Ämhult 2

2025

ÅRSREDOVISNING

INNEHÅLL

VD har ordet	6
Ekonomisk översikt	8
Organisation	11
Förvaltningsberättelse	12
Fastighetsbestånd	16
Kommande investeringar	20
Amhult 2s kassaflöde	24
Styrelsens ordförande har ordet	27
Bolagsstyrning	29
Styrelsen	30
Hållbarhetsredovisning	34
Aktien och ägarna	52

FINANSIELLA RAPPORTER

- koncernens rapport över totalresultat	54
- koncernens rapport över finansiell ställning	55
- koncernens rapport över kassaflöden	56
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	56
- moderbolagets resultaträkning	57
- moderbolagets balansräkning	58
- moderbolagets kassaflödesanalys	59
- förändring eget kapital, moderbolaget	59
- tilläggsupplysningar	60
- upplysningar till enskilda poster	64
- underskrifter	76

Revisionsberättelse	77

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 8-26 samt 52-76.

DET HÄR ÄR AMHULT 2

”Det finns en stor efterfrågan på det vi gör bra: att bygga nya hyresrätter till ett rimligt pris med god avkastning”

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

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

ORGANISATION

Amhult 2:s strategi är att förvalta fastigheterna i en decentraliserad och småskalig organisation med stark närvaro på marknaden. Den decentraliserade organisationen ger korta beslutsvägar som skapar handlingskraft. Genom att vara lokalt förankrad får bolaget närhet till kunderna samt god kännedom om den lokala fastighets- och hyresmarknaden med dess förändringar och affärsmöjligheter. Medarbetarna erbjuds utvecklande arbetsuppgifter i den platta organisationen där kompetensutveckling och erfarenhetsutbyten är viktiga moment.

71%

ANDEL GRÖNA LÅN

98 174 TSEK

HYRESINTÄKTER

37 523 TSEK

ÅRETS RESULTAT

99%

UTHYRNINGSGRAD

49%

BELÅNINGSGRAD PÅ FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER

1 958 473 TSEK

FASTIGHETSVÄRDE

127,27

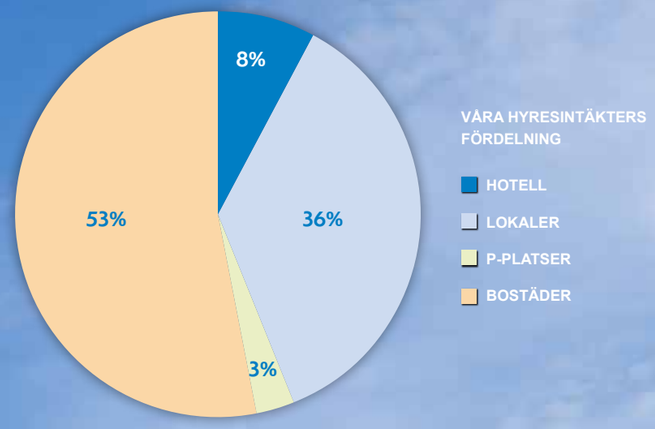
SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

148,51

EPRA NAV

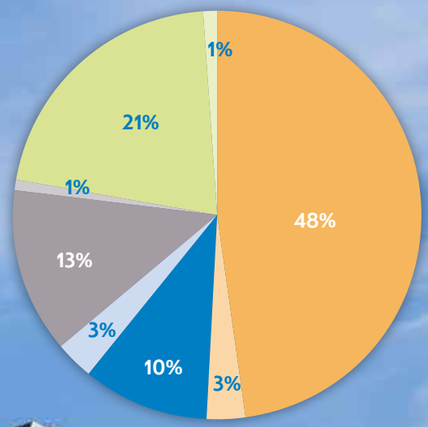
2,14

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



VÅRA HYRESINTÄKTERS FÖRDELNING

- HOTELL
- LOKALER
- P-PLATSER
- BOSTÄDER



FÖRDELNING YTOR HYRESGÄSTER

- BOSTÄDER
- HOTELL
- VÅRD
- FRISKVÅRD
- HANDEL
- RESTAURANG
- PARKERING
- ÖVRIGT

AMHULT 2 I OMVÄRLDEN

FÖR VÅRA ÄGARE VILL VI VARA:
En stabil och trygg aktie med en långsiktigt god kursutveckling som skapar värdetillväxt i bolaget. Styrelsen har en samlad kompetens med lång erfarenhet av fastighetsproduktion och fastighetsförvaltning.

Byggklar mark
Företaget förfogar över en stor andel mark i ett attraktivt läge 1,5 mil från centrala Göteborg. Marken är byggklar och endast ett kvarter kvarstår att projektera.

Expansivt område
Bristen på bostäder är stor i Göteborg med omnejd och staden beräknas växa med 80 000 invånare till år 2030. Stadsdelen Amhult tillhör Torslanda på nordvästra Hisingen, ett mycket attraktivt område.

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

Välskött ekonomi
Amhult 2 AB är ett välskött bolag med reell tillgång på mark. Ambitionen är att fortsätta förvärva mark och bygga nya bostäder och kommersiella lokaler åt framtida Göteborgare.

FÖR VÅRA KUNDER VILL VI LEVERERA:
Funktionella och kvalitativa bostäder, kontor och handelsmiljöer med högt värde genom effektiv och kundorienterad förvaltning. Våra kunder står i fokus för vår verksamhet och genom digitala ärendesystem, mejl, telefon och personlig kontakt möter vi våra kunder varje dag. Det är avgörande att kunna erbjuda rätt produkt och service till våra hyresgäster. Nöjda kunder stannar längre vilket genererar mindre slitage, ökad trygghet och lägre omflyttning.

FÖR VÅRA MEDARBETARE VILL VI VARA:
En trygg och stabil arbetsplats med låg personalomsättning, smidiga beslutsvägar och en kostnadseffektiv organisation där varje medarbetare har tydliga ansvarsområden med stor frihet inom respektive område. Kompetensutveckling står i centrum och fokus läggs på arbetsmiljö och flexibilitet i arbetsuppgifternas utförande och omfattning.

FÖR VÅRA LEVERANTÖRER SKA VI:
Värdera långsiktiga samarbeten med gott affärsmannaskap och ömsesidigt förtroende. Vi väljer våra leverantörer noga och arbetar ständigt för att vi ska ha samma mål, nöjda kunder och hållbara produkter.

VD HAR ORDET

I skrivande stund tittar jag ut på den nyligen startade byggnationen av vårt sista bostadshus, vilken fin milstolpe för Amhult 2! Bolaget har firat 20 år på börsen och vi ser slutet på byggnationen av kv. Hercules (Amhult 108:4), vårt sista bostadskvarter i Amhult centrum, nu när det södra huset tar form. I mål är vi dock inte förrän även kv. Utrikesflyget står på plats, vårt absolut sista kvarter i området, som vi redan satt tänderna i och ser fram emot att få se växa fram – åtminstone på en ritning!

Styrelsens arbete med fokus på räntekänslighet och finansiell stabilitet under de senaste åren tillsammans med Riksbankens sänkningar av styrräntan har visat sig ge resultat under 2025. Vi har, för varje period, levererat ökade intäkter, sänkta räntekostnader och ett högre rörelseresultat jämfört med år 2024. Det senare visar även att vi lyckas kontrollera våra kostnader även om driftskostnaderna ökar naturligt med tiden och med varje nytt hus, så har driftskostnaderna ökat proportionerligt mindre än intäkterna. Vi är glada över vår effektiva förvaltning och drift, och inte minst våra duktiga medarbetare på förvaltningen.

Intäkterna har främst drivits av färdigställandet av kv. Hercules norra hus och garage (våren 2025) samt de sedvanliga hyresändringarna av lokalerna vilka tack vare ett ovanligt högt KPI i oktober 2024 fick en markant ökning jämfört med de flesta tidigare år. Bostadsfastigheterna har också sett en höjning av hyran men processen ser inte likadan ut som för lokalhyresgästerna, eftersom lagstiftningen behandlar hyresgästerna olika. De nyss nämnda naturliga ökningarna av driftskostnaderna är även dessa främst kopplade till kv. Hercules norra hus och garage.

Det södra huset på kv. Hercules är under byggnation just nu och färdigställande är planerat till 2027. Under 2026 fokuserar vi på den normala driften för att få en stabil och effektiv övergång från nyproduktion till förvaltning och uthyrning. Med det sagt kommer vi inte flytta in ett nytt hus detta år. Uthyrningen kommer däremot få börja arbeta med det södra huset under år 2026, då vi alltid startar uthyrning av bostäderna ca ett år före inflyttningen är beräknad till. På så vis hjälper vi intressenter i kön som har hus att sälja, eller av annan anledning vill ha god tid på sig att byta bostad, att få en så stressfri flytt som möjligt. Sett till vår erfarenhet och storleken på vår kö – i skrivande stund uppgår den till över 430 betalande köande – ser vi inga problem med att fylla de 49 lägenheterna med härliga hyresgäster.

I helhet har vi haft en obefintlig vakansgrad under året jämfört med många andra noterade fastighetsägare i Göteborg som har ett blandat bestånd, även om vi har en lokal ledig i skrivande stund uppgår den inte ens till 1 % av totalen (bostäder och lokaler). Sett till att vakansgraden för kontor i Göteborg 2025 ligger på ca 12 % och att t.ex. Balder under 2025 rapporterat en vakansgrad om ca 4 % på sin totala uthyrning, kan vi fortfarande vara noggranna med vilken hyresgäst vi väljer att komplettera vårt bestånd.

Att hyra ut kortsiktigt eller till hyresgäster man som fastighetsägare inte tror på ligger varken i bolagets vilja eller i linje med dess hållbarhetsmål. Bolaget ska vara långsiktigt värdeökande och en stabil aktör genom hållbar och rättvis uthyrning.

Arbetet med att byta lista till Spotlight Stock Markets "Select" startade under året – nu tror kanske många att bolaget hade en 20-årskris? Kris är nog inte rätta ordet, men, när vi redan uppfyllde nästan alla krav för att få vara på en lista som ger en kvalitetsstämpel frågade vi oss varför vi inte redan tagit beslutet att vara med där. Tanken är att tydligare visa marknaden att vårt bolag utmärker sig och är ett bolag att satsa på, genom att få den "kvalitetsstämpel" på aktien som listningen på Select ger.

Till sist vill jag nämna något om vårt fokus för år 2026. Vad gäller kv. Utrikesflyget som vi redan satt tänderna i fick vi under november 2025 dessvärre negativt besked på vår ansökan om ändring av detaljplan, för att kunna bygga bostäder och minska kontorsytan. Det innebär att vi får anpassa oss till nuvarande detaljplan och fortsätta dialogen med de intressenter vi tidigare varit i kontakt med för handel och kontor. Under byggnation har vi under 2026 som nämnt kv. Hercules södra hus, samtidigt arbetar vi med uthyrningen av lägenheterna och planeringen av inflyttningen av huset. Vi har absolut händerna fulla lång tid framöver!

Emilie Loft
VD

Kv. Hercules norra hus, färdigställt våren 2025.

EKONOMISK ÖVERSIKT

Intäkter uppgick för räkenskapsåret 2025 till 103 759 (93 677) TSEK.

- Årets resultat efter skatt är 37 523 (77 674) TSEK.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 5,48 (11,34) kr per aktie. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning.
- Substansvärde per aktie är 127,27 (121,79) kr.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie är 148,51 (141,66) kr.

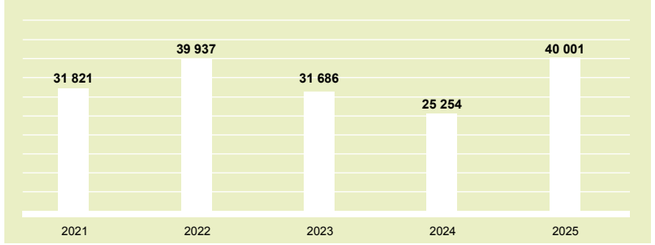
SAMMANFATTNING

Rörelseresultatet uppgår totalt till 74 506 TSEK (66 175). Värdeförändring på fastigheter uppgick under året till 10 477 TSEK (78 751).

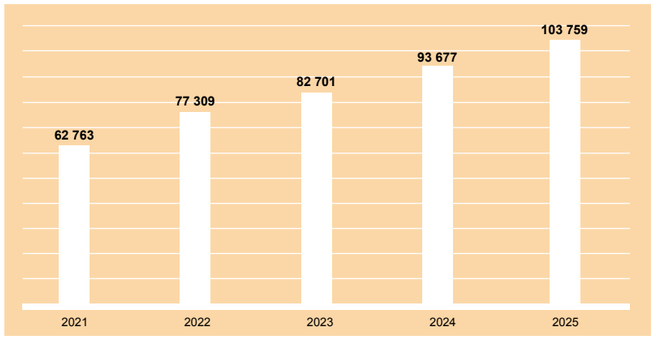
Hyresintäkter uppgick till 98 174 TSEK (89 253) samt serviceintäkter 3 994 TSEK (3 062) med genomsnittlig uthyrningsgrad om 100% för bostäder och 98% för lokaler.

Administrationsintäkterna uppgick till 1 591 TSEK (1 362).

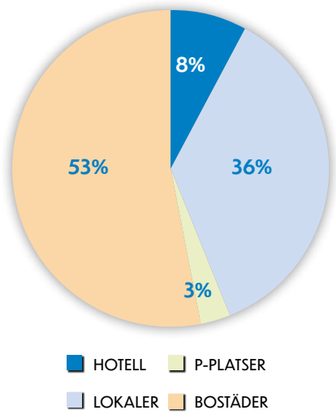
Resultat före värdeförändring 2021-2025



Omsättning 2021-2025



Omsättning hyror fördelning % 2025-12-31



FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 december 2025 uppgick Amhult 2:s fastighetsbestånd till 1 958 473 TSEK (1 917 391).

Under året har det investerats för totalt 30 707 TSEK (105 995), hela beloppet, avser ny-, till- och ombyggnad.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 98 174 TSEK (89 253) samt serviceintäkter 3 994 TSEK (3 062).

Administrationsintäkter

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för närstående kunder.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgår till -17 827 TSEK (-16 954). I jämförelse med föregående period så har driftskostnaderna ökat.

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

Investeringar

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

Finansiering

För att projektering av fastigheterna skall kunna ske 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. År 2025 uppgick belåningsgraden för färdigställda fastigheter till 49% (48%).

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 -34 505 TSEK (-40 921), utav detta är 99% (100%) hänförligt till ränteintäkter/räntekostnader.

NYCKELTAL

Flerårsjämförelse, koncernen*	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning (TSEK)	103 759	93 677	82 701	77 309	62 763
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	40 001	25 254	31 686	39 937	31 821
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	38,55%	26,96%	38,31%	51,66%	50,72%
Balansomslutning (TSEK)	1 983 500	1 939 527	1 768 920	1 592 802	1 540 973
Soliditet (%)	43,9%	43,0%	42,7%	45,5%	46,7%
Avkastning på eget kapital (%)	4,7%	3,2%	4,2%	5,5%	4,7%
Avkastning på totalt kapital (%)	3,8%	3,6%	3,4%	3,4%	2,8%
Kassalikviditet (%)	34,5%	10,76%	30,99%	18,16%	11,9%
Direktavkastning(%)	4,2%	4,0%	3,7%	3,7%	3,1%
Substansvärde per aktie (SEK)	127,27	121,79	110,45	105,95	105,77
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie (SEK)	148,51	141,66	126,95	121,27	121,36

Flerårsjämförelse, moderbolaget*	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning (TSEK)	5 713	4 962	4 967	4 414	5 013
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	1 998	2 643	982	989	1 404
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	35,9%	35,93%	19,77%	22,40%	28%
Balansomslutning (TSEK)	218 257	214 302	210 897	209 443	208 224
Soliditet (%)	98,0%	98,6%	99,0%	99,6%	99,1%
Avkastning på eget kapital (%)	0,9%	0,8%	0,5%	0,5%	0,7%
Avkastning på totalt kapital (%)	0,7%	1,2%	0,8%	-0,1%	0,0%
Kassalikviditet (%)	3 304,1%	4 688,5%	6 672,9%	6 769,8%	6 825,5%

*Definitioner av nyckeltal, se noter.

RESULTATDISPOSITION

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST	
TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR:	
Balanserad vinst	74 489 570
Årets vinst	2 533 450
	77 023 020
STYRELSEN FÖRESLÅR ATT:	
I ny räkning överföres	77 023 020

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

SUBSTANSVÄRDE	TSEK	KR/AKTIE
Eget kapital enligt balansräkning	871 494	127,27
Återläggning		
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	145 441	21,24
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	**1 016 935**	**148,51**

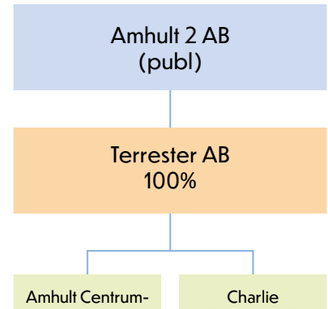
ORGANISATION

Moderbolag
Moderbolaget Amhult 2 AB (publ) ansvarar för den löpande förvaltningen av koncernen och för frågor gentemot aktiemarknaden såsom exempelvis finansiell rapportering och aktiemarknadsinformation samt IT- och personalfrågor. Bolaget har sju medarbetare.

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

Dotterdotterbolagen är Amhults Centrumparkering AB och Charlie Bostads AB. Förvaltning sker med moderbolagets personal.

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



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

Säte
Företagets säte är Göteborg.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2025

Under året färdigställdes Kv. Hercules norra hus med sina 40 lägenheter, och under våren fick äntligen hyresgästerna flytta in. Det södra huset i Kv. Hercules handlades upp och projektering startades samtidigt som bygglov söktes och godkändes. Därmed blev förberedelserna för byggnationen klara.

En 5-årsbesiktning genomfördes på Kv. Radarflyget 2, där bland andra Systembolaget och Sockermajas huserar, och därmed är 7 av 11 fastigheterna förbi sin garantitid vilket innebär att ärenden inte längre faller inom den tidsbegränsade garantin utan till högre grad belastar fastighetsägaren.

Bolaget påbörjade sin resa mot ett listbyte på samma marknadsplats, närmare bestämt ett byte till Spotlight Stock Markets lista ”Select”. Listbytet kommer innebära att det blir tydligare för aktiemarknaden att bolaget uppfyller lite högre krav och på så vis får en bättre kvalitetsstämpel. Bytet är planerat att genomföras under Q1 2026.

Organisationen utökades med en ny medarbetare som ska fokusera på projektstyrning och bolagets utveckling. Vid sidan av detta har bolaget också valt att bidra till fastighetsbranschens utveckling genom att erbjuda LIA (Lärande i Arbetet) till en person under hösten som också kunnat avlasta vår förvaltning – ett utbyte som gynnat alla parter.

BAKGRUND

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

Då marken på Torslanda gamla flygfält, cirka 44 000 m^2, 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 löpande uthyrning av den markyta och de lokaler som funnits före detaljplanens antagande, vid sidan av utvecklandet av Amhult centrum genom byggnation av fastigheter för både kommersiella och bostadspräglade ändamål.

Detaljplanen för Amhult Centrum etapp II var utställd under perioden 13 april till 17 maj 2011. Den 29 november 2011 tog Byggnadsnämnden i Göteborgs Stad beslut om antagande av detaljplanen och den 2 januari 2012 vann planen ”laga kraft”. Vid utgången av år 2025 är 9 av 11 fastigheter färdigutvecklade och den 10:e under byggnation.

DETALJPLANEOMRÅDET

Amhult Centrum

Amhult är ett av Göteborgs expansiva bostadsområden och ligger i stadsdelen Torslanda på nordvästra Hisingen, 1,5 mil från centrala Göteborg. Genom Amhult går väg 155 vilket är förbindelselänken till Göteborg för öarna i Göteborgs norra skärgård, Hönö, Öckerö och Björkö m.fl.
Läget är unikt med närhet till havet, båtliv och en utsikt vid vackert väder ända ut till Vinga fyr.

I Torslanda bor idag närmare 25 000 personer, vars centrum är beläget i Amhult. Genom byggandet av etapp II av Amhult kommer det att byggas ytterliggare cirka 469 bostäder i centrala Amhult. Amhult Centrum består av två delar. Etapp I består av Amhult Trädgårdsstaden, ICA Maxi och ett mindre köpcentra i dess anslutning.

Etapp II som Amhult 2 AB prospekterar och bebygger ligger i anslutning till etapp I.

Hisingen

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

Göteborgs Norra skärgård

På Hisingen bor cirka en fjärdedel av Göteborgs invånare. Öckerö Kommun brukar räknas till Göteborgs norra skärgård. Kommunen består av tio bebodda öar som alla ligger mellan Vinga och Marstrand. Öckerö är jämte Gotland den enda kommun i Sverige som saknar fast landförbindelse. Kommunen når man genom avgiftsfri bilfärja som går från färjeläget Lilla Varholmen, endast 5 kilometer från Amhult. När Sveriges öar avfolkas går Öckerös öar mot trenden och har en stigande positiv befolkningstillväxt. Nu bor det närmare 13 000 personer på öarna, vilka numera har Amhult Centrum som sitt närmaste större handelscentrum.

Kunden

Bolagets kunder är idag främst hyrestagare till hyresrätter samt handelsaktörer till de kommersiella lokalerna.

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

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

STRATEGI

Amhult 2:s strategi är att förvalta fastigheterna i en decentraliserad och småskalig organisation med stark närvaro på marknaden. Den decentraliserade organisationen ger korta beslutsvägar som skapar handlingskraft. Genom att vara lokalt förankrad får bolaget närhet till kunderna samt god kännedom om den lokala fastighets- och hyresmarknaden med dess förändringar och affärsmöjligheter.
Medarbetarna erbjuds utvecklande arbetsuppgifter i den platta organisationen där kompetensutveckling och erfarenhetsutbyten är viktiga moment.

Mjuka värden

Viktigt i företaget är att alla arbetar under gemensamma värden och tillsammans skapar en företagskultur med ständig förbättring. Delmoment i detta är god ordning och strukturerat arbete i en miljö med högt i tak som gynnar fritt tänkande. Vår lokala närvaro och kunskap är avgörande för vår framgång och vårt företagande skall vara styrt ur ett hållbarhetsperspektiv. Våra affärer skall präglas av en sund affär med hög kompetens, hög affärsmoral och av ansvarskännande.

FRAMTIDSUTSIKTER I NÄRTID

Byggnation av kv. Hercules (Amhult 108:4) södra hus är planerat att ske hela år 2026 och en bit in i 2027 innan bolaget tar över de 49 bostadslägenheterna från byggaren. Uthyrning av lägenheterna startas under 2026. Efter ändringen av detaljplan som godkändes för fastigheten är total BTA 8 050 m^2.

Vid sidan av nyss nämnda byggnation arbetar bolaget med kv. Utrikesflyget (Amhult 108:1). Det första steget är att säkra tillräcklig uthyrd yta för att en byggnation ska kunna starta, genom förhandlingar med de olika intressenterna för handel och kontor. Total BTA är 9 000 m2.

Se även kapitel ”Kommande investeringar”.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Detaljplanen

Detaljplanen för Amhult centrum etapp 2 arbetades med under många år innan den vann laga kraft 2012. Ju längre tid det tar att arbeta fram en detaljplan och ju längre tid det tar att genomföra byggnationerna i enlighet med den desto större risk är att detaljplanen blir föråldrad och inte är lika väl anpassad till samhällsutvecklingen. Förändrade handelsmönster, som den starkt ökade internethandeln, tillsammans med ändrade vanor som möjlighet till distansarbete och nya krav för bygglov och startbesked påverkar konkurrenskraften i detaljplanen.

Ändringar av detaljplanen är möjliga att genomföra men det är aldrig en garanti att en önskad ändring ligger i linje med stadens önskan för samhället vilket innebär att det finns en risk att en fastighet blir mindre väl anpassad efter dagens samhällsbehov.

Utvecklingen i närområdet

I Öckerö kommun har man numera ett mindre område där aktörer som Willy:s, Systembolaget och Nordic Wellness m.fl. huserar vilket riskerar att minska öbornas behov av att besöka Amhult centrum.

Hyresmarknaden

Ökade möjligheter till hemarbete har påverkat behovet av kontor i hela Göteborg vilket visas i en ökad vakansgrad för kontor de senaste åren. Detta riskerar att påverka efterfrågan på kontor för kv. Utrikesflyget.

Fastighetsmarknaden

Sedan de skarpa ökningarna av styrräntan mellan april 2022 och april 2024 har fastighetsmarknaden påverkats till att gå från säljarens till köparens marknad. Det kan påverka priset på en fastighet, skulle bolaget välja att avyttra en fastighet.

Omvärlden

Amhult centrum befinner sig i närheten av många stora arbetsgivare. Omvärldsfaktorer som påverkar i första hand arbetsmarknaden riskerar att påverka efterfrågan på våra bostäder, men även den generella rörelsen i handeln i området.

Omvärldsfaktorer som direkt eller indirekt påverkar Riksbankens hanterande av styrräntan är viktiga för bolaget då styrräntan utgör den enskilt största faktorn på det ekonomiska resultatet, eftersom bolaget inte kan påverka denna risk till skillnad från t.ex. hyresintäkter och driftskostnader.

Fastighetskostnader för byggnation och förvaltning

Kostnader som bolaget helt eller delvis inte kan påverka är samtliga kopplade till direkt eller indirekt till kommunens taxor och avgifter. Detta gäller bland annat fjärrvärme, vatten och avfall, bygglov- och där tillhörande kostnader för startbesked, eventuell ändring av detaljplan och utredningar eller intyg som krävs för olika tillstånd. Kommunen har monopol på dessa taxor vilket innebär en av bolaget okontrollerad risk.

Övriga risker

Se även kapitel ”Amhult 2s kassaflöde” för finansiell riskstyrning och mer om ekonomiska risker.

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet består av 43 556 m² markyta och ligger i dotterbolaget Terrester AB, förutom fastigheten Amhult 207:1 Stridsflyget som ligger i Terresters dotterbolag Amhult Centrumparkering AB bebyggt med ett handelshus.

Beståndet ligger centralt och sammanhängande beläget i Amhult, Torslanda. Fastigheterna består dels av mark, dels av nybyggda fastigheter.

FASTIGHET	FASTIGHETSÄGARE	MARKAREAL
Amhult 207:1 Stridsflyget	Amhult Centrumparkering AB	2 543 m²
Amhult 206:1 Radarflyget 1	Terrester AB	6 848 m²
Amhult 206:2 Radarflyget 2	Terrester AB	4 996 m²
Amhult 208:1 Signalflyget 1	Terrester AB	1 033 m²
Amhult 208:2 Signalflyget 2	Terrester AB	3 888 m²
Amhult 205:1 Luftseglaren 1	Terrester AB	3 245 m²
Amhult 108:3 Luftsegaren 2	Terrester AB	2 287 m²
Amhult 108:1 Utrikesflyget	Terrester AB	5 391 m²
Amhult 108:4 Hercules	Terrester AB	5 509 m²
Amhult 108:5 India	Terrester AB	2 962 m²
Amhult 108:6 Spitfire	Terrester AB	4 854 m²

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 1 958 473 TSEK (1 917 391 TSEK) genom dels en värdering genomförd av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB dels nedlagda kostnader på pågående projekt.

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde säkerställs genom en värdering av Värderingsinstitutet HB. Senaste värderingen är utförd per 2025-12-31. Värderingen baseras på avkastningsmetoden och kalkylen innebär en analys av framtida betalningsströmmar som innehavet förväntas generera under kalkylperioden. Vidare framräknas ett avkastningsbaserat nuvärde baserat på periodens betalnetto, det egna kapitalet av restvärdet vid kalkylperiodens slut samt lånat kapital vid värdetidpunkten.

För fastigheter som är föremål för väsentlig om- till- eller nybyggnad fastställs värdet till värde före projektstart med tillägg för projektkostnader. Så snart projektet färdigställts genomförs en extern värdering enligt ovan. Noteras bör att värdering alltid innehåller ett mått av subjektivitet och det slutgiltigt korrekta värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk affär genomförs av oberoende parter på en fri marknad.

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

VÅRA PROJEKT

Kvarter Luftseglaren / Parkering och lokaler / Amhult 205:1

Till huvudentreprenör utsågs Wästbygg AB. Kvarteret bestod av 52 bostadsrätter. En 3D fastighetsindelning skedde i juli 2014 och i fastigheten Amhult 205:1 ägd av Terrester AB kvarstår undermarksparkering samt 3 lokaler. Bostadsrätterna ägs idag av Brf Luftseglaren i fastigheten Amhult 205:2.

Produktionsstart: Våren 2013. **Färdigställande:** Sommaren 2014.

Kvarter Radarflyget 1 / Handel och kontor / Amhult 206:1

Hyrestagare i fastigheten är en Willys butik med dagligvaror i bottenplan och en friskvårdsanläggning i Friskis & Svettis regi samt lokaler för Folktandvården om ca 700 m² på plan två. Övriga ytor är vikta för företagsbostäder och kontor.

Produktionsstart: 2014. Hösten 2019 påbörjades utökning av hotellet med nytillkommen byggnadsarea om 413m² BTA på plan två. **Färdigställande:** Vintern 2015. Hösten 2023 färdigställdes utbyggnaden av hotellet som påbörjades 2019.

Kvarter Stridsflyget / Handel och parkering / Amhult 207:1

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

Produktionsstart: Hösten 2015. **Färdigställande:** Våren 2016.

Kvarter Signalflyget 1 / Handel och bostäder / Amhult 208:1

Kvarteret vetter mot busstorget och mot lokalgatan. Kvarteret omfattar 53 bostäder med upplåtelseformen hyresrätter. I bottenplan finns en handelslokal om ca 300 m², som förhyrs av en Elon butik.

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

Kvarter Signalflyget 2 / Bostäder / Amhult 208:2

Kvarteret vetter mot Amhults busstorg och inrymmer 56 st bostäder i upplåtelseformen hyresrätt och omfattar 5900 m² BTA.

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

Kvarter Luftseglaren 2 / Bostäder / Amhult 108:3

Kvarteret utgörs av bostäder med 36 bostäder i upplåtelseformen hyresrätt. Under fastigheten finns ett garage som är ihopbyggt med grannfastigheten kv. Luftseglaren.

Produktionsstart: Sommaren 2017. **Färdigställande:** Juni 2019.

Kvarter Radarflyget 2 / Handel , äldreboende och parkeringshus / Amhult 206:2

Inrymmer en fastighet i 4 våningar samt ett parkeringshus om 5 691m² BTA med ca 170 platser i två plan ovan markplan. Attendo AB har etablerat äldreboende i kvarteret med 54 bostäder om 3 900m² BTA. Vidare har Systembolaget AB etablerat en butik i fastigheten om 900m² samt Apoteket AB etablerat en butik om ca 185m² samt Sockermajas AB med en butik för bageri och bistro om ca 257m².”

Produktionsstart: Hösten 2018. **Färdigställande:** Handelshuset färdigställdes i augusti 2020 och parkeringshuset färdigställdes i december 2020.

Kvarter India / Bostäder / Amhult 108:5

Huvuddelen av kvarteret omfattar totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 7 000m² och inrymmer 95 stycken bostäder i upplåtelseformen hyresrätt. Under huset finns garage och källare med lägenhetsförråd.

Produktionsstart: Hösten 2019. **Färdigställande:** December 2021.

Kvarter Spitfire / Bostäder / Amhult 108:6

Kvarteret Spitfire omfattar ca 6 692m² BTA och består av 80 bostäder, varav 5 radhus, fördelade i två huskroppar med källare under båda huskropparna. Storleksordningen är 1-5 ROK och det västra huset kommer vara ihopbyggt med gångtunnel till kommande kv Hercules. Huvudman för fastigheten var Veidekke AB.

Produktionsstart: Hösten 2021. **Färdigställande:** Hösten/vintern 2023.

UNDER BYGGNATION

Kvarter Hercules / Bostäder / Amhult 108:4

Fastigheten bebyggs i två etapper, när båda husen är färdiga består fastigheten av 89 bostadslägenheter om 1-5 ROK och garage för ca 99 bilar.

NORRA HUSET OCH GARAGE
Produktionsstart: Juni 2023.
Färdigställande: Våren 2025.

SÖDRA HUSET
Produktionsstart: Januari 2026.
Färdigställande: Planerat sommaren 2027.

PLANERAT

Kvarter Utrikesflyget / Handel och kontor / Amhult 108:1

Kvarteret som omfattar garage under byggnaden samt en medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om totalt 9 000 m² utgörs av 6 000 m² kontor, butiksyta om 3 000 m² för handel.

KOMMANDE INVESTERINGAR

Detaljplan för Skogens Gård

Amhult 2:s huvudägare Tipp Fastighets AB har via dotterbolag Lysevägens Bostads AB förvärvat markområde Skogens Gård. Skogens Gård omfattar totalt 37 hektar (370 000 m²) mark. Marken är för närvarande klassad som jordbruksmark.

Ett optionsavtal har den 25 april 2017 tecknats mellan parterna Amhult 2 AB (publ) och Lysevägens Bostads AB avseende Skogens Gård. Avtalet reglerar i sammandrag att Lysevägens Bostads AB, ägare till fastigheten Skogens Gård, tillsammans med Amhult 2 AB, har ansökt om detaljplan för bostadsändamål för del av Fastigheten Skogens Gård, där kostnaderna för fastighetsbildning och planarbete kommer att utges av Amhult 2.

Lysevägens Bostads AB förbinder sig att avyttra den del av fastigheten som kommer att omfattas av kommande detaljplan och efter avrop avyttra fastigheten/fastigheterna till Amhult 2 för dess/deras marknadsvärde enligt värderingen med avdrag för av Amhult 2 nedlagda kostnader för planarbete och fastighetsbildning/ar.

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

Göteborgs Stads Trafikkontor arbetade under 2020 med genomförandestudie för den planerade tvärförbindelsen i Torslanda. Tvärförbindelsen är en ny trafikled som bättre skall fördela trafikflödet i Torslanda. Detaljplanearbetet var föremål för samråd i september-oktober 2022 och i slutet av år 2022 var arbete i gång med att sammanställa samtliga synpunkter och utvärdera eventuella åtgärder med hänsyn till synpunkterna.

Stadsbyggnadskontoret har lämnat följande preliminära tidplan för projektet: Granskning skedde under hösten 2024. Någon gång under första halvåret 2025 kan planen antas i kommunfullmäktige, vilket innebär att byggstart skulle kunna ske 2026. Trafikpåsläpp beräknas kunna ske 2028 eller 2029.

Amhult 2 har under 2021 sökt detaljplan för del av Skogens Gård, etapp 1, om cirka 100 000 m² markyta. Den första etappen utgör den nordligaste delen av fastigheten Skogen 1:1 och ansluter till ett befintligt villaområde. Ytan är tänkt att innehålla ca 165 nya bostäder i form av villor, radhus och punkthus med en byggrätt om ca 20 000 m², fördelat på ca 5 600 m² BTA för villor, 7 800 m2 BTA radhus och 6 600 m2 BTA avsett för lägenheter. I samband med detta har Amhult 2 låtit Bryggan Fastighetsekonomi värdera markområdet. Värdeutlåtandet indikerar ett råmarksvärde på etapp 1, Skogens Gård om 22 till 24 miljoner kronor. Nyckeltalet för råmark är ca 10% av marknadsvärdet för planlagd mark.

Stadsbyggnadskontoret har våren 2022 meddelat att de ser positivt på en utveckling av området, men att det krävs ett fördjupat planeringsunderlag för hela området före dess detaljplanearbete kan utföras och därför meddelades negativt planbesked i maj 2022.

Under december 2022 godkände Byggnadsnämnden ”Startplan 2023” vilken bland annat omfattar ”Planprogram Bua”. I februari 2023 strök Stadsbyggnadsnämnden projektet ”Planprogram Bua” ur den nyss nämnda startplanen för år 2023, efter att kommunfullmäktige beslutade om delvis ändrad inriktning för budget 2023 vad gäller var exploatering ska prioriteras. Det betyder att programarbetet dröjer för Amhult 2. Under 2025 har ingen ny information delgetts bolaget.”

Värdeutlåtande och planhandling finns tillgängligt på Amhult2:s hemsida.

ÖVERSIKT

I *Kvarter INDIA*
Bostäder.

H *Kvarter HERCULES*
Bostäder.

LM *Kvarter SIGNALFLYGET 2*
Bostäder.

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

O *Kvarter STRIDSFLYGET*
Bottenplan Burger King, plan 2 och 3 företagshotell & kontor.

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

K *Brf LUFTSEGLAREN / LUFTSEGLAREN 1*
Undermarksparkering och tre handelslokaler.

U *Kvarter UTRIKESFLYGET*
Handel och kontor.

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

ST *Kvarter SPITFIRE*
Bostäder.

J *Kvarter LUFTSEGLAREN 2*
Bostäder.

AMHULT 2s KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde i den löpande verksamheten är förhållandevis stabilt över tiden och periodiskt under året med i huvudsak kvartals- eller månadsvisa hyresinbetalningar. Överskottslikviditet har placerats i bank på kort bindningstid eller i finansiella instrument.

Kunders betalningsförmåga

Risken begränsas genom utförliga utvärderingar av varje ny hyresgäst där, beroende på typ av hyresgäst, utvärderingen omfattar åtminstone kreditupplysning och utdrag ur belastningsregister. Risken begränsas ytterligare genom krav på säkerhet för hyresförhållandet, antingen i form av borgen eller deposition.

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 8 426 TSEK. Löptiden uppgår till 30 dagar. Amhult 2:s försäljning inom administration har också fyra 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. Finanspolicyn anger övergripande regler för hur finans-verksamheten i Amhult 2 AB med dotterbolag skall bedrivas. Den anger hur ansvaret för finansverksamheten skall fördelas, vilka finansiella risker koncernen är beredd att ta samt hur riskerna skall begränsas. Den skall även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personalen inom ekonomiavdelningen.

Finanspolicyn skall hållas löpande uppdaterad med hänsyn till aktuella förhållanden inom företaget och på de finansiella marknaderna. Årligen skall en revidering av listan över godkända placeringar samt listan över godkända motparter göras.

Placering får ske i instrument utfärdade av den Svenska Staten och statliga verk, Svenska Hypoteksinstitut, banker och institut enligt policyn samt i instrument noterade vid auktoriserad marknadsplats och på Spotlight Stock Market.

Placering får endast ske i värdepapper på den nordiska marknaden. Den totala investeringssumman avseende värdepapper får maximalt uppgå till 13 Mkr.

Som motparter vid köp och försäljning av värdepapper, inkl. derivatinstrument, likviditetsförvaltning, värdepappersförvaring i depå och ingående av swapavtal godkänns endast i banker enligt policyn och instrument med motpartsrating lägst A-. Aktieoptioner får köpas samt ställas ut.

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

Ränteswapavtal får ingås i syfte att förändra koncernens räntestruktur. Ränteterminskontrakt får tecknas då detta relateras till en affärstransaktion eller till ett projekt.

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.

Underhållskostnader riskerar att öka i takt med fastigheternas naturliga slitage, ökade ålder samt att nybyggnationsgarantierna passeras. Detta förebyggs dock av strategier för hållbart byggande och effektiv underhållsförvaltning.

Räntekostnader

Koncernen har långfristiga skulder och avtalad snittränta är 3,62%. Ränterisken är under nuvarande förutsättningar ytterligare begränsad då inget byggkreditiv löper.

Skatter

Amhult 2 påverkas av politiska beslut rörande nivån på företagsbeskattning, fastighetsskatt samt tolkningen av skattelagstiftningen. Framtida ändringar av regler och tolkningar skulle kunna medföra att bolagets position förändras såväl i positiv som i negativ riktning.

Låneskulder

Koncernen har långfristiga låneskulder och kortfristiga leverantörsskulder samt ett ej påbörjat kortfristigt byggkreditiv i samband med produktion av Amhult 108:4. Byggkreditivets förfallotidpunkt infaller när fastigheten färdigställs.

Redovisade leverantörsskulder uppgår tll 8 067 TSEK och har en löptid om 30 dagar.

Valutarisk

Amhult 2 AB har i sin verksamhet SEK som kontraktsvaluta. 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.

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.

AMHULT 2s FINANSIELLA VÄRDEN

Fastigheternas värde

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

För fastigheter som är föremål för väsentlig om-, till- eller nybyggnad fastställs värdet till marknadsvärde före projektstart med tillägg för projektkostnader. Så snart projektet färdigställts 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.

STYRELSENS ORDFÖRANDE HAR ORDET

En av mina gamla affärsbekanta utbröt spontant; ”Hur sköter du egentligen din uppgift med affärssystem och Amhultledning?”. Eftersom det var en fullt tillförlitlig person, så tänkte jag först att nu har han upptäckt något som jag har missat?! Vidare utspann sig att; ”Varför gör ni inte som det bolaget?”...o.s.v.

Det finns inga affärssystem som kan krängas över ledningen och på så vis få ledningen att fylla en större kostym än vad den faktiskt kan bära. Vi får anpassa vår dagliga verksamhet efter vad som för handen råder med bankräntor och övriga ekonomiska, strategiska och organisatoriska förutsättningar. Styrräntan, är ett hot som vi får leva med och göra så få misstag som möjligt kring, beaktande av våra beslut i styrelsen om så låg belåningsgrad som möjligt och helst aldrig över 50 %.

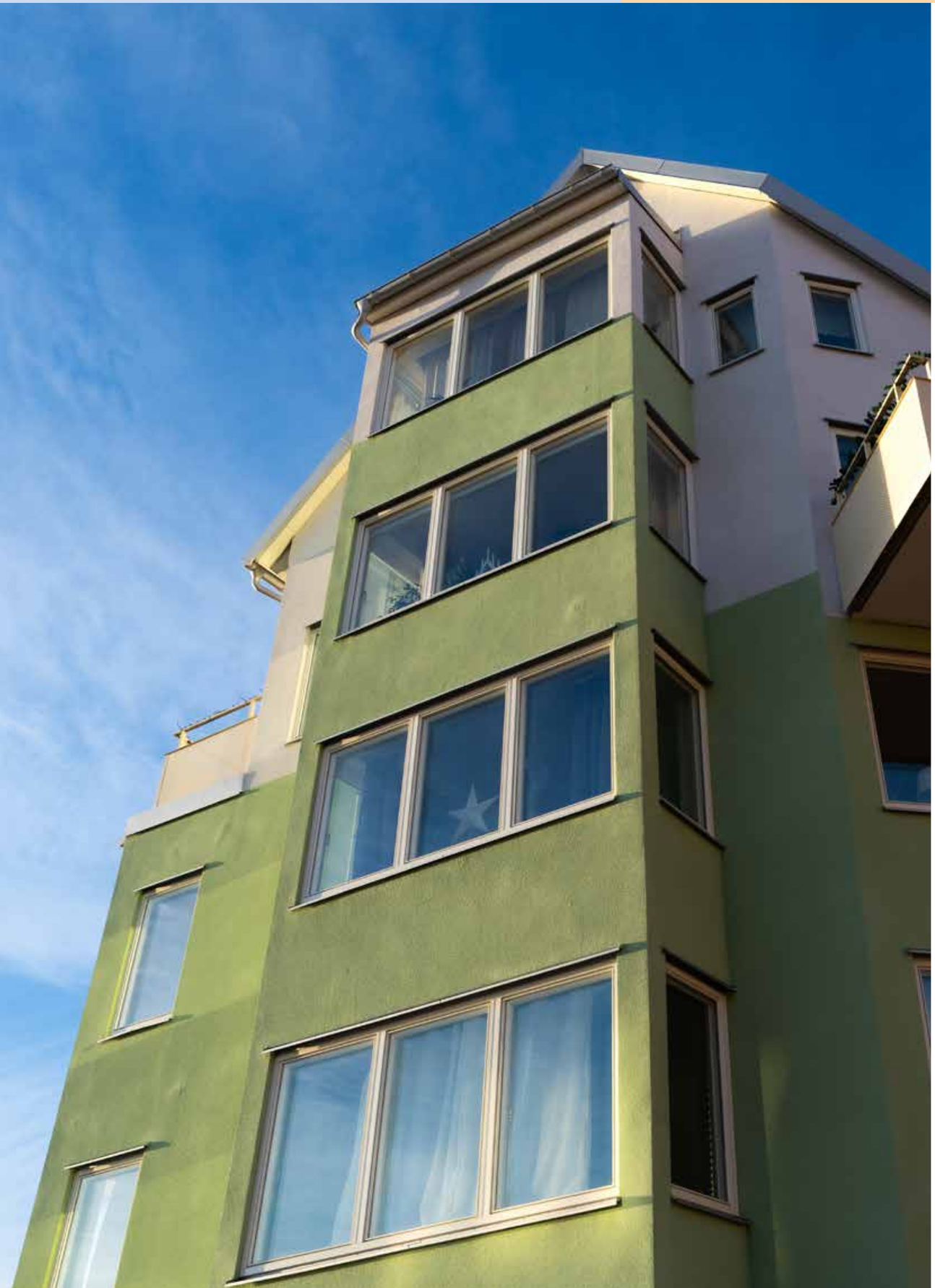
De nya styrelseledamöterna har kommit in i arbetet och ger sitt bidrag till den gemensamma kompetensen, var och en i sin individuellt anpassade kostym av spetskompetens och personliga kvalitéer. Vi skall i alla fall göra vårt yttersta för att framtiden ska vara så lyckosam som möjligt för bolaget och våra aktieägares ökade värden. Genom goda affärer skapar vi långsiktiga värden, något som vi är säkra på att ni som läser detta inser.

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

2025 blev bättre!

Jag tror på ett ännu bättre år 2026!

Eigil Jakobsen
Styrelsens ordförande



BOLAGSSTYRNING

EFTERLEVANDE AV REGLERINGAR

Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats av styrelsen i Amhult 2 AB i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning och årsredovisningslagen. Informationen är bolagsspecifik och avser att ge en transparent redogörelse för bolagets styrning, kontroll och ägarstruktur.

Bolagets styrning baseras på i huvudsak:

- Aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Särskilda regler för marknadsnoterade bolag
- Svensk kod för bolagsstyrning
- Bolagsordning
- Internt fastställda policydokument

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Styrelsen ansvarar för organisation och förvaltning, och VD ansvarar för den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer. Revisorn granskar verksamhet och rapportering.

Avvikelser från Svensk kod för bolagsstyrning

Bolaget tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning i relevanta delar men har valt att göra vissa avvikelser. Dessa avvikelser motiveras av bolagets storlek, ägarstruktur och den praktiska nyttan för verksamheten.

Valberedningen kan bestå av en eller två ledamöter. För bolaget är kompetens och insikt om verksamheten viktigare än numerär. En liten valberedning har visat sig vara funktionell och effektiv.

Bolaget tillämpar inte krav på att majoriteten av ledamöterna ska vara oberoende i förhållande till bolagsledningen, men säkerställer att ingen person ur bolagsledningen ingår i valberedningen.

Inte heller ställs krav på att någon ledamot ska vara oberoende i förhållande till den röstmässigt största aktieägaren. Då bolaget har en tydlig huvudägare bedöms denna ordning stödja långsiktighet och stabilitet i styrelsearbetet.

Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen och även utses till dess ordförande. Detta ger en bättre förståelse för kompetensbehoven i styrelsen. Beslut om styrelse fattas slutligen ändå av bolagsstämman.

Styrelsen kan besluta att träffa bolagets revisor utan närvaro av VD eller bolagsledning. Detta sker vid behov men är inte ett krav varje år.

Styrelsens arbete och effektivitet utvärderas, men inte alltid genom en formellt strukturerad och systematisk process. Processen kommer att utvecklas vidare i takt med bolagets tillväxt.

Styrelsen bedömer vid behov om frågor kräver särskilda utskott, vilket inte nödvändigtvis sker regelbundet. Bolagets storlek gör det möjligt att hantera dessa frågor direkt i styrelsen.

Slutligen har bolaget ingen skyldighet att upprätta en hållbarhetsrapport enligt lag och väljer därför att inte tillämpa Kodens regler som förutsätter en sådan rapport.

Sammantaget grundar sig avvikelserna på proportionalitet och verksamhetens behov. Bolaget bedömer att dessa lösningar, sammantaget, leder till en väl fungerande bolagsstyrning anpassad till bolagets förutsättningar och ägarnas långsiktiga intentioner.

I övrigt tillämpar bolaget Koden fullt ut.

Bolagsstämma

Årsstämman beslutar om fastställande av resultat- och balansräkning, resultatdisposition, ansvarsfrihet för styrelse och VD, val av styrelse och revisor samt arvoden. Extra stämma hålls vid behov.

STYRELSEN

Styrelsen ansvarar för organisation och förvaltning av bolaget, beslutar om strategiska frågor, bedömer risker och säkerställer tillfredsställande intern kontroll. Styrelsens sammansättning och närvaro redovisas i årsredovisningen.

EIGIL JAKOBSEN

Styrelseordförande / ***Födelseår:*** 1936 / ***Utbildning:*** Sjökapten, Flygkapten
Arbetslivserfarenhet: Utöver sitt arbete inom sjöfarten har Eigil startat & drivit flera framgångsrika bolag, t.ex. Flying Enterprise AB som också noterades på aktiemarknaden samt Tipp Fastighets AB som är huvudaktieägare i Amhult 2 AB.
Uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdag: Inga övriga uppdrag
Aktieinnehav (inkl närstående): 2 804 489
Oberoende: Nej / ***Omval:*** Ledamot sedan 2004

NINA LOFT

Styrelseledamot / ***Födelseår:*** 1993 / ***Utbildning:*** Civilekonom spec. handel och logistik
Arbetslivserfarenhet: Bred och mångårig erfarenhet inom supply chain, projektledning och affärsutveckling genom flera ledande roller inom Volvo Cars, Axfood och Jollyroom.
Uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdag: Affärsutveckling & projektstyrning inom bolaget
Aktieinnehav (inkl närstående): 4 447
Oberoende: Nej / ***Omval:*** Ledamot sedan 2025

MAGNUS WIKTORSON

Styrelseledamot / ***Födelseår:*** 1977 / ***Utbildning:*** Jur. kand och Advokat
Arbetslivserfarenhet: Verksam på advokatbyrå sedan 2003, dessförinnan som jurist på domstol
Uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdag: Inga
Aktieinnehav (inkl närstående): 2 600
Oberoende: Ja / ***Omval:*** Ledamot sedan 2021

HELENE ERIKSSON

Styrelseledamot / ***Födelseår:*** 1974 / ***Utbildning:*** Civilingenjör lantmäteri
Arbetslivserfarenhet: Drygt 25 års erfarenhet från olika roller inom bygg- och fastighetsbranschen. De sista 10 åren i ledande befattningar, bland annat chef hyresfastigheter på HSB Göteborg, affärsutvecklingschef på Lansa Fastigheter AB och regionchef Göteborg på Nrep AB.
Uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdag: Inga övriga uppdrag
Aktieinnehav (inkl närstående): 0
Oberoende: Ja / ***Omval:*** Ledamot sedan 2025

PETER ERIKSSON

Styrelseledamot / ***Födelseår:*** 1957 / ***Utbildning:*** Företags- och förvaltningsjuridisk linje
Arbetslivserfarenhet: Auktoriserad revisor
Uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdag: Ekonomisk konsult i eget bolag
Aktieinnehav (inkl närstående): 3 559
Oberoende: Ja / ***Omval:*** Ledamot sedan 2022

Styrelsens oberoende

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 24 april 2025 och de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Mötenas inriktning är bestämd i förväg.

Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av dess angelägenheter. Styrelsen skall se till att organisationen är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen skall fortlöpande kontrollera bolagets ekonomiska situation så att styrelsen kan fullfölja den bedömningsskyldighet som följer av lag, noteringsregler och god styrelsesed.

VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och att beslut fattade av styrelsen verkställs. VD tar fram beslutsunderlag inför styrelsemöten, föredrar ärenden och motiverar sina förslag till beslut och åtgärder. Den verkställande direktören i bolaget är ansvarig för att tillse att de beslut och riktlinjer som styrelsen fattar och drar upp för bolagets verksamhet implementeras.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen i Amhult 2 AB (publ) har i enlighet med aktiebolagslagens föreskrifter och med beaktande av gällande bolagsordning, upprättat en arbetsordning för sitt arbete.

Till arbetsordningen har fogats instruktioner till den verkställande direktören. Arbetsordningen har antagits av styrelsen den 24 april 2025 och skall årligen ses över. Ny arbetsordning skall antas vid styrelsens första sammanträde efter årsstämman. Styrelsen i bolaget skall bl.a. dra upp de strategiska riktlinjerna för bolagets verksamhet.

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

Styrelsen skall normalt hålla fyra sammanträden per kalenderår. Till styrelsen kan medarbetare kallas för föredragning eller sakkunnig belysning av enskilda ärenden.

Till styrelsens möten skall samtliga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter kallas. Kallelse, dagordning och skriftligt underlag för beslut och rapporter skall sändas ut av verkställande direktören och på uppdrag av ordföranden senast en vecka före styrelsemötet.

Ordföranden ansvarar för att det vid varje styrelsemöte förs protokoll. Protokoll skall numreras samt ange vilka som varit närvarande, fattade beslut och det underlag som kan bedömas ha varit av betydelse för beslutet. Varje ledamot har rätt att till protokollet foga avvikande mening.

Ordförandens ansvar

Styrelseordföranden följer verksamhetens utveckling och ansvarar för att övriga ledamöter fortlöpande får den information som krävs för att styrelsearbetet skall kunna utövas i enlighet med aktiebolagslagen och bolagsordningen. Styrelseordföranden följer också bolagets löpande utveckling genom återkommande kontakter i strategiska frågor. Det åligger styrelsens ordförande att följa bolagets utveckling genom kontakter med verkställande direktören, samt att tillse att styrelseledamöterna fortlöpande informeras om bolagets ställning, ekonomisk planering och utveckling.

Vidare åligger det ordföranden att kalla till styrelsemöten och vara ordförande på desamma samt att beakta jävsbestämmelserna i aktiebolagslagen vid handläggning av ärenden. Slutligen åligger det ordföranden att se till att arbetsfördelningen mellan styrelsens ledamöter upprätthålls, att samråda med verkställande direktören i strategiska frågor och att upprätta dagordning för och utfärda kallelse till styrelsens sammanträden.

Styrelsens arbete 2025

Styrelsen antog vid det konstituerande styrelsemötet en arbetsordning. Arbetsordningen reglerar bland annat arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsen, styrelsens ordförande och VD, liksom beslutsordningen inom styrelsen, styrelsens sammanträdesplan samt styrelsens arbete med redovisnings- och revisionsfrågor samt den finansiella rapporteringen. Styrelsen har också fastställt en instruktion för VD samt antagit andra särskilda policydokument.

Styrelsen har sammanträtt vid totalt sex tillfällen under år 2025, varvid samtliga ledamöter närvarat antingen fysiskt på plats eller genom videolänk. Fyra av styrelsens möten utgör ordinarie möten varvid alltid en VD-rapport och den ekonomiska rapporteringen behandlas.

Styrelsen ansvarar för koncernens organisation och förvaltning av dess angelägenheter, fastställande av övergripande mål, strategier och utveckling samt uppföljning av dessa. Styrelsen ansvarar även för att säkerställa kvalitén i den finansiella rapporteringen, fastställa den finansiella rapporteringen samt att övervakningen och kontrollen över den finansiella rapporteringen är fullgod.

Utöver detta säkerställer styrelsen att informationsgivningen mot aktiemarknaden är öppen, korrekt, relevant och tydlig.

Styrelseutskott

Styrelsen har ett utskott, ersättningsutskottet, bestående av Eigil Jakobsen. Ersättningsutskottet bereder och föreslår ersättning till styrelsens ledamöter och bolagets revisorer. Utskottet lägger fram förslag till årsstämman att besluta om.

Ersättningsutskott

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

Styrelseutvärdering

Under år 2025 har styrelsen fastställt principerna om hur styrelseutvärderingen ska gå till. Framöver ska utvärderingen behandlas på styrelsemöten samt ett av valberedningens möten. Styrelseordföranden ansvarar för genomförandet av styrelseutvärderingen.

Intern kontroll

Bolagets process för intern kontroll, riskbedömning och uppföljning för att säkerställa att den omfattar alla väsentliga områden involverar styrelsen, koncernledningen och övrig personal. Utöver att bedöma risker i den finansiella rapporteringen arbetar styrelsen och ledningen med att löpande identifiera och hantera väsentliga risker som påverkar bolagets verksamhet ur ett strategiskt, operativt och hållbart perspektiv.

Styrelsen har fastlagt särskilda instruktioner för VD samt CFO i syfte att säkerställa att den interna kontrollen efterlevs och fungerar väl vad gäller finansiell rapportering, övrig extern rapportering samt de instruktioner som går vidare ned till medarbetarnivå eller leverantörsnivå.

Genom gemensamma värderingar och en övergripande företagskultur skapas en kontrollmiljö där alla inblandade får möjlighet att identifiera risker och hantera dessa utifrån dess natur och deras ansvarsområde. Rapporteringen av risker i områdena organisation och löpande förvaltning är delegerad till VD, även om styrelsen är ytterst ansvarig. Genom tydliga instruktioner och införlivande av digitala koncerngemensamma system säkerställs att riskerna med fel i den finansiella rapporteringen minimeras, tillsammans med den återkommande granskningen som sker av revisor två gånger per år.

VD

EMILIE LOFT

Födelseår: 1988
Utbildning: Juristexamen
Arbetslivserfarenhet: Tidigare bolagsjurist och vice VD på Amhult 2 AB.
Väsentliga uppdag utanför bolaget: Inga
Aktieinnehav (inkl närstående): 3 950
Överträdelser av marknadsplatsens regelverk: Inga

Eventuella överträdelser av regelverk

Under räkenskapsåret har bolaget inga överträdelser av marknadsplatsens regelverk eller av god sed på aktiemarknaden, vare sig enligt marknadsplatsens disciplinnämnd eller Aktiemarknadsnämnden.

Ersättningar till styrelsen, VD och revisor

Styrelsens arvode beslutas av bolagsstämman. Ersättningar till styrelseledamöter som ej är anställda i bolaget, till Magnus Wiktorson har upparbetat 88 TSEK och till Peter Eriksson har upparbetat 88 TSEK och till Helene Eriksson har upparbetat 88 TSEK.

Styrelsens ordförande, Eigil Jakobsen, är anställd i bolaget och lön har utgått med 640 TSEK. Det finns inget avtal om uppsägningslön eller avgångsvederlag till VD. Några optionsavtal finns ej i bolaget. Revisorsarvode utgår mot löpande räkning.

Valberedning

Valberedningen består av Eigil Jakobsen fram till årsstämman 2026.

Valberedningen, eller hur den ska utses, beslutas av bolagsstämman och bereder förslag avseende val av styrelse och revisor samt arvoden till dessa.

Ledamöter och kontaktuppgifter offentliggörs på bolagets webbplats inför årsstämman.

Revision

BDO Göteborg AB med huvudansvarig revisor Katarina Eklund utför revision i Amhult 2. Revisorns arvode utgår enligt löpande räkning för räkenskapsåret. Granskning av årsbokslut och årsredovisning görs under december-februari. I samband med halvårsrapporten görs även en översiktlig granskning.

Informationskanal

Bolaget tillhandahåller bolagsstyrningsinformation på sin hemsida www.amhult2.se, där finner man;

- Bolagsordning
- Bolagsstyrningsrapport
- Valberedningspolicy och instruktion
- Tidigare års rapporter

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Under 2025 har hållbarhetsarbetet utvecklats i Amhult 2:s kärnverksamhet. Vi arbetar utifrån en ESG-struktur med tre huvudområden – företagsstyrning, klimat & miljö samt socialt ansvar – där hållbarhetsfrågorna kopplas till både affärsmål, riskhantering och långsiktigt värdeskapande.

Vår väsentlighetsanalys har uppdaterats enligt principen om dubbel väsentlighet, där vi både bedömer hur Amhult 2 påverkar omvärlden och hur omvärldens förändringar påverkar oss. Detta har resulterat i skarpare prioriteringar, tydligare operativa mål och en mer systematisk uppföljning.

Året har bland annat inneburit stärkta hållbarhetskrav i upphandling av nyproduktion, fortsatt energieffektiv drift och fördjupade samarbeten kring trygghet, social inkludering och lokalsamhälle. Denna hållbarhetsrapport sammanfattar vårt arbete under 2025 och de mål vi tar med oss framåt.

Denna rapport är ett frivilligt men strategiskt steg i vårt arbete att möta kommande regelverk och öka transparensen gentemot ägare, långivare, hyresgäster och andra intressenter. Hållbarhet är inte ett separat spår, utan en integrerad del av hur Amhult 2 skapar värde – idag och för kommande generationer.

RISKANALYS

Amhult 2 har under 2025 fortsatt utveckla sin riskanalys kopplad till hållbarhetsarbetet. Riskerna är strukturerade utifrån tre huvudkategorier: klimat- och miljörisker, verksamhetsrisker och omvärldsrisker, i linje med vår ESG-strategi. Arbetet är en integrerad del av beslutsfattande och följs upp årligen.

KLIMAT & MILJÖRISKER:

Klimatförändringar

Risk:
Klimatförändringar medför flera risker, exempelvis ökad frekvens av skyfall, värmeböljor och stormar. Det innebär potentiella översvämningar, skador på byggnader, försämrad livskvalitet och ökade kostnader för kylning. Torka och förändrade nederbördsmönster kan också påverka dagvattensystem och brandrisk.

Åtgärder:
Amhult 2 arbetar med klimatanpassning i både byggprojekt och förvaltning. Vi har genomfört energieffektiviseringsåtgärder och använder robust växtmaterial och sedumtak för bättre vattenupptagning. Vi främjar återbruk, fossilfri energi och material med lång livslängd. Målet är att minska miljöpåverkan per kvm och öka beståndets motståndskraft mot extremväder

VERKSAMHETSRISKER:

Digitalisering och tekniska system

Risk:
Ett ökat beroende av digitala system – såsom IMD, passagesystem, Ecoguard och fjärrövervakning – innebär en potentiell sårbarhet vid strömavbrott, internetbortfall eller tekniska fel. Det kan i vissa fall leda till tillfällig förlust av fjärråtkomst eller driftinformation

Åtgärder:
Amhult 2 arbetar aktivt med att säkerställa att kritiska system fungerar även vid avbrott. Samtliga fastigheter har manuella reservlösningar, och våra viktigaste system har speglad backup hos både oss och våra leverantörer. Rutiner för manuell avläsning, nyckelåtkomst och systemåterställning är väletablerade, och arbetet med förbättrade backuprutiner på lokal nivå är en prioriterad insats framåt.

Samarbetspartners

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

Åtgärder:
Amhult 2 har en uppförandekod och policydokument. Revisioner och granskningar genomförs för att säkerställa efterlevnad av bästa praxis. Klassificering av samarbetspartners för att utvärdera risk, låg, mellan & hög. Partners med potentiell högrisk kräver högre finansiell säkerhet alternativt exkluderas. Långsiktiga relationer och samarbeten prioriteras. Alltid minst två personer som involveras vid avtal och anbud. Använda experter och dess kompetens vid behov. Projektansvariga krävs på hög närvaro och kännedom kring sina projekt.

Byggnation, förvaltning & produktion

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

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

Kompetensförsörjning & attraktiv arbetsgivare

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

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

Risk för minskad uthyrningsgrad och intäkter

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

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

Ökade fastighetskostnader

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

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

Olovlig andrahandsuthyrning

Risk:
Otillåten uthyrning skapar otrygghet, sämre kontroll på boendemiljöer och slitage i gemensamma utrymmen. Det riskerar också att underminera rättvisa i bostadskön.

Åtgärder:
Under 2025 har vi skaffat ett digitalsystem som aviserar vid inflyt/utflytt. Det gör det möjligt att snabbt upptäcka otillåten uthyrning och agera tidigt. Vi ser detta som en trygghetsåtgärd för hela beståndet.

OMVÄRLDSRISKER:

Förändring av lagar och regler

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

Åtgärder:
Amhult 2 bevakar löpande utvecklingen av lagar och EU-direktiv som påverkar vår verksamhet, särskilt inom energi- och miljöområdet. Under 2025 har vi utbildat personal i de nya byggreglerna och engagerat externa experter vid ny- och ombyggnationer för att säkerställa korrekt tillämpning. Vi samarbetar med juridisk expertis för att tolka regelförändringar och upprätthålla hög efterlevnad. Genom tydlig dokumentation, årlig hållbarhetsrapportering och införande av ESG-principer stärker vi vår transparens, minskar risker och säkerställer långsiktig hållbarhet i hela verksamheten.

Förändring och fördröjning i planprocesser

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

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

Krisberedskap och samhällsrisker

Risk:
Händelser som krig, kris, pandemier eller störningar i försörjningskedjor kan påverka eloch vattenförsörjning, kommunikation och samhällsfunktioner. Det innebär indirekta risker för fastighetsdrift, tillgång till material, personal och trygghet i närområdet.

Åtgärder:
Amhult 2 följer MSB:s och andra myndigheters rekommendationer och har under 2025 påbörjat arbetet med att tydliggöra hur förvaltningen fungerar i händelse av längre avbrott i el, vatten eller nätverk.

Vi kartlägger kritiska beroenden och säkerställer att viktiga funktioner kan drivas manuellt vid behov. Våra passagesystem, energisystem och mätare är manuellt hanterbara, och vi för dialog med leverantörer om lokala reservdelar och lagerhållning. Intern kommunikation stärks med rutiner för krisledning och samordning med lokala aktörer.

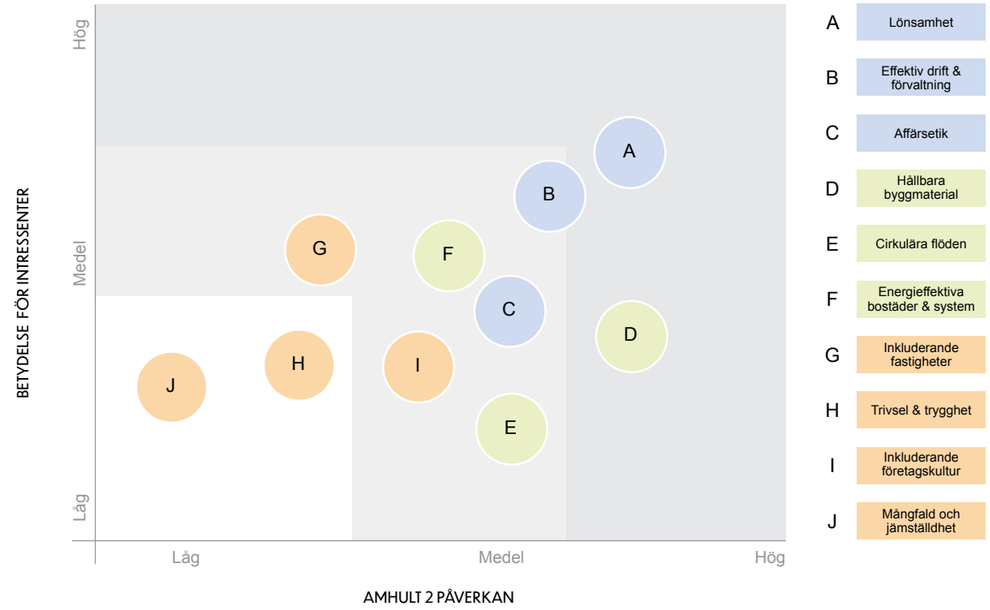
Väsentlighetsanalys

Amhult 2:s väsentlighetsanalys utgör grunden för hållbarhetsrapporteringen och speglar vilka områden som är mest centrala för bolagets långsiktiga värdeskapande. Under 2025 har analysen uppdaterats i linje med principerna för dubbel väsentlighet, vilket innebär att vi utvärderar både hur Amhult 2 påverkar omvärlden – miljömässigt, socialt och ekonomiskt – samt hur dessa faktorer i sin tur påverkar bolagets affär, risknivå och finansiella resultat.

Arbetet har kombinerat affärsstrategiska prioriteringar och uppdaterade riskanalyser. Resultatet är en tydligare prioritering av hållbarhetsområden med direkt koppling till våra operativa mål, samt en mer strategisk kategorisering inom företagsstyrning, klimat & miljö och socialt ansvar.

Under 2025 har Amhult 2 uppdaterat sin väsentlighetsanalys i syfte att bättre spegla verksamhetens utveckling och förändrade omvärldsförutsättningar. Analysen har tagit några av 2025 åtgärder i beaktning, så som krisberedskap och samhällsstörningar samt olovlig andrahandsuthyrning, vilka fått ökad betydelse både utifrån interna riskbedömningar och förväntningar från hyresgäster och samhällsaktörer.

Flera befintliga områden har samtidigt justerats i betydelse. Digital drift och backup har lyfts som en mer central affärsrisk till följd av verksamhetens ökade digitalisering. Samverkan med lokalpolis och civilsamhälle har fått större vikt i det sociala hållbarhetsarbetet, särskilt kopplat till trygghet och förebyggande arbete mot ensamhet.



Under 2025 har Amhult 2 fortsatt utveckla sin modell för väsentlighetsanalys genom att tydligare koppla varje väsentligt område till bolagets operativa mål och till de globala målen i Agenda 2030. De väsentliga områdena har kategoriserats under tre huvudområden: företagsstyrning, klimat & miljö samt socialt ansvar, i linje med etablerade ESG-principer.

Amhult 2 bedömer att bolagets verksamhet har störst påverkan på och bidrag till åtta av FN:s 17 globala hållbarhetsmål, med särskilt fokus på energieffektivitet, inkludering, hållbar stadsutveckling och resurseffektiv drift. Mer information kring de operativa målen hittas under nästkommande kapitel.

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

FÖRETAGSSTYRNING

Vision

Amhult 2 ska bedriva sin verksamhet med hög etisk standard och långsiktigt värdeskapande som utgångspunkt. Hållbarhet ska genomsyra beslut på alla nivåer – från styrelse och ledning till operativ drift. Affärstransaktioner ska ske rättvist och transparent, och vår styrning ska bidra till att bolagets miljömässiga, sociala och ekonomiska ansvar realiseras. Vi eftersträvar en styrmodell där hållbarhet integreras i finansiella beslut och ESG-risker hanteras systematiskt. Rapporteringen ska följa gällande branschstandarder, EU-direktiv och vedertagna klassificeringsmetoder för att säkerställa relevant och jämförbar ESG-data. Sedan 2024 upprättas årlig hållbarhetsrapportering som ett frivilligt men strategiskt steg i att möta kommande lagkrav.

Bolaget har flera styrande dokument, hållbarhetspolicy, insiderpolicy, policy för mångfald i bolaget och styrelsen, riktlinjer för uppförande för medarbetare, samarbetspartners och sponsoring, arbetsrutiner för att identifiera, hantera och rapportera ESG-risker för Amhult 2, kontrakt & avtal

Ekonomisk stabilitet är en förutsättning för bolagets sociala och miljömässiga ansvarstagande. Amhult 2 bygger fastigheter med lång livslängd och god driftekonomi och utvecklar boendeformer som attraherar breda målgrupper. Bolaget säkrar förvaltningens kvalitet genom att upprätthålla starka kassaflöden och stabila hyresgästrelationer.

Kapitalbindningen minskas genom effektiv projektutveckling – från markförvärv till färdigställd och uthyrd fastighet – samtidigt som finansieringsrisker hanteras via diversifierade lånestrukturer och balans mellan fast och rörlig ränta. Målet är att trygga räntetäckningsgrad, belåningsnivå och långsiktig investeringskapacitet.

Mer information om kapitalstruktur, räntetäckningsgrad och tillgångsportfölj finns i Amhult 2:s årsredovisning.

Strategi

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

Operativa mål

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

SUMMERING 2025

Amhult 2:s arbete med hållbar företagsstyrning bygger på en integrerad syn på ekonomi, miljö och samhällsnytta. Under året har vi stärkt vår styrning genom att knyta samman hållbarhetsmål med operativa och finansiella beslut i vardagen – från projektupphandling till drift och uppföljning.

Ett konkret exempel är upphandlingen av Södra huset i Kv. Hercules (Etapp 2), där vi för första gången formellt inkluderade hållbarhetskrav i både teknisk beskrivning och administrativa föreskrifter. Krav på byggvarudeklarationer, miljöledningssystem (ISO 14001), dagsljusberäkningar och avfallshantering har integrerats i förfrågningsunderlaget. Detta är ett viktigt steg i att förankra vår ESG-strategi i bolagets styrning och inköpsrutiner – särskilt i projekt där vi anlitar totalentreprenad. Vidare innebär detta att vi långsiktigt säkrar god miljöprestanda och sociala villkor redan i uppstarten av nyproduktion.

Energiprestanda fortsätter vara en styrande faktor för både miljömål och finansieringsmöjligheter. Vårt fastighetsbestånd har en genomsnittlig energiklass motsvarande C, där två fastigheter når klass B. Dessa nivåer har upprätthållits under året. Energiuppföljning och tydlig energidata är också centralt för villkoren i våra gröna lån, vilka bidrar till både lägre finansieringskostnader och förbättrad soliditet. Vid årsskiftet uppgick andelen grönt finansierade lån till 71%.

Vi har fortsatt utveckla vår modell med digital förbrukningsdata – framför allt genom installation av Ecoguard-system i fler lokaler och bostäder. Detta möjliggör effektivare drift, proaktiv felavhjälpning och insikter för både hyresgäster och förvaltning. Systemet är ett led i att säkerställa resurseffektivitet, minskad klimatpåverkan och minimerade driftkostnader, vilket ger mätbara effekter både miljömässigt och finansiellt.

För att öka robustheten i vår drift har vi under 2025 gjort en genomlysning av våra digitala system kopplade till IMD, passage och övervakning. Vi har säkerställt att alla el- och vattenmätare går att läsa av manuellt i händelse av nätverksavbrott, och att passagesystemen fungerar med batteribackup i upp till 48 timmar. Vid längre strömavbrott finns nyckelbaserade rutiner. Systemen är uppbackade centralt, men även lokalt per fastighet – vilket stärker driftsäkerheten men också innebär att vi framåt kommer införa årliga backup-rutiner för dessa enheter. Om internet försvinner kan fjärrövervakning inte genomföras, men samtliga system går att nå och hantera på plats via DUC eller aggregat. Denna redundans är en viktig del av vårt långsiktiga
arbete för trygg och stabil förvaltning.

Som fastighetsägare och arbetsgivare har Amhult 2 ett ansvar för att bidra till samhällets robusthet även vid samhällsstörningar. Vi strävar efter att vara en stabil aktör med kontinuitet i drift, informationsdelning och stöd till hyresgäster – också i osäkra tider. Vår infrastruktur och våra rutiner är utformade för att fungera vid längre avbrott i el och internet, och vi arbetar med att tydliggöra vår interna beredskap.

Parallellt har de byggservicebolag Amhult 2 använder fortsatt bidra till snabb, flexibel och kostnadseffektiv förvaltning. Genom att behålla nyckelkompetens internt och arbeta med cirkulära rutiner vid underhåll och renovering (t.ex. återbruk av material, lagerhållning och selektiv rivning) säkerställer vi driftsäkerhet och cirkulär effektivitet. Detta stärker vår motståndskraft mot prisvariationer och skapar kontinuitet i servicearbetet.

Vårt styrningsarbete utvärderas löpande som en del i affärsplanen, där hållbarhetsrisker, energimål, finansieringsstruktur och affärsbeslut vägs samman. Ambitionen är att hållbarhetsaspekterna – såsom klimatrisk, social påverkan och energiprestanda – alltid ska utgöra en faktor i bolagets operativa beslut.

RESULTAT 2025 & MÅLSÄTTNING

Belåningsgrad

2024
Belåningsgrad: 48%

2025
Belåningsgraden har under året varit fortsatt stabil och uppgick vid årets slut till 49%

MÅLSÄTTNING
Belåningsgrad ska uppgå till max 60%

Gröna fastighetslån

2024
75 % av bolagets lån är klassificerade som gröna fastighetslån.

2025
Andelen gröna lån har bibehållits under året och uppgår till 71%. Samtliga nya låneförfrågningar har utvärderats utifrån hållbarhetskriterier.

MÅLSÄTTNING
Ha en majoritet, minst 50 %, av lånen klassificerade som gröna. Observera att målet kan komma att revideras när en enhetlig branschstandard antagits.

Årlig hållbarhetsrapportering

2024
Rutiner och arbetssätt för hållbarhetsrapportering har formats trots att bolaget i dagsläget saknar rapporteringsplikt.

2025
Arbetet med hållbarhetsrapportering har fortsatt med fokus på datainsamling och kvalitetssäkring. Vi har inlett kartläggning av möjliga gap gentemot framtida CSRD/EUtaxonomikrav.

MÅLSÄTTNING
Till 2030 ska arbetssätt och rapporteringsstruktur vara i linje med de krav som uppstår kopplat till ESG, med mål att minska klimatpåverkan, ta socialt ansvar och upprätthålla etisk företagsstyrning.

Riskhantering - påverkan på ESG-arbetet

2024
Arbetsmetod har etablerats för att identifiera risker kopplade till ESG-strategins efterlevnad inom operativt arbete och beslutsfattande.

2025
Vi har säkerställt att ESG-riskbedömning integrerats i alla operativa beslut, inklusive upphandling, nyproduktion och driftbeslut. Rutinen är nu en del av affärsprocessen.

MÅLSÄTTNING
Säkerställa att allt operativt arbete omfattas av rutinen för att identifiera, hantera och rapportera ESG-relaterade risker.

KLIMAT & MILJÖ

Vision

Amhult 2:s fastighetsbestånd är modernt, med majoriteten av byggnaderna uppförda efter 2016. Dessa fastigheter har från grunden byggts med långsiktiga materialval, god driftlogik och förutsättningar för effektiv förvaltning. Vår vision är att kontinuerligt utveckla arbetet för att minska vår klimat- och miljöpåverkan i hela verksamheten, samtidigt som hållbarhetsaspekter ska vara en naturlig del av valen vi gör. Vi vill bidra till att bekämpa klimatförändringarna genom att minska vår resursförbrukning och förbättra miljöprestanda över tid.

Strategi

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

Operativa mål

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

SUMMERING 2025

År 2025 har präglats av ett systematiskt och målorienterat miljöarbete med fokus på energieffektivisering, cirkularitet, digital transparens och hållbar stadsutveckling. Arbetet utgår från våra hållbarhetsmål och har integrerats i både löpande förvaltning och nybyggnation.

Under året har vi även stärkt vårt klimat- och mobilitetsarbete genom att lansera en ny tjänst för hållbar cykelservice till våra hyresgäster. I samarbete med en lokal partner har vi kunnat erbjuda kostnadsfri upphämtning, service och återleverans av cyklar direkt till kunden, vilket gör det enklare att välja cykeln som primärt transportmedel. Tjänsten minskar både individuella transportbehov och utsläpp kopplade till bilresor, samtidigt som den främjar ett mer aktivt och hållbart resande i området. Initiativet har mottagits positivt och kommer att utvecklas vidare under 2026.

Vi har fortsatt effektivisera vår energianvändning, framför allt genom justeringar av ventilations- och värmesystem. Vinterkompenseringen har optimerats vilket gör att värmekurvan blir finjusterad utifrån utomhustemperaturen. Resultatet är en bibehållen låg energiförbrukning. Detta arbete är nära kopplat till våra mål om energieffektiva byggnader och att inte öka energianvändningen per m².

Energiklassificeringarna från 2024 har bevarats – sex av våra fastigheter ligger fortsatt i energiklass C och två i klass B. Vi har inte färdigställt nya byggnader under året, energiprestanda har fortsatt vara ett prioriterat krav vid upphandling och projektering.

I huset som färdigställts under 2025, Kvarter Hercules Norra har kravet på byggvarubedömning säkerställt att material med låg klimat- och materialpåverkan prioriteras och har för avsikt att bidra till ökad livscykelprestanda. Kvarteret tillförde även 10 nya laddplatser, vilket ökar möjligheten till hållbart resande för boende.

Det cirkulära förhållningssättet har fortsatt vara en del av underhållsarbetet. Exempelvis har vi istället för att återställa trä efter vattenskador valt återbrukat klinker som mer hållbart alternativ – i linje med målet att använda återbrukade eller lagerförda material i första hand.

Vår digitaliseringsresa har fördjupats ytterligare genom utökad installation av Ecoguard-system i lokaler utan tidigare digital uppföljning. Detta möjliggör för hyresgäster att följa sin egen energianvändning och stimulerar ett mer resurseffektivt beteende. Vi ser det som ett viktigt steg i att fatta faktabaserade beslut och stärka transparensen i både drift och boende.

Avfallshanteringen har förbättrats genom införandet av nya kärl för färgat och ofärgat glas samt en utökad och tydligare skyltning i miljörummen. Vi har även kompletterat sorteringsmöjligheterna med insamling för mindre elavfall, batterier och lampor. Tillsammans med riktad nudging skapar detta bättre förutsättningar för hyresgäster att göra hållbara val i vardagen, i direkt linje med vårt mål att främja ett mer miljövänligt beteende.

All serviceverksamhet har fortsatt bedrivits med 100 % fossilfria transporter, vilket är möjligt tack vare vår samlade geografiska närvaro. Vi fortsätter nå målet om att hålla fossilfri service över 95 %.

Projektet med att standardisera kulörer i allmänna utrymmen har slutförts under 2025. Vi har genomfört en fullständig kartläggning av samtliga väggkulörer i gemensamma ytor och identifierat de mest återkommande färgerna. Utifrån denna analys har vi definierat ett färgprogram med ett begränsat antal kulörer som nu används vid nyproduktion, ombyggnation och löpande underhåll. Standardiseringen minskar antalet produkter i lager, förenklar förvaltningen och skapar bättre förutsättningar för återanvändning av färg. Genom att minska variationen kan vi även reducera spill och bidra till ett mer resurseffektiv och cirkulärt arbetssätt.

Ett särskilt styrkebesked för 2025 är utvecklingen av Amhults Park, Flygparken, – en samverkan mellan Amhult 2 och Göteborgs Stad där stadens exploateringsförvaltning står för utformning och byggnation, och Amhult 2 finansierar delar av projektet. Parken utgår från platsens historik som flygfält och har gestaltats av ÅWL Arkitekter med referenser till flygledartorn, startbanor och hangarer. Parken kommer färdigställas under 2026.

Gestaltningen kopplar till flera av våra hållbarhetsmål:

- Parkens växtval är klimatresilienta, motståndskraftiga mot klimatförändringar, och valda enligt Göteborgs Stads rekommendationer 2020–2025, med fokus på biologisk mångfald och lågt underhåll.
- Trygghet och social inkludering har prioriterats genom mötesplatser, sittplatser och lekmiljöer tillgängliga för alla åldrar.
- En gestaltad ljusmiljö – framtagen av Black Ljusdesign – skapar både trygghet och atmosfär, med inspirerande inslag från flygfältsmiljöer.
- Genom användning av ekogrus, genomsläppliga ytor och skuggande träd bidrar parken till klimatanpassning och dagvattenhantering.

RESULTAT 2025 & MÅLSÄTTNING

Energieffektiva byggnader och system

2024
Klassificeringen av alla byggnader färdigställdes i december. Sex av åtta fastigheter fick energiklass C, och två fastigheter fick klass B enligt energideklarationerna.

2025
Under året har vi följt upp energiklassificeringarna. Alla fastigheter har behållit sina tidigare nivåer. Inga nya byggnader har färdigställts under året, men krav på energieffektivitet har fortsatt beaktats i pågående projektering.

MÅLSÄTTNING
Vid fortsatt nybyggnation och ombyggnation ska tidigare energiklassificeringar minst upprätthållas. Nya byggnader ska projekteras med målsättningen att uppnå energiklass C eller bättre.

Energianvändning per kvadratmeter

2024
Den genomsnittliga energianvändningen i beståndet minskade från 75,9 till 72,9 kWh/m², en förbättring med 4 %. Minskningen uppnåddes genom effektivisering av belysning, ventilationsstyrning och fortsatt arbete med energideklarationer.

2025
Arbetet med styrning och optimering har fortsatt. Vi har under året bibehållit en låg energianvändning och genomfört punktinsatser vid avvikelser. Samtliga nyare fastigheter har haft fortsatt god energiprestanda enligt uppföljning, minskade från 71,98 till 65,78 genomsnittlig kWh/m² en förbättring med 9%.

MÅLSÄTTNING
Fortsatt minska eller bibehålla den genomsnittliga energianvändningen per m². Fokus ligger på styrning, driftoptimering och förebyggande åtgärder snarare än investeringar i ny teknik.

FASTIGHET	2024 kWh/m²	2025 kWh/m²	Differens 2025-2024	% förändring 2025-2024
Amhult 108:3	80,33	78,78	-1,55	-2%
Amhult 108:4		68,10		
Amhult 108:5	74,13	60,96	-13,17	-18%
Amhult 108:6	65,42	59,01	-6,41	-10%
Amhult 206:1	60,78	57,70	-3,08	-5%
Amhult 206:2	48,06	46,98	-1,08	-2%
Amhult 207:1	120,33	104,27	-16,06	-13%
Amhult 208:1	49,83	42,95	-6,88	-14%
Amhult 208:2	76,92	73,28	-3,64	-5%
Genomsnittlig kWh/m2	***71,98***	***65,78***	***-6,48***	***-9,0%***

Standardisera kulör i allmänna ytor och lokaler

2024
Påbörjade kartläggning av kulörer i gemensamma ytor.

2025
Kulörsammanställningen har färdigställts. Ett färgprogram med prioriterade kulörer är nu etablerat.

MÅLSÄTTNING
Vid ny- och ombyggnation ska det standardiserade kulörprogrammet tillämpas. Målet är att minska materialspill, underlätta underhåll och stödja cirkulärt byggande.

Fossilfri service till kunder och hyresgäser (%)

2024
100 % av vår service till kunder var fossilfri.

2025
Vi har fortsatt bedriva all kund- och fastighetsservice med 100 % fossilfria transporter.

MÅLSÄTTNING
Bibehålla en nivå över 95 % fossilfri service i hela förvaltningen.

Inkludera ESG i kravställning vid nybyggnation

2024
Amhult 2 identifierade ett gap i sin kravställning vid nybyggnation, där hållbarhetsvisionen inte tydligt avspeglades i FFU (förfrågningsunderlag).

2025
I upphandlingen av Hercules Södra huset har Amhult 2 för första gången infört tydliga och omfattande hållbarhetskrav i både teknisk beskrivning och administrativa föreskrifter.

Kraven omfattar:

Material: Låg miljöpåverkan, återbruk och krav på byggvarudeklarationer.

Miljösystem: Krav på ISO 14001 samt projektanpassad miljöplan.

Energi: Krav på dagsljus, skuggstudier och reflekterande ytor, samt ett fastställt maximalt primärenergital om 67 kWh/m², vilket säkerställs genom energideklaration utförd av oberoende part.

Avfall: Redovisning av avfallshantering och hantering av farliga ämnen.

Klimat: Val av material och system ska baseras på livscykelns klimatpåverkan.

Socialt: Krav på arbetsmiljörutiner och dokumenterad kompetens hos underentreprenörer.

MÅLSÄTTNING
Amhult 2 ska fortsatt tillämpa de hållbarhetskrav som infördes i upphandlingen av Kv. Hercules Etapp 2. Framför allt vid totalentreprenad ska det säkerställas att krav på miljöledningssystem,byggvarudeklarationer, klimatdata, avfallshantering samt arbetsmiljö och sociala villkor alltid ingår i förfrågningsunderlaget.

Använda cirkulära material & flöden vid underhåll & service

2024
Amhult 2 identifierade och sammanställde sitt tidigare arbete kring cirkulära material och flöden för att kunna konkretisera framtida målsättning.

2025
Vi har fortsatt prioritera att reparera och återanvända före nyinköp. Inga större cirkulära projekt har genomförts, men i det löpande underhållet – exempelvis vid vattenskador – har vi ersatt material med mer hållbara alternativ, såsom återbrukat klinkers istället för trägolv i kök. Under året har vi även genomfört en större inventering och förbättrad lagerhantering för att förenkla återbruk.

MÅLSÄTTNING
I samarbetsavtal ska partners inom service och underhåll prioritera lagerfört eller återbrukat material. Nyinköp görs först i tredje hand.

SOCIALT ANSVAR

Vision

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

Strategi

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

Operativa mål

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

Summering 2025

Amhult 2:s arbete med social hållbarhet under 2025 har fortsatt med tydligt fokus på trivsel, trygghet och inkludering. I linje med bolagets strategi är målet att varje bostadsområde ska vara socialt hållbart över tid, och att boendemiljöer ska vara tillgängliga, trygga och meningsfulla för människor i olika skeden av livet.

Vi har fortsatt erbjuda bostäder till människor med varierande behov och livssituationer, och årets åldersfördelning visar på en stabil blandning i beståndet. Vid årets slut fanns 509 registrerade hyresgäster, där 23 % var 55 år eller äldre, 15 % var under 30 och över hälften mellan 30 och 45 år – vilket stärker vår målsättning om naturlig generationsväxling och social blandning.

ÅLDERSKATEGORI	ANTAL	ANDEL
55+	119	23%
46-55	44	9%
30-45	44	53%
-30	77	15%

För att öka stödet till hushåll i utsatta situationer har vi utökat vår samverkan med socialtjänsten genom etablerat kontaktteam, vilket möjliggör snabbare och mer individanpassade insatser. Samtidigt har vi infört ett digitalt system som ökar tryggheten i urvalsprocessen. Systemet ger automatiska aviseringar om inflyt, utflytt eller avvikelser kopplade till en bostad, vilket bidrar till att motverka otillåten andrahandsuthyrning. Denna form av uthyrning är ett växande problem, då den ofta påverkar både trygghet och grannsämja negativt för övriga boende. Tilldelning av lägenheter har då också en större chans att tilldelas rättvist.

Vi har fortsatt stärka våra socialt förebyggande insatser under året. Samarbetet med Äldrekontakt har utvecklats och lett till nya lokala fikaträffar för äldre som bor ensamma, där deltagarna möts i små fasta grupper. Initiativet stödjer vår ambition att skapa boendemiljöer som främjar gemenskap och minskar risken för isolering.

I en tid med ökad global och regional osäkerhet är lokalsamhällets motståndskraft viktig. Amhult 2 har under året fortsatt utveckla sitt samarbete med lokalpolis och föreningsliv för att bidra till trygghet, tillgänglig information och närvaro i bostadsområdet – särskilt viktigt om kriser uppstår.

Utemiljöerna fortsätter spela en viktig roll i vårt hållbarhetsarbete. Under året har vi gjort en genomlysning av miljön runt våra fastigheter för att se över förbättringar. Genomförandet kommer ske under 2026.

Vi har under året fortsatt vårt långsiktiga sponsorskap med Torslanda IK. Partnerskapet, som pågått sedan 2017, stärker barn och ungas tillgång till idrott, gemenskap och hälsa – vilket vi ser som en viktig investering i det lokala samhället.

Internt har vi fokuserat på arbetsmiljö, flexibilitet och välmående. Under 2025 nåddes könsbalans inom både ledning och styrelse, med en jämn fördelning mellan kvinnor och män.

Sjukfrånvaron har följts upp löpande och inga längre sjukskrivningar noterades.

Vi har fortsatt med årliga medarbetarsamtal och genomfört en personaldag med föreläsning och friskvård, där temat var att frigöra ens omedvetna potential och uppmuntra till självledarskap genom att ha mod och växa.

RESULTAT 2025 & MÅLSÄTTNING

Inkludering & tillgång till bostäder

2024
Amhult 2 huvudsakliga samhällsbidrag är att kunna erbjuda bostäder, ett hem. Inkludering av olika samhällsgrupper är viktig. Etablerade processer finns för att kunna godkänna hyresgäster med betalningsanmärkningar eller anmärkningar i brottsregistret. Vi motverkar vräkning av våra kunder genom samarbete och dialog.

2025
Rutinerna har upprätthållits och vidareutvecklats genom nya digitala verktyg. Vi har under året säkerställt att vi inte har någon otillåten andrahandsuthyrning. Alla bostadssökande köar under lika villkor. Under året har 59 nya hyresgäster flyttat in i våra hyresbostäder.

MÅLSÄTTNING
Fortsatt erbjuda inkluderande boende och utveckla bostadsbeståndet. Upprätthålla lika villkor i uthyrningsprocessen.

Engagera sig i lokalsamhället

2024
Torslanda IK huvudsponsor, främja barn och ungas möjlighet till hälsa och välmående

2025
Samarbetet med Torslanda IK har fortsatt. Vi har också deltagit i lokala nätverk med polis, företag och föreningsliv för att stärka trygghet och samhörighet.

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

Arbeta för god säkerhet & trygghet i våra fastigheter

2024
I Amhult 2 nybyggda fastigheter har vi moderna säkerhetssystem, god belysning och även övervakningskameror på utvalda ytor. Vi har även jour som är bemannad dygnet runt. Alla dessa åtgärder är för att främja god säkerhet och trygghet i våra fastigheter.

2025
Flera trygghetshöjande åtgärder har genomförts under året: kameraövervakning i garage och källare har kompletterats med förbättrad belysning. Åtgärder utvärderas årligen som del av vårt systematiska trygghetsarbete.

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

Sjukfrånvaro (%)

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

2025
Sjukfrånvaron uppgick till under 1% för året. Inga sjukskrivningar över 14 dagar har noterats. Förebyggande insatser har fortsatt genomförts i form av medarbetarsamtal och personaldag med fokus på psykisk hälsa och åter-hämtning.

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

Könsbalans inom företaget (%) exklusive ledningen

2024
Könsfördelning under 2024
42,8 % Män & 57,2% Kvinnor

2025
Könsfördelning under 2025
37,5% Män & 62,5% Kvinnor

MÅLSÄTTNING
Könsbalans med en målsättning om 50%. Då antalet anställda är under 10 har 1 person stor % påverkan på resultatet, därmed är könsbalans viktigare än definitiv jämnfördelning.

Könsbalans inom ledningen & styrelsen (%)

2024
20% Kvinnor i ledningen & styrelsen
80% Män i ledningen & styrelsen

2025
50% Kvinnor i ledningen & styrelsen
50% Män i ledningen & styrelsen

MÅLSÄTTNING
Könsbalans med en målsättning om 50%. Då antalet personer i ledning och styrelsen är under 10 har 1 person stor % påverkan på resultatet, därmed är könsbalans viktigare än definitiv jämnfördelning.

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

Aktieägarna i Amhult 2 AB (publ), org.nr. 556667-0492, ”Bolaget”, kallas härmed till årsstämma torsdagen den 23 april 2026 kl. 12.00 på Kulturhuset Vingen, Amhults torg 7, 423 37 Torslanda.

Anmälan m.m.

Aktieägare skall för att få delta i årsstämman:
dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast på avstämningsdagen den 15 april, dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast den 17 april, kl. 12.00 enligt något av följande alternativ;

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

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

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 17 april 2026 genom förvaltarens försorg tillfälligt låta inregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att få rätt att delta i årsstämman.

Aktieägare som företräds genom ombud skall utfärda skriftlig daterad fullmakt för ombudet. Fullmakten bör i god tid före stämman insändas till Bolaget under ovanstående adress. Om fullmakten utfärdats av juridisk person skall bestyrkt kopia av registreringsbevis för den juridiska personen bifogas.

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

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Godkännande av förslag till dagordning
5. Val av protokollförare, samt en eller två justeringspersoner
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Anförande av bolagets VD
8. Framläggande av:
   a) årsredovinsning och koncernsredovisnng
   b) revisionsberättelse
9. Beslut om:
   a) fastställande av resultaträkning och balansräkning för koncernen
   b) fastställande av resultaträkning och balansräknng för moderbolaget
10. Beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter och VD
12. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
13. Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelseordförande
14. Val av revisor (vart fjärde år, nästa tillfälle 2028)
15. Valberedning
    a) Val av ledamöter
    b) beslut hur ersättare ska utses vid behov, samt
    c) beslut om instruktion till valberedningen
16. Övriga frågor
17. Stämman avslutas

BESLUTSFÖRSLAG

Punkt 2

Valberedningen lämnar förslag till ordförande vid stämman

Punkt 10

Styrelsen har föreslagit att utdelning inte skall lämnas för räkenskapsperioden 2025 (2025.01.01-2025.12.31).

Punkt 12

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

Punkt 13

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

- Omval av ledamöter Eigil Jakobsen Loft och Nina Loft samt oberoende ledamöter Magnus Wiktorson och Peter Eriksson och Helene Eriksson.
- Till styrelserodförande föreslås Eigil Jakobsen Loft

Motivering till förslag:
Samtliga ledamöter uppfyller, både på individnivå och som helhet, bolagets förväntningar och krav på styrelsen. Samtliga ledamöter bidrar med värdefull kompetens inom sina olika områden och har arbetat väl tillsammans för bolagets bästa. Det finns ingen anledning att ändra ett väl fungerande koncept. Att styrelseordförande också är majoritetsaktieägare är en fördel för bolaget eftersom det bidrar till att styrelsens arbete ligger i linje med de största aktieägarnas vilja vilket effektiviserar hela styrelsearbetet och minimerar tidsspillan.

Styrelseledamots uppdrag gäller intill dess att nästa årsstämma har avhållits.

Punkt 15

Styrelseordförande föreslår att följande personer utses till valberedningsledamöter; Eigil Jakobsen Loft i egenskap av huvudaktieägare samt styrelseordförande samt Magnus Wiktorson i egenskap av oberoende styrelseledamot.

För det fall samtliga valberedningsledamöter avgår ska den som avgår sist utse ny valberedningsledamot i linje med beslutad instruktion till valberedningen.

Valberedningens uppdrag följer av Svensk kod för bolagsstyrning.

Handlingar inför årsstämman

Redovisningshandlingar och revisionsberättelse, liksom styrelsens fullständiga förslag till beslut, kommer att hållas tillgängliga för aktieägarna på Bolagets kontor i Torslanda med ovan angiven adress från och med den 12 mars 2026. Kopia av nämnda handlingar kommer även att sändas till aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress.

Torslanda den 27 februari 2026
AMHULT 2 AKTIEBOLAG (publ)
Styrelsen

AKTIEN OCH ÄGARNA

Amhult 2-aktien

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

Investor Relations

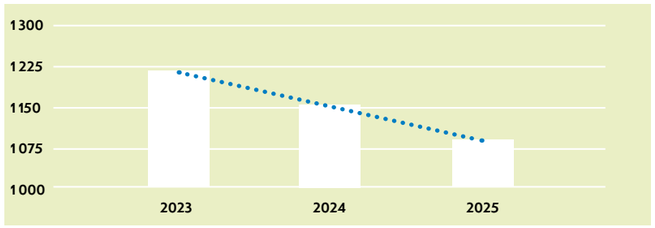
Amhult 2 har som mål att förse marknaden med konkret, tydlig och transparent information. Samtliga finansiella rapporter, pressmeddelanden och årsredovisningar publiceras via Spotlight Stockmarkets IR-tjänst och finns därefter även på bolagets hemsida.

Aktieinformation

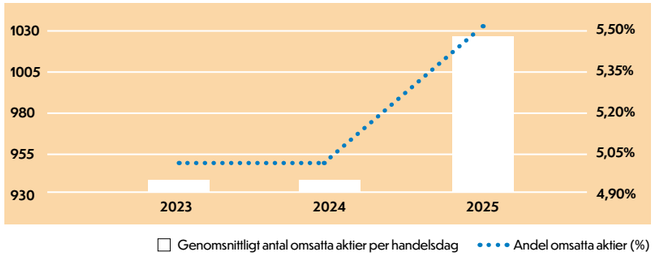
Aktienamn: Amhult 2 B / Kortnamn: AMH2/SHB
ISIN-kod: SE0001356932 / OrderBookID: 40YQ
Handelstyp: Kontinuerlig Handel
Kvotvärde: 20,00 kr / Handelspost: 200

Aktiestruktur

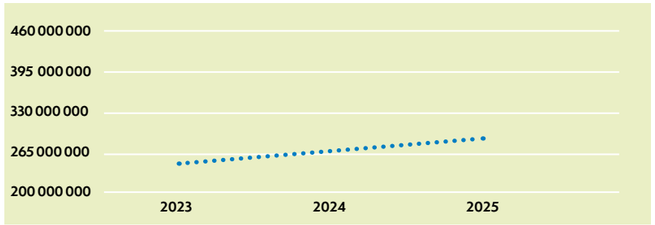
Antal aktieägare



Genomsnittligt antal omsatta aktier per handelsdag och andel omsatta aktier (%)



Börsvärde



Aktiekapitalet i Amhult 2 uppgår till 136 950 660 SEK. Amhult 2 hade per årsskiftet 6 847 533 (6 847 533) aktier fördelade på 2 025 000 A-aktier och 4 822 533 B-aktier. Varje A-aktie berättigar till tio röster per aktie medan varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Aktierna har lika rätt till Amhult 2:s tillgångar och resultat. Amhult 2 innehar inga egna aktier.

Konvertibler och optionsprogram

Inga konvertibler eller optionsprogram finns i Amhult 2.

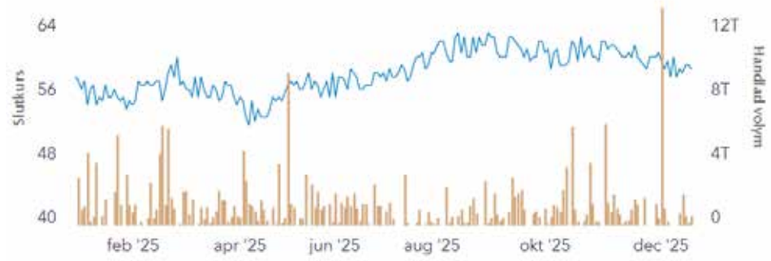
Utdelningspolicy

Resultat per aktie före och efter utspädning är 5,48 SEK (11,34) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier.

Amhult 2 har som utdelningspolicy att minst 50% av årets resultat skall lämnas i utdelning efter färdigställande av området Amhult Centrum, etapp II. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning för verksamhetsåret 2024.

Aktieutveckling

ÖVRE GRAF / Slutkurser NEDRE DIAGRAM / Volymer per vecka



KÄLLA: MILLISTREAM

Aktiebok

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

Aktiekapitalets utveckling

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

De tio största aktieägarna per 29 december 2025

NAMN	INNEHAV	RÖSTER I %
Tipp Fastighets AB	2 704 489	83,46%
Investment Aktiebolaget Spiltan	1 059 188	4,22%
Mjöbäcks Entreprenad Holding AB	420 400	1,68%
TKF Transportkonsulten förvaltnings Aktiebolag	382 000	1,52%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	312 427	1,25%
Fagerström, Martin	153 006	0,61%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	138 643	0,55%
Livförsäkringsbolaget Skandia	105 070	0,42%
Pettersson, Kenneth	115 570	0,46%
Lindholm, Ulf	72 400	0,29%

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över resultat och totalresultat

TSEK	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Hyresintäkter		98 174	89 253
Serviceintäkter		3 994	3 062
Administration		1 591	1 362
Intäkter		**103 759**	**93 677**
Driftskostnader		-11 570	-10 099
Underhåll		-4 294	-4 582
Fastighetsskatt		-1 963	-2 273
Administrationskostnader		-5 190	-4 216
Driftsöverskott		**80 742**	**72 507**
Centrala administrationskostnader		-6 236	-6 577
Övriga rörelseintäkter		0	245
		-6 236	**- 6 332**
Rörelseresultat	1,2,3,4	**74 506**	**66 175**
Resultat från finansiella poster	5		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		589	662
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 094	-41 583
		-34 505	**-40 921**
Resultat före värdeförändringar fastigheter		**40 001**	**25 254**
Värdeförändringar fastigheter	7	10 477	78 751
Resultat före skatt		**50 478**	**104 005**
Skatt på årets resultat	8	-3 587	-3 282
Uppskjuten skatt	14	-9 368	-23 049
Årets resultat		**37 523**	**77 674**
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		**37 523**	**77 674**

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

Resultat per aktie		
Genomsnittligt antal aktier	6 847 533 st	6 847 533 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är	5,48	11,34

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	1 958 473	1 917 391
Inventarier, verktyg och installationer	10	275	426
		1 958 748	**1 917 817**
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Färdigvaror och handelsvaror		61	0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 426	7 038
Fordringar hos koncernföretag		607	423
Övriga fordringar		204	620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 007	1 879
Kortfristiga värdepapper	12	1 456	1 051
Likvida medel		11 991	10 699
Summa omsättningstillgångar		**24 752**	**21 710**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 983 500**	**1 939 527**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Aktiekapital		136 971	136 971
Övrigt tillskjutet kapital		40 335	40 335
Balanserat resultat		694 188	656 665
Summa eget kapital		**871 494**	**833 971**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	14	145 441	136 073
Avsättningar		3 000	3 000
Skulder kreditinstitut	15	896 219	774 556
SUMMA långfristiga skulder		**1 044 660**	**913 629**
Kortfristiga skulder	15,16		
Skulder till kreditinstitut	17	21 828	147 355
Leverantörsskulder		8 067	3 548
Skulder till koncernföretag		1 099	2 535
Aktuell skatteskuld		859	1 946
Depositioner		8 760	7 964
Övriga skulder		1 908	567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	24 825	28 012
Summa kortfristiga skulder		**67 346**	**191 927**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 983 500**	**1 939 527**

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		74 506	66 175
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	-239	301
Erhållen ränta m.m.		98	662
Erlagd ränta		-31 789	-39 037
Betald inkomstskatt		-4 432	-4 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**38 144**	**23 603**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 388	260
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		130	-79
Minskning(+)/ökning(-) av leverantörsskulder		-4 519	8 178
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		3 495	-19 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**35 862**	**12 131**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-30 707	-102 996
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-30 707**	**-102 996**
Finansieringsverksamheten	22		
Amortering av räntebärande skulder		-18 863	-13 810
Upptagna räntebärande skulder		15 000	91 017
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 863**	**77 207**
Förändring likvida medel		**1 292**	**- 13 658**
Likvida medel vid årets början		10 699	24 357
Likvida medel vid årets slut	23	**11 991**	**10 699**

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN, TSEK	Antal aktier	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**386 015**	**563 301**
Periodens resultat	-	-	-	20 327	20 327
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2019-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**406 342**	**583 628**
Periodens resultat	-	-	-	43 879	43 879
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2020-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**450 221**	**627 507**
Periodens resultat	-	-	-	96 733	96 733
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2021-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**546 954**	**724 240**
Periodens resultat	-	-	-	1 294	1 294
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**548 248**	**725 534**
Periodens resultat	-	-	-	30 763	30 763
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**579 011**	**756 297**
Periodens resultat	-	-	-	77 674	77 674
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**656 685**	**833 971**
Periodens resultat	-	-	-	37 523	37 523
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**694 208**	**871 494**

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Förvaltningsintäkter		5 713	4 962
Intäkter		**5 713**	**4 962**
Förvaltnings- och administrationskostnader		-5 190	-4 216
Bruttoresultat		**523**	**746**
Rörelsens kostnader			
Centrala administrationskostnader		-3 364	-3 260
Övriga rörelseintäkter		0	245
		-3 364	**-3 015**
Rörelseresultat	1,2,3,4	**-2 841**	**-2 269**
Resultat från finansiella poster	5		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	561
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		4 329	4 362
Övriga finansiella intäkter		531	0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-45	-11
		4 839	**4 912**
Resultat efter finansiella poster		**1 998**	**2 643**
Resultat före skatt		**1 998**	**2 643**
Skatt på årets resultat	8	0	-0
Koncernbidrag	6	-55	-860
Uppskjuten skatt	14	590	638
Årets resultat		**2 533**	**2 421**
Moderbolagets rapport över totalresultatet			
Årets resultat		**2 533**	**2 421**
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		**2 533**	**2 421**

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	187	187
Inventarier, verktyg och installationer	10	275	426
		462	**613**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran	14	2 017	1 427
Summa anläggningstillgångar		**75 268**	**74 829**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	20	140 443	128 008
Aktuell skattefordran		321	341
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		199	210
		140 963	**128 559**
Kortfristiga värdepapper	12	1 456	1 051
Likvida medel		570	9 863
Summa omsättningstillgångar		**142 989**	**139 473**
SUMMA TILLGÅNGAR		**218 257**	**214 302**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		136 951	136 951
		136 951	**136 951**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		34 154	31 733
Överkursfond		40 335	40 335
Årets resultat		2 533	2 421
Summa eget kapital		**213 973**	**211 440**
Kortfristiga skulder	16		
Leverantörsskulder		155	180
Skuld till koncernföretag	20	1 990	0
Övriga skulder		694	1 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 445	1 331
Summa kortfristiga skulder		**4 284**	**2 862**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**218 257**	**214 302**

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 841	-2 269
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	-341	301
Erhållen ränta m.m.		24	561
Erlagd ränta		0	0
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-3 158**	**-1 407**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	6
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-7 429	-6 140
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-18	-107
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 367	1 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-9 238**	**-6 623**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Försäljning av anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		-55	-860
Upptagna räntebärande skulder		0	0
Avbetalning räntebärande skulder		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-55**	**-860**
Förändring av likvida medel		**-9 293**	**-7 483**
Likvida medel vid årets början		9 863	17 346
Likvida medel vid årets slut	23	**570**	**9 863**

Förändring eget kapital

MODERBOLAGET, TSEK	Antal aktier	Aktie-kapital	Överkurs fond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**27 230**	**204 516**
Periodens resultat	-	-	-	76	76
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2019-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**27 306**	**204 592**
Periodens resultat	-	-	-	263	263
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2020-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**27 569**	**204 855**
Periodens resultat	-	-	-	1 415	1 415
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2021-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**28 984**	**206 270**
Periodens resultat	-	-	-	1 182	1 182
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**30 166**	**207 452**
Periodens resultat	-	-	-	1 568	1 568
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**31 734**	**209 020**
Periodens resultat	-	-	-	2 421	2 421
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**34 154**	**211 440**
Periodens resultat	-	-	-	2 533	2 533
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**36 687**	**213 973**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper har upprättats i enlighet med de av EU antagna IAS/IFRS-standarderna samt tolkningarna av dessa, SIC/IFRIC.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med svensk lag och tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Den funktionella valutan för moderbolaget och koncernrapporteringsvalutan är svenska kronor. Alla belopp anges i tusentals kronor (TSEK).

Koncernen har även tidigare år tillämpat IAS/IFRS. Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter och omsättningsaktier nominellt värde för uppskjuten skatteskuld samt anskaffningsvärde för resterande.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 27 februari 2026. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande på årsstämman den 23 april 2026.

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. Ytterligare information finns i not 9.

Förvaltningsfastigheter

Amhult 2 AB:s huvudsakliga verksamhet är exploatering av fastigheterna på Amhults område. Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har beräknats till 1 958 mkr per 2025-12-31.

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. En förvaltningsfastighet kan vara mark, byggnad, del av byggnad eller mark med byggnad. En fastighet som används i företagets löpande verksamhet för produktion och tillhandahållande av tjänster, varor eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten är inte en förvaltningsfastighet. Samtliga av Amhult 2 ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar en investering i en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Värde fastigheter

Som framgår gör bolaget en uppskrivning av förvaltningsfastigheter med ca 10 mkr. Bolagets princip har alltsedan starten varit att genomföra en extern värdering av bolagets samtliga fastigheter och sedan acceptera det resultat som framkommer. Samma princip har tillämpats i år. Uppskrivningen avser bolagets fastigheter och med hänsyn till pågående planer för nyetableringar och utveckling av regionen där bolaget verkar och den aktiva bostadskö bolaget har bedömer styrelsen att fastighetsvärdena på sikt kommer att öka.

Värderingsmodell

Koncernens fastigheter värderas enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. För fastställande av värdet på fastigheterna i området har bland annat en extern värdering utförts av Värderingsinstitutet HB.

Fastigheter där byggnation ännu inte påbörjats

För fastställande av värdet på fastigheterna i området innan byggnation påbörjas har en extern värdering utförts av Värderingsinstitutet HB. Denna värdering har genomförts per 2025-12-31 och baseras på en bedömning av fastigheternas marknadsvärde baserad på avkastningsmetoden. Med detta förstås att värdet baseras på de bedömda framtida betalningsströmmar fastigheterna kan beräknas generera under kalkylperioden, vilka diskonteras till ett nuvärde. Detta värde motsvarar fastigheternas marknadsvärde efter byggnation. Från detta värde avräknar sedan Värderingsinstitutet HB samtliga produktionskostnader och kommer därmed fram till ett värde på byggrätterna i området. Av detta värde hänförs sedan en marknadsmässigt 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. Den nominella kalkylräntan som ligger mellan 6% och 7,3% har beräknats som en riskfri ränta med ett risktillägg anpassat till den aktuella investeringen och med avstämning mot marknadens avkastningskrav på liknande investeringar. Av vikt är också 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. Aktuella och uppskjutna skatter beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6%. 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.

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetsen anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Fastställandet av verkligt värde kräver ofta att företagsledningen gör antaganden och uppskattningar av framtida händelser vilket i allmänhet innebär stora bedömningar och uppskattningar. Förändringar i de antaganden eller uppskattningar som krävs för att fastställa det verkliga värdet för förvärvade tillgångar och skulder kan påverka beloppen som avser tillgångar, skulder och goodwill till följd av allokering av köpeskillning.

Värderingsprinciper m.m.

Intäktsredovisning

Hyres- och serviceintäkter

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl. index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten mm. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Amhult har bedömt sig att vara huvudman gällande serviceintäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Finansiella intäkter

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

Ersättning till anställda

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

Leasing

IFRS 16 innebär att Amhult 2 AB ska värdera sina leasingavtal som en tillgång med motsvarande skuld. I Amhult 2 AB finns inga leasingavtal på koncernnivå. De enda leasingavtal som finns i moderbolaget elimineras i koncernen och enligt RFR 2 behöver inte IFRS 16 tillämpas för moderbolag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod vilken normalt bedöms vara fem år.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärv till anskaffningsvärde inklusive direkt hänförbara utgifter och upptas till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde fastställs genom extern värdering som finns beskriven under rubrik Värderingsprinciper m.m. ovan.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, d v s som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras räntekostnad under produktionstiden.

Förvärv och försäljning

Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Finansiella instrument

Finansiella instrument enligt IFRS 9 som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder och kortfrisiga placeringar.

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

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Likvida medel

Likvida medel kan utgöras av koncernens disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Per 31 december utgjordes likvida medel enbart av disponibla tillgodohavanden i bank.

Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av. Samtliga finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar där sistnämnda avser främst moms och skattefordringar. Fordringar redovisas initialt till verkligt värde plus transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet, och redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde. För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp.

Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. Fordringar i moderbolag består enbart av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet av säkerheter. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till oväsentliga belopp och givet värdet på säkerheterna uppgår reserven till oväsentliga belopp. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla fordran.

Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Merparten av kreditavtalen är långfristiga. I de fall kortfristiga krediter upptas som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal anses även dessa vara långfristiga.

Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits.

Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Eget kapital

Eget kapital i koncernen fördelas enligt följande: Aktiekapital motsvarar moderbolagets aktiekapital.
Övrigt tillskjutet kapital består av allt från aktieägarna tillskjutet kapital utöver aktiekapital. Balanserat resultat utgörs av ackumulerade resultat från koncernens verksamhet samt årets resultat med avdrag för utdelning till aktieägarna.

Resultat per aktie

Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

Definition av segment

Verksamheten i koncernen organiseras, styrs och rapporteras primärt per rörelsegren vilka är uthyrning av lokaler och bostäder. Redovisat resultatmått för respektive segment utgörs av resultat efter direkta kostnader. Bolaget tittar inte på balansposter per rörelsegren förutom kundfordringar, därav redovisas inte balansräkningen mer uppdelad.

Kassaflödesanalys

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

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till:

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

Övergripande koncernredovisning upprättas av:

Alassio AB, org.nr. 556737-9879, med säte i Göteborg.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.
Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för ränteintäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive varulager i procent av kortfristiga skulder.

Koncernredovisning

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig intresseföretag eller joint ventures förekommer.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärva de dotterbolags tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt en upprättad förvärvsanalys.
Dotterbolagets egna kapital enligt denna förvärvsanalys elimineras i sin helhet. I koncernen ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden.

Interna försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras. Koncernen innefattar inga utländska verksamheter varför ingen omräkning till SEK är nödvändig.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings- rekommendation RFR 2. RFR 2 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser främst i Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. Moderbolaget redovisar enligt RFR 2. Leasingavtal redovisas ej i balansrapport.

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 prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Värdering till verkligt värde

Koncernen värderar värdepapper och förvaltningsfastigheter till verkligt värde, i moderbolaget värderas dessa poster till anskaffningsvärdet.

Nya redovisningsprinciper

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU.

Nya standarder vilka trätt i kraft 2025.
Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Amhults resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

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

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på Amhults redovisning.

Standarer som träder i kraft 2026 och framåt

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

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
BDO Göteborg AB				
Revisionsuppdrag	359	381	164	248
Revisionsrådgivning	0	0	0	0
Skatterådgivning	122	99	5	15
Övrig rådgivning	0	40	0	40
	481	**520**	**169**	**303**

Not 2 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	**204**	**2025**	**2024**
Medelantal anställda				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
Medelantal anställda har varit,	8	7	8	7
varav kvinnor	5	4	5	4

Bolaget har under 2025 haft 5 styrelseledamöter varav 2 (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	640	621	640	621
Övriga ledamöter	265	258	265	258
VD	641	648	641	648
Pensionskostnader	73	74	73	74
	1 619	**1 601**	**1 619**	**1 601**
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	3 438	2 685	3 438	2 685
Pensionskostnader	337	255	337	255
	3 775	**2 940**	**3 775**	**2 940**
Sociala kostnader				
Styrelsens ordförande	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	83	81	83	81
VD	223	221	223	221
Övriga anställda	1 193	947	1 193	947
	1 499	**1 249**	**1 499**	**1 249**
Summa styrelse och övriga	**6 893**	**5 790**	**6 893**	**5 790**

Styrelsens ordförande är anställd i bolaget och lön har utgått med 640 TSEK. Arvode till övriga styrelseledamöter är fördelat med 88 TSEK vardera. Någon ersättning utöver styrelsearvoden och lön har ej utgått. Till verkställande direktören har det under året utgått fast lön om 641 TSEK (648 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 3 Rörelsekostnader per kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Personalkostnader	6 893	5 790	6 893	5 790
Avskrivningar	151	151	151	151
Fastighetsskatt	1 963	2 273	0	0
Övriga externa kostnader	20 246	19 533	1 510	1 535
	29 253	**27 747**	**8 554**	**7 476**

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Övriga rörelseintäkter	0	245	0	245
	0	**245**	**0**	**245**

Not 5 Resultat från finansiella poster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Värdepapper, värdeförändring och realiserad vinst	531	-11	531	-11
Räntor	58	662	24	561
Koncernräntor	0	0	4 329	4 362
Räntekostnader	-35 094	-41 572	-45	0
	- 34 505	**-40 921**	**4 839**	**4 912**

Not 6 Koncernbidrag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Koncernbidrag	0	0	-55	-860
	0	**0**	**-55**	**-860**

Not 7 Värdeförändring fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Övrig värdeförändring	10 477	78 751	0	0
Periodens värdeförändring	**10 477**	**78 751**	**0**	**0**

Not 8 Skatt på årets resultat

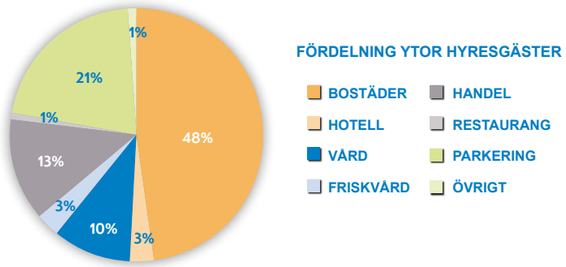
	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Redovisat resultat före skatt	50 478	104 005	1 943	1 783
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-10 398	-21 425	400	367
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	-2 561	-4 908	7	7
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	4	2	-997	-1 012
Redovisad skatt	**-12 955**	**-26 331**	**-590**	**-638**
Varav uppskjuten skatt fastighet	-9 958	-23 687	0	0
Varav uppskjuten skatt underskottsavdrag	590	638	-590	-638
Redovisad uppskjuten skatt	**-9 368**	**-23 049**	**-590**	**-638**
Redovisad skatt på årets resultat	**-3 587**	**-3 282**	**0**	**0**

Genomsnittlig skatt för koncernen gällande 2025 är 25,7% (25,3%).

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	**2024-12-31**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Ingående redovisat värde	1 917 391	1 732 645	0	0
Investeringar	30 707	105 995	0	0
varav aktiverade räntekostnader	*1 614*	*5 233*	*0*	*0*
Försäljning / utrangering	-102	0	0	0
Orealiserad värdeförändring	10 477	78 751	0	0
Utgående redovisat värde	**1 958 473**	**1 917 391**	**0**	**0**

Vakansgraden gällande lokaler är 2% och bostäder är 0% vid årsbokslutet.



Kontraktsförfallostruktur 2025-12-31

TSEK	Antal kontrakt	Kontraktsvärde på årsbasis, baserat på år 2025
Kommersiellt, löptid		
2026-2030	7	19 119
2031-2035	2	3 693
2036+	4	12 966
Summa kommersiellt	**13**	**35 778**
Bostäder	368	54 013
P-platser	322	3 222

Fastigheter Amhult koncernen

LOKALER

Känslighetsanalys nedan. Snitthyra 2 421 kr/kvm. Nominell kalkylränta, snitt 7,2%. 5,1% Direktavkastning, snitt.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		*+10%*	*5,61%*	625 564	47 954	-7,7%
Inflation		*+20%*	*2,40%*	685 035	-11 517	1,7%
Vakans		*+10%*	*2,20%*	671 962	1 556	0,2%
Hyra		*-5%*	*2 300 kr/m²*	635 249	38 269	-6,0%
D o U		*+5%*	*290 kr/m²*	669 076	4 442	-0,7%
		Max		685 035	47 954	1,7%
		Min		625 564	-11 517	-7,7%
		Intervall		59 471		9,3%

Bedömt värde vid avkastningsmetoden för lokaler, värde 671 TSEK.

BOSTÄDER

Känslighetsanalys nedan. Snitthyra 2 125 kr/kvm. Nominell kalkylränta, snitt 6,2%. 4,10% Direktavkastning, snitt.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		*+10%*	*4,51%*	1 053 170	84 936	-8,1%
Inflation		*+20%*	*2,40%*	1 158 111	-20 004	1,7%
Vakans		*+10%*	*0,00%*	1 138 107	0	0,0%
Hyra		*-5%*	*2 018kr/m²*	1 073 911	64 196	-6,0%
D o U		*+5%*	*324 kr/m²*	1 128 452	9 654	-0,9%
		Max		1 158 111	84 936	1,7%
		Min		1 053 170	-20 004	-8,1%
		Intervall		104 940		9,8%

Bedömt värde vid avkastningsmetoden för bostäder, värde 1 138 TSEK.

HELA AMHULT INKLUSIVE GARAGE

Känslighetsanalys nedan. Snitthyra 2 057 kr/kvm. Nominell kalkylränta, snitt 6,6%. 4,5% Direktavkastning, snitt.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		*+10%*	*4,95%*	1 698 235	134 098	-7,9%
Inflation		*+20%*	*2,40%*	1 863 005	-30 671	1,6%
Vakans		*+10%*	*1,10%*	1 830 273	2 060	0,1%
Hyra		*-5%*	*1 954 kr/m²*	1 734 376	97 957	-5,6%
D o U		*+5%*	*287 kr/m²*	1 818 636	13 697	-0,8%
		Max		1 863 005	134 098	1,6%
		Min		1 698 235	-30 671	-7,9%
		Intervall		164 769		9,5%

Bedömt värde vid avkastningsmetoden för hela Amhult inkl. garage, värde 1 830 TSEK.

Ovanstående känslighetsanalyser visar hur de påverkar värderingen om de skulle ändras enligt de estimerade testförändringarna. Det alternativa värdet i tabellerna anger hur varje parameter påverkas av förändringarna och hur värderingen skulle ändras om estimatet slår in.

Årets investeringar

Amhult 2 har under 2025 investerat för totalt 30 707 Tkr (105 995), varav 0 Tkr (0) avsåg förvärv och 30 707 Tkr (105 995) avsåg ny, till och ombyggnation.

Värde fastigheter

Som framgår gör bolaget en uppskrivning av förvaltningsfastigheter med ca 10 mkr. Bolagets princip har alltsedan starten varit att genomföra en extern värdering av bolagets samtliga fastigheter och sedan acceptera det resultat som framkommer. Samma princip har tillämpats i år. Uppskrivningen avser bolagets fastigheter och med hänsyn till pågående planer för nyetableringar och utveckling av regionen där bolaget verkar och den aktiva bostadsköbolaget har bedömer styrelsen att fastighetsvärdena på sikt kommer att öka.

Värderingsmodell

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Detta avsnitt syftar till att beskriva Amhult 2s kassaflödesbaserade modell för beräkning av fastighetsbeståndets värde. Fastighetsbeståndets värde beräknas som nuvärdet av driftsöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under de närmaste nio åren samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. Restvärdet är 10 utgörs av nuvärdet av driftsöverskott under återstående ekonomisk livslängd. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är avkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är den vägda kostnaden för lånat och eget kapital. Kostnaden för lånat kapital utgår från marknadsmässig ränta på krediter. Kostnaden för eget kapital utgår från den ”riskfria räntan” motsvarande lång statsobligationsränta med tillägg för ”riskpremie”. Riskpremien är individuell för varje investering och beror på investerarens uppfattning om framtida risk och potential.

Fastigheter där byggnation ännu inte påbörjats
För fastställande av värdet på fastigheterna i området innan byggnation påbörjas har en extern värdering utförts av Värderingsinstitutet HB. Denna värdering har genomförts per 2025-12-31 och baseras på en bedömning av fastigheternas marknadsvärde baserad på avkastningsmetoden. Med detta förstås att värdet baseras på de bedömda framtida betalningsströmmar fastigheterna kan beräknas generera under kalkylperioden, vilka diskonteras till ett nuvärde. Detta värde motsvarar fastigheternas marknadsvärde efter byggnation. Från detta värde avräknar sedan Värderingsinstitutet HB samtliga produktionskostnader och kommer därmed fram till ett värde på byggrätterna i området. Av detta värde hänförs sedan en marknadsmässigt 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 7,3% har beräknats som en riskfri ränta med ett risktillägg anpassat till den aktuella investeringen och med avstämning mot marknadens avkastningskrav på liknande investeringar. Av vikt är också 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.

Extern värdering

Amhult 2 redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2025 externt värderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 10årig kassaflödesmodell, som översiktligt beskrivits ovan. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Värderingarna görs lokalt i respektive dotterbolag och kvalitetssäkras av Amhult 2 AB som dessutom har ett övergripande ansvar för såväl process, system som för fastställande av makroekonomiska antaganden.

forts. Not 9 Förvaltningsfastigheter

Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 2%, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader Med fastighets kostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Antaganden avkastning

Riskpremien är individuell för varje fastighet och kan delas upp i två delar – generell respektive individuell risk. Den generella risken är ett tillägg för att en fastighetsplacering inte är likvid i samma utsträckning som en obligation samt att tillgången är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den individuella risken är specifik för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom t ex materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter. kontraktssammansättningen, varvid hänsyn tas exempelvis kontraktens längd, storlek och antal. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer Amhult 2 genomförda fastighetstransaktioner på marknaden. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande ort eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

Den externa värderingen visar ett verkligt värde om 1 958 473 Tkr (1 917 391), vilket motsvarar en värdeförändring om 2% (10%).

Ett optionsavtal har den 25 april 2017 tecknats mellan parterna Amhult 2 AB (publ) och Lysevägens Bostads AB avseende Skogens Gård. Avtalet reglerar i sammandrag att Lysevägens Bostads AB, ägare till fastigheten Skogens Gård, tillsammans med Amhult 2 AB, har ansökt om detaljplan för bostadsändamål för del av Fastigheten Skogens Gård, där kostnaderna för fastighetsbildning och planarbete kommer att utges av Amhult 2. Lysevägens Bostads AB förbinder sig att avyttra den del av fastigheten som kommer att omfattas av kommande detaljplan och efter avrop avyttra fastigheten/fastigheterna till Amhult 2 för dess/deras marknadsvärde enligt värderingen med avdrag för av Amhult 2 nedlagda kostnader för planarbete och fastighetsbildning/ar.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	**2024-12-31**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	753	753	753	753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**753**	**753**	**753**	**753**
Ingående avskrivningar	-327	-177	-327	-177
Årets avskrivningar	-151	-150	-151	-150
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-478**	**-327**	**-478**	**-327**
Utgående redovisat värde	**275**	**426**	**275**	**426**

Not 11 Andelar i koncernföretag

Moderbolag			**2025-12-31**	**2024-12-31**
Företag		**Antal/Kap.**	**Redovisat**	**Redovisat**
Organisationsnummer	**Säte**	**andel %**	**värde**	**värde**
Terrester AB	Göteborg	1 000		
Org.nr. (556667-0567)		100%	72 789	72 789
Företagets egna kapital			143 654	138 154
Företagets redovisade resultat			5 500	-5 901
Ingående anskaffningsvärde			72 789	72 789
Bokfört värde			72 789	72 789

Direkt ägda dotterbolag redovisas i denna not.

Not 12 Upplysningar om finansiella instrument som värderats till verkligt värde i balansräkningen

Nedan visas hur de finansiella instrumenten har värderats till verkligt värde i balansräkningen. Detta görs genom att dela in värderingarna i tre nivåer:

Nivå 1: Verkligt värde bestäms enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument. För 2025 är det noterade aktieinnehavet värderat till 1 456 TSEK (1051).

Nivå 2: Verkligt värde bestäms utifrån antingen direkt (som pris) eller indirekt (härlett från priser) observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: Verkligt värde bestämt utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Kortfristiga placeringar klassificeras enligt nivå 1.

Not 13 Eget kapital

AMHULT 2-AKTIEN

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

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

Not 14 Uppskjutna skatter

	Koncernen				Moderbolaget			
	2025-12-31		**2024-12-31**		**2025-12-31**		**2024-12-31**	
	Underlag	**Skatt**	**Underlag**	**Skatt**	**Underlag**	**Skatt**	**Underlag**	**Skatt**
Uppskjuten skattefodran								
Vid årets igång	6 928	1 427	3 830	789	6 928	1 427	3 830	789
Årets förändring underskottsavdrag	2 864	590	3 098	638	2 864	590	3 098	638
Vid årets utgång enl balansräkningen	**9 792**	**2 017**	**6 928**	**1 427**	**9 792**	**2 017**	**6 928**	**1 427**
Vid årets ingång fastigheter	226	47	202	42	0	0	0	0
Årets förändring underskottsavdrag	29	6	24	5	0	0	0	0
Vid årets utgång enl balansräkning	**255**	**53**	**226**	**47**	**0**	**0**	**0**	**0**
Summa uppskjuten skattefodran	**10 047**	**2 070**	**7 154**	**1 474**	**9 792**	**2 017**	**6 928**	**1 427**

	Koncernen				Moderbolaget			
	2025-12-31		**2024-12-31**		**2025-12-31**		**2024-12-31**	
	Underlag	**Skatt**	**Underlag**	**Skatt**	**Underlag**	**Skatt**	**Underlag**	**Skatt**
Uppskjuten skatteskuld								
Fastigheter								
Vid årets igång	667 708	137 547	552 699	113 855	0	0	0	0
Årets avskrivningar	26 218	5 401	23 535	4 848	0	0	0	0
Årets värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10 477	2 158	78 751	16 223	0	0	0	0
Övrigt	1 626	335	12 723	2 621	0	0	0	0
Vid årets utgång enl. balansräkning	**706 029**	**145 441**	**667 708**	**137 547**	**0**	**0**	**0**	**0**

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och då uppstår en uppskjuten skatteskuld som bokas upp i balansräkning Utöver ovan angivna finns inga förluster.

Not 15 Skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	**2024-12-31**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Ej räntebärande skulder som förfaller inom 1 år	36 758	36 609	4 284	2 862
Ej räntebärande avsättning som förfaller mellan 2-5 år	3 000	3 000	0	0
Ej räntebärande depositioner som förfaller senare än 5 år	8 760	7 964	0	0
Ej räntebärande uppskjuten skatt som förfaller senare än 5 år	145 441	136 073	0	0
Räntebärande skulder som förfaller inom 1 år	21 828	109 720	0	0
mellan 2 till 5 år	87 312	78 880	0	0
senare än 5 år	808 907	733 311	0	0
	1 112 006	**1 105 557**	**4 284**	**2 862**

Vidare har vi av försiktighetsskäl med nu kända förhållanden gjort en avsättning, även om det slutliga beloppet är osäkert. Gällande meningsskiljaktigheter med en entreprenör.

Not 16 Kortfristiga skulder

Av kortfristiga skulder utgörs 0 TSEK av byggkreditiv.

Not 17 Byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Beviljad limit	75 000	90 000	0	0

Förfallotidpunkt infaller när fastigheterna färdigställs,
Amhult 108:4 2027
Beviljad limit utnyttjas inte per 251231.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	19 415	17 813	0	16
Upplupna kostnader	830	6 498	124	174
Aktielån	142	206	142	207
Upplupna räntekostnader	3 305	2 561	46	0
Upplupna löner och sociala kostnader	1 133	934	1 331	934
	24 825	**28 012**	**1 445**	**1 331**

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	965 234	965 234	0	0
Kortfristiga placeringar	1 456	1 051	1 456	1 051
Eventualförpliktelser				
Borgen till förmån för dotterbolag	0	0	907 355	910 881
Summa ställda säkerheter	**966 690**	**966 285**	**908 811**	**911 932**

Not 20 Koncernförhållanden / transaktioner med närstående

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

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

Koncernmellanhavanden
Amhult 2 AB har en fodran gentemot moderbolaget om 241 (171) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 139 181 (127 076) TSEK. Gentemot dotterdotterbolagen har bolaget en fordran om 621 (577) TSEK.

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

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

Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Intäkter vid försäljning till dotterbolaget, Terrester AB, uppgick till 3 514 (3 183) TSEK. Intäkter vid försäljning till moderbolaget, Tipp Fastighets AB, uppgick till 758 (541) TSEK.

Amhult 2 har kostnader för lokalhyra från dotterdotterbolaget Amhult Centrumparkering 204 (202) TSEK. Inga övriga köp har gjorts mellan koncernföretagen.

Försäljning till Nauthall AB uppgick till 780 (613 TSEK. Kostnaden från Nauthall AB uppgick till 131 (91) TSEK.
Några andra närstående än vad som angivits under not 3, personal har ej förekommit.

Not 21 Segmentsrapportering

Resutat per rörelsegren

	LOKALER		BOSTÄDER		OFÖRDELADE POSTER	
RESULTATRÄKNING	**2025 jan-dec**	**2024 jan-dec**	**2025 jan-dec**	**2024 jan-dec**	**2025 jan-dec**	**2024 jan-dec**
Hyresintäkter	48 155	44 761	54 013	47 554		
Administration					1 591	1 362
Total omsättning	**48 155**	**44 761**	**54 013**	**47 554**	**1 591**	**1 362**
Fastighetskotnader	-8 943	-9 328	-8 884	-7 626		
Admin. kostn.					-5 190	-4 216
Driftsöverskott	**39 212**	**35 433**	**45 129**	**39 928**	**-3 599**	**-2 854**

RESULTATRÄKNING	**2025 jan-dec**	**2024 jan-dec**
Hyresintäkter	102 168	92 315
Administration	1 591	1 362
Total omsättning	**103 759**	**93 677**
Fastighetskostnader	-17 827	-16 954
Admin. kostn.	-5 190	-4 216
Driftsöverskott	**80 742**	**72 507**
Ofördelade poster		
Övriga rörelseintäkter	0	245
Admin. kostn.	-6 236	-6 577
Rörelseresultat	**74 506**	**66 175**
Finansnetto	-34 505	-40 921
Värdeförändring	10 477	78 751
Aktuell skatt	-3 587	-3 282
Uppskjuten skatt	-9 368	-23 049
Periodens resultat	**37 523**	**77 674**

Resultat per rörelsegren

	LOKALER		BOSTÄDER		OFÖRDELADE POSTER	
BALANSRÄKNING	**2025 jan-dec**	**2024 jan-dec**	**2025 jan-dec**	**2024 jan-dec**	**2025 jan-dec**	**2024 jan-dec**
Kundfordringar	4 331	5 182	4 095	1 856	0	0

BALANSRÄKNING	**2025 jan-dec**	**2024 jan-dec**
Kundfordringar	8 426	7 038
Ofördelade poster		
Fastigheter	1 958 473	1 917 391
Övriga tillgångar.	275	426
Övriga omsättningstillgångar	4 335	3 973
Kassa och bank	11 991	10 699
Summa tillgångar	**1 983 500**	**1 939 527**
Ofördelade poster		
Eget kapital	871 494	833 971
Uppskjuten skatt	145 441	136 073
Avsättningar	3 000	3 000
Långfristiga skulder	896 219	774 556
Kortfristiga skulder	67 346	191 927
Summa eget kapital och skulder	**1 983 500**	**1 939 527**

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

Not 22 Specifikationer till kassaflöden

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassa flödet				
Avskrivningar	151	151	151	151
Orealiserade kursvinster-/förluster	-492	150	-492	150
Utrangeringar	102			
	-239	**301**	**-341**	**301**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	Ingående skulder 2025	Kassaflöden	Utgående skulder 2025
Kreditinstitut långa och korta skulder	921 911	- 3 864	918 047
	921 911	**- 3 864**	**918 047**

	Ingående skulder 2024	Kassaflöden	Utgående skulder 2024
Kreditinstitut långa och korta skulder	844 703	77 208	921 911
	844 703	**77 208**	**921 911**

Not 23 Likvida medel

	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Kassa och bank	11 991	10 699	570	9 863
	11 991	**10 699**	**570**	**9 863**

Not 24 Upplysning om verkligt värde gällande finansiella poster

	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31
Finansiella poster per kategori		
Finansiella tillgångar		
Upplupet anskaffningsvärde		
Kundfodringar	8 426	7 038
Övriga kortfristiga fodringar	203	620
Kassa och bank	11 991	10 699
	20 620	**18 357**
Verkligt värde över övrigt totalresultat		
Verkligt värde över resultaträkningen		
Kortfristiga värdepapper	1 456	1 051
	1 456	**1 051**
Finansiella skulder		
Upplupet anskaffningsvärde		
Skulder till kreditinstitut	918 047	921 911
Depositioner	8 760	7 964
Leverantörsskulder	8 066	3 548
Övriga skulder	1 909	567
Skulder koncernföretag	1 099	2 535
	937 881	**936 525**

Redovisade värden på finansiella instrument utgör en god approximation av dess verkliga värde. En del av upplåningen löper med korta räntebindningstider och för de lån som har fast ränta bedöms denna ränta ej avvika väsentligt från en aktuell marknadsränta, således motsvarar lånens redovisade värde i allt väsentligt upplåningens verkliga värde.

Not 25 Finansiell riskhantering

Finansiering

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Amhult 2s krediter kan säkerhetsmässigt indelas i nedanstående kategorier:

- Krediter mot ställande av säkerhet i form av Amhult 2s reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar.
- Krediter direkt till dotterbolag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar.
- Krediter direkt mot dotterbolag kompletteras i merparten av fallen med moderbolagets borgen.
- Krediter utan ställande av säkerhet, så kallade blancokrediter.

Oavsett typ av kreditavtal innehåller avtalen sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning och avnotering. Om kreditgivaren påkallar rätten till sådan omförhandling och parterna inte kan komma överens finns i kreditavtalen fastställda avvecklingstider för de kreditavtal som omfattas av sådana villkor. Utnyttjade krediter som säkerställs med fastighetsinteckningar uppgick vid årets utgång till 918 047 Tkr.

Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Amhult 2 bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Amhult 2 ska ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej ska överstiga 60%. Den finansiella verksamheten i Amhult 2 ska bedrivas på ett sådant sätt att behovet av lång och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs. Vidare ska räntenettot vid var tid optimeras med hänsyn tagen till vald finansiell risknivå. I finanspolicyn anges även övergripande ansvarsfördelning samt hur rapportering och uppföljning av de finansiella riskerna ska ske.
De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen har styrelsen en årlig översyn av finanspolicyn. I moderbolaget finns en från finansfunktionen skild redovisnings och kontrollfunktion för den finansiella verksamheten och de finansiella riskerna.

Riskhantering

Amhult 2 genomför finansiella transaktioner utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av långfristig finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Den finansiella riskhanteringen sker således på portföljnivå. Portföljhantering av upplåning innebär att en koncernintern transaktion såsom t ex ett internt lån inte replikeras av en identisk extern transaktion utan kort eller långfristiga krediter upptas efter bedömning av koncernens samlade finansieringsbehov. För en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömning av den ränterisk som uppstår vid lösen av eller upptagande av ny enskild kredit med kort räntebindning, varefter räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på den totala upplåningen.

Likviditets och finansieringsrisk

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförlig till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Allt fastighetsägande förutsätter att det finns en fungerande kreditmarknad. Den största finansiella risken för Amhult är att inte ha tillgång till finansiering. Risken begränsas av låg belåningsgrad och långfristiga låneavtal. Målet är att ha en låneportfölj med spridda förfall och en lång löptid.

Krav på långfristig finansiering innebär att Amhult 2 eftersträvar lång kapitalbindning för att begränsa finansieringsrisken. Strävan är att minimerade räntebärande skulderna och kassalikviditet ska i första hand användas för att minska utestående skulder. För att säkerställa Amhult 2s behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar Amhult 2 kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter.

Bolagets räntebärande lån består till 100% av banklån.

Räntebärande skulder	2025	2024
Ingående lån, kort och långfristiga	921 911	844 703
Nyupptagna lån	15 000	91 018
Amorteringar	-18 864	-13 810
Utgående lån, kort och långfristiga	**918 047**	**921 911**

Amhult 2 hade vid årets utgång bindande kreditavtal om 918 047 (831 911 Tkr). Under 2024 har kreditavtal om 0 Tkr avslutats och 335 390 Tkr omförhandlats och förlängts, bolagets räntekostnad kommer att minska. Koncernens lån på färdigställda fastigheter är till 71% Gröna lån, vilket påverkar räntan positivt.

Ränterisk

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. För att begränsa en omedelbar påverkan av förändring i marknadsräntorna har Amhult 2 valt att arbeta med både kort och lång räntebindning. Dock kommer förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler alltid över tid att få genomslag i finansnettot. Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettot.

Redovisade värden på finansiella instrument utgör en god approximation av dess verkliga värde. Merparten av koncernens upplåning löper med bunden ränta eller korta räntebindningstider, och värderats med effektivräntemetoden till upplupet anskaffningsvärde. Den genomsnittliga räntebindningstiden per årsskiftet var 16 månader, vilket innebär att den relativt korta räntebindningstiden medför att lånens redovisade värde i allt väsentligt motsvara verkligt värde.

Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens främsta ränterisk uppstår genom skuldsättningen. Koncernens lån upptas främst från etablerade kreditinstitut och har en blandning av rörlig och fast ränta. Den genomsnittliga räntebindningstiden per årsskiftet var 16 månader.

En förändring om ränteläget med +/- 0,5% skulle innebära en påverkan på räntenettot om ca 3 780 Tkr när samtliga lån ändrat räntebindning.

forts. Not 25 Finansiell riskhantering

Kreditavtalens förfallostruktur

		Snittränta	2026	2027	2028	2029	Depositioner utan slutdatum
Skulder till kreditinstitut	918 047	3,62%	388 926	389 729	148 836	1 057	
Depositioner	8 760	0%					8 760
Leverantörsskulder	8 066	0%	8 066				
Övriga skulder	1 909	0%	1 909				
Skulder till koncernföretag	1 099	0%	1 099				
	937 881		**400 000**	**389 729**	**148 836**	**1 057**	**8 760**

Samtlig ränta är beräknad efter räntesats per 251231. Framtida räntesänkningar kommer att påverka kommande år positivt.

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses den risk som vid varje tillfälle bedöms föreligga att Amhult 2s motparter inte fullgör sina avtalsenliga förpliktelser. Modellen framgår av avsnittet Fordringar under Redovisningsprinciper. Amhult 2 begränsar motpartsrisken genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna. Med hög kreditvärdighet avses att inget ratinginstitut anger en rating som understiger ”investment grade”. Amhult 2s motparter utgörs av de större nordiska bankerna.

Kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet så att den kan fortsätta att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgrad och soliditet.

Kreditrisk

Inga förväntade förluster gällande kundfordringar. Vid bostadsuthyrning minimeras kreditrisken med att hyresgästen antingen deponerar 3 månadshyror alternativt har borgen för minst motsvarande belopp. Vid lokaluthyrning tecknas endast avtal med etablerade hyresgäster med god ekonomi. Historiskt har koncernen inte redovisat kundförluster. Vi ser ingen väsentlig förändring i kreditrisken framåtriktat. Vid nedskrivningsprövning har de framtida kreditriskerna bedömts som oväsentliga varför ingen kreditriskreserv redovisats.

Gällande fordringar på dotterbolag Terrester AB hänvisar vi till att nedskrivningsprövning har gjorts i enlighet med IFRS 9 kap 5.

Räntevillkor gällande fordringar på dotterbolag är snitträntan på dotterbolagets räntebärande skulder till kreditbolag. Betalning av fordringarna på dotterbolag görs på anmodan.

Säkerhet finns i fastigheterna som överstiger det utlånade beloppet.

Amhult 2 har i sin verksamhet hotelluthyrning. För helåret uppgick beläggningen till 77%. Det är en sänkning jämfört med föregående år. Den lägre beläggningen kopplar vi till den nuvarande lågkonjunkturen som påverkat industrin vilken utgör en stor del av vår kundkrets.

Inflationen påverkar också intäkterna då den utgör grund för oktober månads KPI vilken reglerar hyresförändringarna för samtliga lokalhyresavtal vilket har märkts av 2025. Ett annat resultat av inflationen är högre avkastningskrav på fastigheterna vilket påverkar fastighetsvärderingarna negativt, detta påverkar dock inte bolagets verksamhet som fortlöper enligt plan.

Ränteutvecklingen under år 2025 har påverkat räntekostnaderna för de lån som omförhandlats under året. Belåningsgraden är något högre än föregående år 49% (48%).

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	74 489 570
Årets vinst	2 533 450
	77 023 020
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	77 023 020
	77 023 020

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Händelser efter 2025-12-31. I januari 2026 har byggnation påbörjats av södra huset i Kvarter Hercules. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter balansdagen.

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.

Årsredovisningen har beslutats och skrivits under den 27 februari 2026.

Eigil Jakobsen
Ordförande

Emilie Loft
Verkställande direktör

Nina Loft
Styrelseledamot

Magnus Wiktorson
Styrelseledamot

Helen Eriksson
Styrelseledamot

Peter Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 27 februari 2026.

BDO GÖTEBORG AB
Katarina Eklund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Amhult 2 AB (publ) för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen, och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-7, samt 27-51. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Amhult 2 AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 27 februari 2026.

BDO Göteborg AB

Katarina Eklund
Auktoriserad revisor

AMHULT 2 AB (publ)
Org.nr. 556667-0492 / Postflyget 7, 423 37 Torslanda / Tel 031-92 38 35 / www.amhult2.se
Dotterbolag: **Terrester AB** / Org.nr. 556667-0567 / Postflyget 7, 423 37 Torslanda / Tel 031-92 38 35
Amhult Centrumparkering AB / Org.nr. 556904-1865 / Postflyget 7, 423 37 Torslanda / Tel 031-92 38 35
Charlie Bostads AB / Org.nr. 559042-2407 / Postflyget 7, 423 37 Torslanda / Tel 031-92 38 35
För ytterligare information hänvisas till: **Eigil Jakobsen** styrelseordförande / eigil@amhult2.se
Annika Corneliusson ekonomichef / annika@amhult2.se **Emilie Loft**, VD / emilie@amhult2.se

Amhult 2