

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE



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 m², var föremål för detaljplaneändring från industrikaraktär till boende och handel, lades detta projekt i ett eget bolag, Amhult 2. Amhult 2 har sedan grundandet ägnat sig åt byggnation och försäljning av Brf. Flygledaren, löpande uthyrning av mark och lokaler, handel med finansiella instrument, samt arbete med detaljplaneunderlaget för Amhult Centrum, etapp II. Detaljplanen vann laga kraft den 2 januari 2012 och 2013 inleddes produktionen av Brf Luftseglaren och projektering av kvarter P samt O påbörjades. 2014 påbörjades produktion av kvarter P som avslutades årsskiftet 2015-2016. 2015 påbörjades produktionen av kvarter O och kvarter N. Under våren 2016 färdigställdes hus O och hus N beräknas färdigställt i slutet av mars 2017.

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 sex medarbetare.

Dotterbolag

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

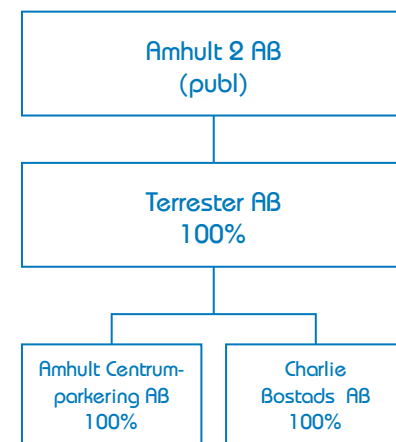
Dotterdotterbolaget Amhult Centrumparkering AB, organisationsnummer 556904-1865 där Amhult Centrumparkerings tillgång består av 1 fastighet, samt dotterdotterbolaget Charlie Bostads AB org nr: 559042-2407. Förvaltning sker med moderbolagets personal.

Koncernen

Koncernen har sex medarbetare. Koncernen består av moderbolaget Amhult 2 AB (publ) med det helägda dotterbolaget Terrester AB samt Terrester AB:s dotterbolag Amhult Centrumparkering AB, org nr: 556904-1865, 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 företag som anlitas när det gäller kvalitet, kundbemötande, service och miljöhänsyn.



Organisation

Amhult 2:s strategi är att förvalta fastigheterna i en decentraliserad och småskalig organisation med stark närvaro på marknaden.

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.

Viktigt i företaget är att vi 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 ansvarsfullt ekonomiskt och socialt. Våra affärer skall präglas av en sund affär med hög kompetens, hög affärsmoral och av ansvarskännande.

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

Medarbetaren

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

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

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

Miljöarbete

Verksamheten skall sträva efter att minimera påverkan på miljön.

Fastigheterna skall om möjligt produceras med individuell el- och vattenmätning för att optimera effektivast möjliga energitnyttjande i syfte att minimera energiförbrukningen.

Med detta system kan de boende påverka sina utgifter då de endast betalar för sin egen förbrukning och inte för hela fastighetens.

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

Samhällsengagemang

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

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

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



FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet 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 främst av industrilokaler och lager på område som genomgått detaljplaneändring, undantaget Amhult 205:1 som består av ett nyproducerat undermarksgarage samt tre handels/kontorslokaler samt Amhult 206:1 Radarflyget som består av ett handelshus som färdigställdes i december 2015.

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

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

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde säkerställs genom en värdering av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB. Senaste värderingen är utförd per 2016-12-31. 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 färdigställs 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.

Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 16 888 TSEK (2 577).

Administrationsintäkter

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för närstående kunder.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgår till -5 373 TSEK (-1 915). I jämförelse med

föregående period så har driftskostnaderna minskat i förhållande till hyresintäkterna.

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

Investeringar

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

Finansiering

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

Belåningsgrad

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

Finanspolicy

Ambitionen är att den framtida belåningsgraden ej skall överstiga 60%. Bolaget skall ha en tillräckligt stor likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser. Överlikviditet skall placeras i finansiella instrument med hög likviditet.

Organisation

All finansiell riskhantering sker i moderbolaget. Besluten för placering av de finansiella instrumenten tas av styrelsen.

Finansnetto

Finansnettot uppgår i år till -1 536 TSEK (-360), utav detta är 100% (100%) hänförligt till ränteintäkter/räntekostnader.

