

ÅRSREDOVISNING 2005-2006



Amhult 2

Innehåll

2005/2006 i sammandrag	2
VD:s kommentar	3
Bolagsbeskrivning	4
Bakgrund, affärsidé och vision	4
Organisation och medarbetare	4
Amhult Centrum etapp II	6
Fastighetsbestånd	6
Göteborg Amhult 29:6	8
Kunden	8
Övriga aktörer	8
Risker	9
Aktiefakta	10
Ekonomisk redovisning	11
Förvaltningsberättelse	11
Finansiella rapporter	13
- koncernens resultaträkning	13
- koncernens balansräkning	14
- ställda säkerheter koncernen	14
- kassaflödesanalys, koncernen	15
- moderbolagets resultaträkning	16
- moderbolagets balansräkning	17
- ställda säkerheter, moderbolaget	17
- kassaflödesanalys, moderbolaget	18
- förändring av eget kapital	19
- tilläggsupplysningar	20
- underskrifter	27
Revisionsberättelse	28
Styrelse, revisorer	29
Välkommen till Amhult 2 AB:s årsstämma	31

2005/2006 i sammandrag

- Nettoomsättning uppgick för räkenskapsåret till 7.067 (4.427) TSEK.
- Årets resultat efter skatt är 751 (-922) TSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning är 0,181 (negativt 0,873) SEK baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 4.147.400 st (1.055.600 st).

VD:s kommentar

Det är med tillfredsställelse vi ser tillbaka på räkenskapsåret 2005/2006. Det har varit en arbetsintensiv period och bolaget kan presentera ett resultat för 2005/2006 om 751 tkr efter skatt på fastigheter som ännu ej exploaterats. Detta pekar på den potential som bolagets fastigheter har.

Årets arbetsinsats har i huvudsak koncentrerats på arbetet med detaljplanen, vilket avslutades under mars månad. Planen gick därefter under juni månad på samråd. Förseningen av detaljplanen har långt ifrån inneburit att arbetet i bolaget avstannat. Planen har förfinats och genomarbetats och byggytan har utökats ytterligare i området Amhult Centrum etapp II. Bolaget arbetar även kontinuerligt med att finna nya områden och söka markanvisningar i Torslanda i syfte att utveckla och förädla dessa.

Vi är även mycket nöjda med att under räkenskapsårets sista månad skrivit avtal med Mjögåcks Entreprenad Holding AB om samarbetsavtal där bolagen gemensamt skall bebygga Göteborg Amhult 29:6 med 70 bostadsrätter. Mjögåcks Entreprenad AB kommer därefter 2007-12-01 i riktad nyemission att förvärva 500.000 B-aktier till ett värde om 10 miljoner kronor (20:- per aktie) i Amhult 2.

Bostäderna i Göteborg Amhult 29:6 och Amhult Centrum etapp II skall produceras för att ge "det lilla extra" i lägenheter producerade i yteknomiska storlekar med betoning på öppenhet och ljus. Produktionen skall vara rationell och kostnaderna skall hållas under strikt kontroll. Det handlar ytterst om att ge kunden bäst möjliga valuta för pengarna. Det intresse för heminredning och design som nu finns hos "gemene man" tror vi bidrar till ett allt mer ökande intresse för nyproducerade bostäder där de boende i hög grad kan sätta sin egen prägel på bostaden.

Det har också varit ett stabilt år för Amhult 2:s aktie. Aktien har under året legat runt introduktionskursen 20 kronor med variationen några kronor upp och ned, och påverkades inte av det fall som börserna utsattes för under maj-juni månad 2006. Detta pekar på ett förtroende för bolagets affärsidé och kompetens.

Amhult 2 går in i räkenskapsåret 2006/2007 med goda förutsättningar. Efterfrågan på bostadsmarknaden och på kommersiella fastigheter är god. En fortsatt stabil marknad är att förvänta trots eventuella räntehöjningar. Demografisk utveckling, sysselsättningsstillväxt och ekonomisk tillväxt stödjer Amhult 2 inom dess affärsområden och måttliga räntehöjningar ligger redan med i framtidsbilden.

Bolagets styrka ligger också i hög grad i faktorer som inte kan utläsas i en balansräkning. Naturligtvis är det väsentligt att ett bolags tillgångar förräntar sig, fastigheter och mark kan försäljas och förädlas men mjukvaran är svårare att värdera. I bolagets balansräkning syns den inte alls. Med mjukvara menar jag i detta sammanhang den kunskap och de rutiner som byggts upp i bolaget under flera år. Det viktiga för oss i vår koncern har alltid varit att arbeta långsiktigt med våra företag, för att utveckla och skapa varaktiga värden. I bolagets ledning finns mer än 30 års erfarenhet av fastighetsförvaltning, köp av mark samt att projektera och bebygga fastigheter.

Slutligen, i ett bolag av Amhult 2:s storlek är varje medarbetare en nyckelperson och fundamentet som bolagets verksamhet och framgångar vilar på. 2005/2006 har varit ett arbetsintensivt år och tack vare vår engagerade och duktiga personal har vi lyckats möta alla årets uppgifter och utmaningar.

Vi känner en stark tilltro till framtiden och kommer att arbeta oförtröttligt för att bygga ett starkt Amhult 2.



Eigil Jakobsen
Verkställande direktör

Bolagsbeskrivning

Bakgrund

Amhult 2 grundades i november 2004. Ursprunget till Amhult 2 ligger i Tipp Fastighets AB som bildades 1970. Tipp Fastighets AB inriktade sig på åkeriverksamhet men redan 1974 byggdes företagets första fastighet som då låg på Eckens Väg i Partille.

Verksamheten växte och bolaget flyttade som första företag efter Torslanda Flygplats avveckling ut verksamheten till Torslanda gamla flygfält 1977. På denna mark har Tipp Fastighets AB under åren byggt mer än 10.000 m² hallar och industrilokaler och 5.000 m² kontorslokaler.

Då marken på Torslanda gamla flygfält, ca 47.000 m², är föremål för detaljplaneändring från industrikaraktär till boende och handel, lades detta projekt i ett eget bolag, Amhult 2. Bolaget är sedan den 16 maj 2005 noterat på AktieTorget och har 657 (2006-06-30) aktieägare.

Affärsidé

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

Vision

Att i första hand inom en femårsperiod färdigställa 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.

Tillväxt skall även skapas genom förvärv av mark samt fastigheter till ett värde i Torslanda som kan skapa värdetillväxt genom att varje fastighets egna förutsättningar tas tillvara och utvecklas med ledorden kvalitet och ekonomiskt fokus i centrum.

Bolaget strävar efter lönsam och effektiv förvaltning av fastigheterna och denna uppnås med väl utbildad personal som har lokal marknadskännedom och sätter kunden i centrum.

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

Organisation och medarbetare

Koncernen har idag fem medarbetare och består av moderbolaget Amhult 2 AB (publ) med det helägda dotterbolaget Terrester AB. Amhult 2 är den sammanfattande benämningen.

Amhult 2 skall ständigt utveckla och stödja medarbetarnas kompetensutveckling samt värna om medarbetarna och deras hälsa.

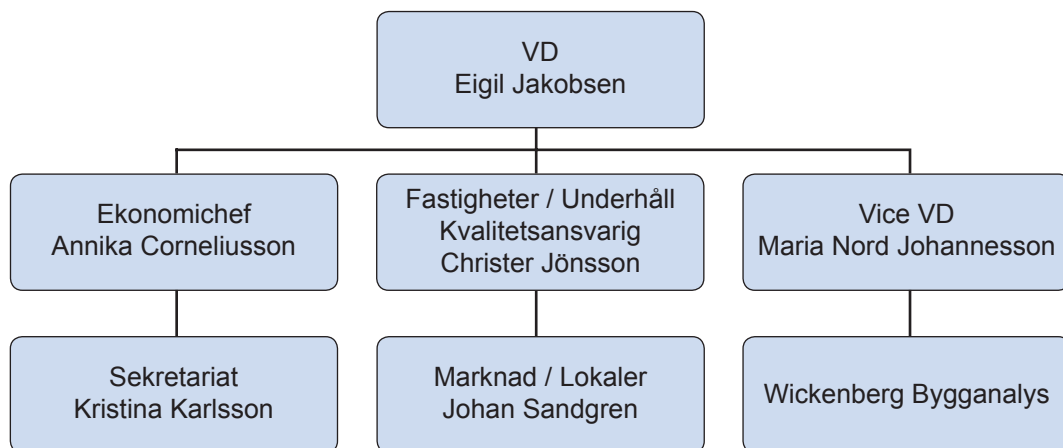
Bolagets värderingar efter vilka våra anställda skall agera är ekonomiskt fokus, kvalitet, handlingskraft och ödmjukhet med kunden i fokus i ambition att skapa långsiktiga kundrelationer.

Sedan verksamheten startades har inga förändringar vidtagits i styrelsen. Organisationen har minskat med 1 person. Flertalet anställda har jobbat ett flertal år i bolag tidigare tillhörande huvudägaren Tipp Fastighets koncern.

Under våren 2006 genomfördes en enkät undersökande ett antal skilda områden under paraply Vincent EU mål 3. Denna enkät gav viktig information hur medarbetarna upplevde sin dagliga arbetssituation och visade på hög trivsel och motivation bland medarbetarna (index 3,3 av max 4).



Organisationsplan moderbolaget



Bolaget strävar efter att i längst möjliga mån behålla sin platta och kompetenta organisation med snabba beslutsvägar. Det skall i bolaget råda ett "litet företags" klimat. För våra anställda skall Amhult 2 stå för en stabil arbetsplats med liten personalomsättning, korta beslutsvägar och kostnadseffektiv organisation. Stämningen i företaget skall vara lättsam och positiv och i det dagliga arbetet skall ekonomiskt fokus, kvalitet, handlingskraft och ödmjukhet med kunden i fokus råda. Vid eventuella nyrekryteringar läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter.

Amhult 2 har låg sjukfrånvaro, under räkenskapsperioden 2005-2006 uppgick den till mindre än 1%. Frisk och positiv personal är en förutsättning för engagemang och motivation hos bolagets medarbetare. Amhult 2:s medarbetare har också regelbundet möjlighet till att genomgå en hälsoundersökning i syfte att förbättra hälsan.

Inga nyanställningar har skett under året.

Wickenberg Byggnalys AB är bolagets projektledare, vilka driver projektet Amhult Centrum etapp II samt det nya projektet Göteborg Amhult 29:6. Idén med att hyra tjänsten är att bolaget får en "hel byrås" kvaliteter och kompetens bakom Amhult 2 och som endast utnyttjas vid behov.

Utbildning och fortbildning

För att stödja vår personal och befrämja det goda arbete de utför har under året anställda fått utbildning inom bland annat fastighetsförvaltning och redovisning. Under året har bolaget antagits till Vincent projekt Mål 3, vilket är ett småföretagsanpassat utvecklingsprogram. Vincent ger bolaget ökad kompetens inom ekonomistyrning, marknadsföring, försäljning, ledarskap, miljö, kvalitet och företagsjuridik samt nulägesanalys. Vidare kommer en personlig kompetensutvecklingsplan att sammanställas för samtliga bolagets medarbetare innebärande kompetensutveckling inom ekonomi, kvalitetskontroll, fastighetsjuridik samt it-program.

Friskvård

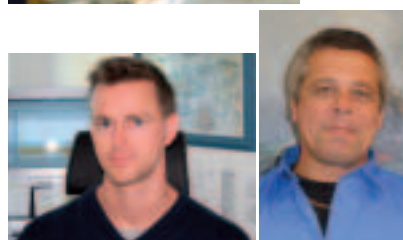
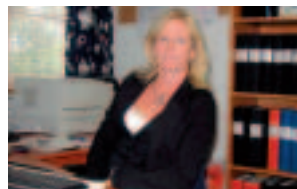
Koncernen arbetar aktivt med friskvård för att stimulera till träningsaktiviteter och stärka sammanhållningen. Samtliga anställda får ersättning för träningskort eller massage.

Lokaler

Bolagets kontor är beläget i Torslanda, Göteborg, inte långt från det område som skall projekteras. Samtliga anställda har eget rum för arbetsro och möjlighet till att ta emot kundbesök.



Övre raden från vänster: Christer Jönsson, Maria Nord Johannesson, Kristina Karlsson. Nedre raden från vänster: Annika Corneliussen, Johan Sandgren



Miljöarbete

Amhult 2 skall projektera, bygga och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt i Göteborg med omnejd. Denna verksamhet skall sträva efter att minimera påverkan på miljön. Vid projekteringen som bolaget utför, vilken beskriver nyproduktionen av Amhult Centrum etapp II och Göteborg Amhult 29:6, ställs höga krav gällande miljöhanteringen. Vidare skall fastigheterna produceras med individuell el-, vatten- och värmemätning för att optimera effektivast möjliga energiutnyttjande i syfte att minimera energiförbrukningen.

Det övergripande målet när det gäller avfall är för bolaget att detta skall minimeras, såväl eget som hyresgästers och entreprenörers. Sopsortering kommer att införas inom etapp II för boende och handel och kommer utföras i samband med samtliga byggnationer.



Samhällsengagemang

Amhult 2 har ambitionen att i kommunen försöka bidra till trivsel och aktivitet. Av vikt för Amhult 2:s engagemang är att aktiviteten skall stödja ungdomsidrotten och tillgodose både pojkars och flickors intressen. Stödet skall vara av lokal karaktär och förhoppningsvis bidra till en positiv samhällsutveckling i det närområde där företaget verkar. Viktigt är att det är klubbar som vänder sig till så många som möjligt av kommunens invånare. Amhult 2 har agerat som sponsor i Bulycke Ridklubb samt i Torslanda IK.



Amhult Centrum etapp II

Området

Amhult är en del av Torslanda, 1,5 mil utanför Göteborg, på centrala Hisingen. I närheten ligger bland annat Volvo. I Arendal ligger mestadels verksamheter för hamnen och färjetrafik, men även containerverksamhet samt hotell och konferenscentrum. Ön Hisingen är en expansiv stadsdel i Göteborg och behovet av lokaler för förvaltning, kultur, kontor och annan service i stadsdelen är efterfrågade.

Amhult är också ett av Göteborgs för närvarande stora byggprojekt, där en ny förort till staden växer fram. Under de två senaste åren har här byggts bland annat 9.000 m² ICA Maxi och i intilliggande affärsfastighet har Systembolaget, Apoteket, Lindex, Iems, Hemtex, Hälsa/Life, Nordea samt Handelsbanken etablerat sig.

När det gäller bostäder har Trädgårdstaden, ett delområde i Amhult, byggts av Bostadsbolaget och HSB, JM och Riksbyggen har tillsammans byggt 180 bostadsrätter i attraktivt söderläge, där det stora flertalet har sjöutsikt. Området ingick som en del i 2005 års Bomässa arrangerad i Göteborg.

Områdets attraktionskraft ligger mycket i den underbara boendemiljön. Lantlig miljö i närområdet men storstaden finns runt hörnet. Med sitt läge vid Öckeröleden är det gångavstånd till havet, bad och båtliv i den bohuslänska skärgården. I absoluta närheten finns även en golfbana som i dagarna byggs ut till 18 hål.

Genom naturlig tillväxt och nya lägenheter förväntas stadsdelens invånarantal öka till från dagens ca 19.000 invånare till 25.000 invånare 2010. På öarna; bland annat Hönö, Öckerö och Björkö finns ca 15.000 invånare. Dessa invånare kommer att passera Amhult Centrum till och från sina arbetsplatser på fastlandet. Närområdet Tuve/Säve på Hisingen har ca 11.000 invånare.



Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet inom Amhult Centrum etapp II består av fastigheter, väl koncentrerat och centralt beläget i Torslanda. Fastigheterna består främst av industrilokaler och lager på område som är föremål för detaljplaneändring till boende och handel.

Amhult 107:3 – 10.420,9 m²

På tomten finns en lagerbyggnad uppförd, om totalt 1.755 m², varav ca 175 m² är kontor och personalutrymmen och 1.580 m² höglager.

Amhult 108:1 – 9.192,4 m²

På tomten finns 5 byggnader uppförda som totalt innehåller 2.370 m², varav 325 m² är kontor och personalutrymmen, 1.800 m² är höglager och 245 m² är verkstad.



Amhult 108:2 – 27.043,0 m²

På tomten finns 4 byggnader uppförda som totalt innehåller 1.695 m², varav 315 m² är kontor, 920 m² är kallager och 460 m² är verkstad/lager.

All tillgänglig mark (ca 47.000 m²) och lokalyta var den 30/6 2006 uthyrda på korta avtal, med tanke på kommande nybyggnation av området.

Amhult 2 har inga räntebärande skulder. Fastigheterna är obelånade.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderades med värdemånad november 2004 till 80 miljoner samt november 2005 till 90 miljoner kronor av Svefa AB, auktoriserade fastighetsvärderare.

Detaljplaneområdet

Detaljplaneområdet Amhult Centrum etapp II skall upplevas som en modern och komplett småstad med alla de kvaliteter och plusvärden som en modern blandstad kan ge. Amhult Centrum skall också upplevas som en stadsdel med ett ovanligt trivsamt handelscentrum. Kvaliteterna i stadsdelen Amhult kännetecknas av en stark stadsbyggnadsidé med en tydlig ambition att forma en modern blandstad där handel, kultur och bostäder samverkar. Det skall vara god tillgänglighet för människor i området. I parker, på torg och utmed stråk skall det vara inbjudande att uppehålla sig och njuta av folklivet, lika lätt skall det vara att ta del av handel och service. Från husen är det gångavstånd till utbudet av affärer och kulturhuset Vingen, med möjlighet att bland annat gå på bio och teater, med föreningsverksamheter och café. I en stadsdel med blandade verksamheter är det aldrig tomt. Dagtid och tidig kväll lever handel och på kvällar finns boende i området vilket skapar en stadsdel med trygghet och god tillgång på service.

Bilden visar detaljplaneområde där kommande fastigheter i etapp II kommer att bli belägna och är en beräknad exploatering av området. Denna kan komma att förändras något beroende på vägars sträckning och lagakraftvunnen plan. Detaljplaneunderlaget färdigställdes under maj månad 2005 och togs till kommunens samråd den 13 juni. Trolig tidplan för utställning är november 2006.

Kommersiella lokaler

Det finns många strategier i planutformningen men också stor flexibilitet. Handel av två olika slag kommer att finnas i området. Dels finns ett område med ett antal volymhandelsetableringar och dessutom ett stråk med småbutiker. Volymhandeln kommer främst att etableras i stråket utmed Gösta Fraenkels väg, dels beroende på det utmärkta skyltläget men även för att minska effekterna av eventuellt buller från stora leden. Med den avsiktsförklaring som har tecknats med Axfood om etablering av ett Super Willys i byggnad P kommer behovet av ytterligare ett alternativ inom livsmedel och dagligvaruhandel i Torslanda att mötas.

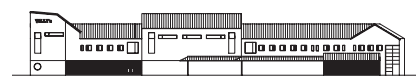
Vidare är tecknat avsiktsförklaringar med skilda handelsaktörer såsom kosmetikkedjan "Kicks", friskvårdsanläggning "Friskis & Svettis", hamburgerrestaurang "Burger King" samt slutligen ett hotell med konferensanläggning riktad mot affärsresenärer. Avsiktsförklaringar har främst tecknats med de aktörer som bolaget bedömer som "ankare" i området, för att bygga grunden till den karaktär på handeln som sedan skall forma området. Attraktiva lägen, moderna, flexibla och effektiva lokaler kommer också att bli framgångsfaktorer vid projektutveckling av kommersiella lokaler och kan komma att bli avgörande ur konkurrenshänseende.

Bostäder

Inom området planeras det för ca 220 lägenheter. Husen är inspirerade av den småskaliga kvartersstaden med många klassiska stadsmiljövärden. Exempel på denna lyckade byggnation finns redan etablerad norr om Amhult Centrum i "Amhult-Trädgårdsstaden". Lägenheterna håller hög kvalitet i såväl funktion som material och detaljer med öppna planlösningar som skapar ljus och rymd. Vid byggnation av bostäder och därefter påföljande förvaltningsfas kommer främst följande att prioriteras för att skapa goda bostäder: områdets utekvalitet, fastighetens tekniska standard och förvaltningsarbetets servicekvalitet.



Modell utställd på biblioteket september 2006



Byggnad P

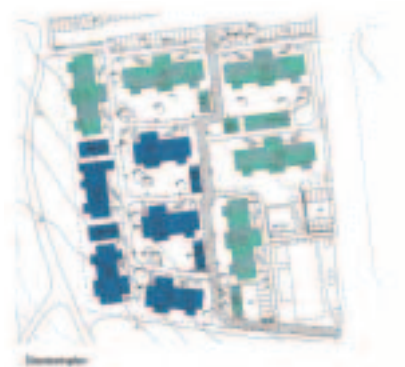


Hotell

I Torslanda finns fortfarande ett uppdämt behov av mindre ytekonomiska bostäder i storleken 1-3 rum och kök och det är bolagets strävan att främst möta detta behov även om ett mindre antal lägenheter på 4-6 rum och kök är planerade.



Befintliga byggnader på Lysevägen



Planerad produktion på Lysevägen

Göteborg Amhult 29:6

Under räkenskapsperiodens sista månad beslutades vid extra styrelsesammanträde att godkänna samarbetsavtalet mellan Amhult 2 och Mjögåcks Entreprenad Holding AB.

Amhult 2 och Mjögåcks Entreprenad Holding AB kommer att gemensamt äga bostadsrättsföreningen Flygledaren och där bygga 70 bostadsrätter om en total boyta om 4.798 m², i anslutning till Amhult Centrum i Göteborg. Under sensommaren 2006 kommer konsortiet att förvärva fastigheten Lysevägen med en areal av 14.137 m², till ett förhandlat pris om 23 miljoner kronor. Marken har i en senare värdering beställt av konsortiet, och utförd av Svefa, värderats till 30 miljoner kronor. Den beräknade produktionsstarten är augusti 2006.

Av avtalet följer vidare att Mjögåcks Entreprenad AB genom en av Amhult 2 riktad nyemission förvärvar 500.000 B-aktier till ett värde om 10 miljoner kronor vid färdigställd produktion 2007-12-01.

Området

Göteborg Amhult 29:6, "Lysevägen", med en areal av 14.137 m², ligger ca 500 meter från Amhult Centrum och är en del av mark tidigare belägen intill en av de gamla landningsbanorna på Torslanda Flygfält. På området finns idag 4 hyresrätter som skall införlivas i Brf. Flygledaren samt en tidigare gruppboende som skall rivas. Övrig mark är gräsängar som främst använts som betesmark för hästar. Närmaste granne med Brf. Flygledaren kommer bland annat att bli Torslanda Golfbana och till havet och båthamn är det ca 1 kilometer.

Kunden

Bolagets kunder är idag främst näringsidkare inom handel som etablerat sig på korta kontrakt i befintliga lokaler i Amhult Centrum etapp II i avvaktan på antagen detaljplan och produktionsstart. Bolaget har som hyresgäster handlare med verksamheter såsom fritidsprodukter, möbel-, moped- och bilförsäljning, bageri och grönsaksbutik. Det finns även depåhållning av containers och kontor för solvärmeprodukter.

I en förlängning är det främst depåhållning av containers som inte kommer att finnas kvar inom etapp II och deras utflyttning är planerad till andra halvan av 2007. Vid färdigställd byggnation kommer kundunderlaget att breddas till att innehålla både detaljister och volymhandlare inom ett flertal olika affärsområden såsom exempelvis charkuterier, kläddetaljister och friskvårdsanläggningar. Ambitionen är att skapa ett så komplett utbud som möjligt.

När det gäller bostäderna är kunden allmänheten i alla åldrar som önskar förändra sitt boende till ett boende med god kvalitet och enkla förutsättningar i kvalitativ närmiljö.

Övriga aktörer i Torslanda

I Torslanda äger flertalet sitt privatboende genom till övervägande del villa eller radhus, alternativt bostadsrätt. De aktörer som verkar på bostadsrättsmarknaden är främst HSB, JM och Riksbyggen, där de två senaste bolagen främst har byggnation runt Amhult Centrum. Därefter följer mindre byggentreprenörer som bland annat ägnar sig åt produktion av bostäder för försäljning och i mindre omfattning hyresbostäder. I Torslanda råder det underskott och stor efterfrågan på upplåtelseformen hyresrätt.

När det gäller de kommersiella lokalerna ägs fastigheten där ICA Maxi driver sin verksamhet av ICA Maxi Fastighets AB. Kring Torslanda Torg ägs fastigheterna av fastighetsbolag med bland annat E. Selin som ägare. Stadsbyggnadskontoret har uttalat att Torslanda Torg i första hand är tänkt som torg för service till de kringboende och som komplement till Amhult Centrum. SAR Fastigheter äger två större fastigheter i närheten av Amhult Centrum och sålde under maj månad en fastighet belägen vid Amhult Centrum till ett danskt bolag: EBH Ejendomme. SAR:s uttalade affärsidé är också att avyttra fastigheterna då dessa är fullt förädlade och därmed inte ägna

sig åt långsiktig förvaltning. Inget av nämnda bolag kan anses som klart marknadsledande. Torslanda är i ett expansivt skede och nya detaljplaner antas kontinuerligt och fastigheter kommer till försäljning. Marknaden är ännu under uppbyggnad och omstrukturering. Här finns möjlighet till både nyförvärv och markanvisningar.

Risker

De största risker bolaget står inför är relaterade till omvärldsförändringar såsom stora och varaktiga räntehöjningar, ökad arbetslöshet i landet i allmänhet och Göteborg i synnerhet. Det är också mycket viktigt att projektering och produktion sker enligt plan. Undermålig planering kan leda till försening, ökade kostnader och otillräcklig kundanpassning. Bolaget har lång erfarenhet av byggnation utifrån strikta ekonomiska ramar och produktionen styrs av de ram- och färdigställandebeskrivningar bolaget producerat för Göteborg Amhult 29:6 samt Amhult Centrum etapp II.

Efterfrågan för nya bostäder och lokaler påverkas främst av ekonomisk utveckling i Göteborg, de nya bostäderna samt lokalernas läge, attraktionskraft, konsumenternas köpkraft, ränteläge samt prisbild. Trots ökande bostadspriser bedömer flera kreditinstitut att risken för prisfall är liten då hushållens kostnader för boende ännu inte nått oroväckande höga nivåer. En politisk risk finns förknippat med bostadsbyggande då villkoren för olika upplåtelseformer (hyresrätt, bostadsrätt) kan förändras och påverka efterfrågan. Genom att skapa den flexibla detaljplanen i Amhult Centrum etapp II och genom att i ett relativt sent skede bestämma upplåtandeformen har bolaget möjlighet att påverka dessa risker.

Den globala konjunkturutvecklingen påverkar bolaget, omedelbart på grund utav de psykologiska effekterna, då världens marknader är tätt sammanlänkade och scenarieförändringar sprids hastigt. På längre sikt beroende på att globala konjunkturförändringar även påverkar de internationella svenska bolagen.

Utdelningspolicy

Bolagets policy är att dela ut 50% av årets resultat. Då bolaget ännu ej har genomfört projektet Amhult Centrum etapp II har styrelsen gjort bedömningen att en utdelning till aktieägarna inte är aktuell, dels för att utdelningen är av marginell karaktär och dels för att bolaget skall satsa kapitalet i utvecklingen av fastigheterna.

Amhult 2-aktien

Det genomsnittliga antalet utestående aktier under räkenskapsperioden uppgår till 4.147.400 stycken och vid årets slut fanns 4.147.400 stycken aktier utestående. Andra instrument i form av konvertibler, optioner etc. förekommer ej.

Amhult 2-aktien

Aktiekapital:	82.948.000 SEK
Antal aktier:	4.147.400
Fördelning av utgivna aktier	
Aktieslag:	A
Antal:	2.025.000
Aktieslag:	B
Antal:	2.122.400

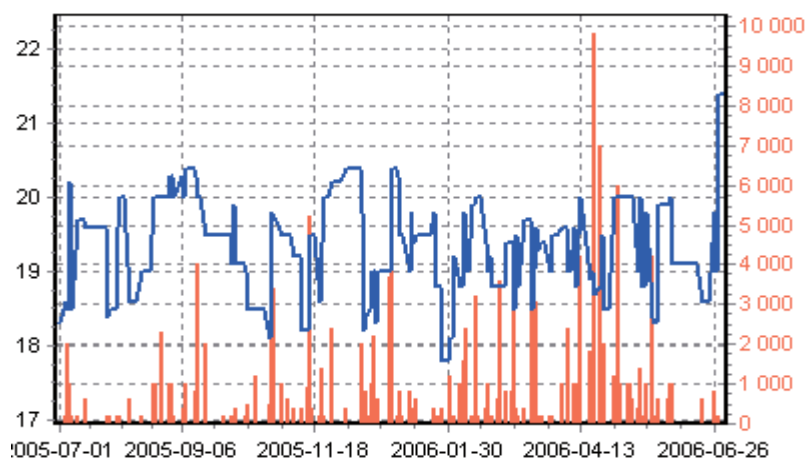
Börshandel

Amhult 2-aktien är noterad och handlas på AktieTorget, auktoriserad handelsplats för handel via Stockholmsbörsens elektroniska system och med anslutning till VPC. Den totala omsättningen av Amhult 2:s aktier på AktieTorget under bokslutsperioden (2005-07-01 - 2006-06-30) uppgick till 155.759 aktier, till ett värde av 2.987.318 kronor. Det gjordes 309 avslut till en medelkurs av 19,21 kronor.

Kursutveckling

Kursen för Amhult 2-aktien steg från 18,60 kronor från räkenskapsårets första avslutsdag (2005-07-04) till högst 21,40 kronor på räkenskapsårets sista avslut (2006-06-28). Högsta avslut under räkenskapsåret noterades den 28 juni 2006; 21,40 kronor och lägsta avslut noterades den 27 januari 2006; 17,80 kronor. Räkenskapsårets sista betalkurs 21,40 kronor motsvarar ett börsvärde om 88.754.360 kronor för Amhult 2 AB. Börskursen för Amhult 2 AB kan följas dagligen på bolagets hemsida eller på www.aktietorget.se och andra nyhetsmedia med elektronisk information.

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



Aktieägare

Amhult 2:s fem största ägare enligt aktieboken 2006-06-30:

	Aktier	Röster (%)
TIPP FASTIGHETS AB	3 002 500	94,88
SPILTAN & PELARO AKTIEFOND	207 000	0,92
KAP FARVEL AB	73 800	0,32
PELARO BILLEASING AB PENSIONSSTIFT.	59 000	0,26
HOVÅS FÖRETAGSCENTER AB	50 000	0,22

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Amhult 2 prospekterar ca 47.000 m² mark i Amhult, Torslanda, för att bygga ett nytt modernt köpcenter samt boendeområde i blandad stadsbebyggelse. En av idéerna är att området skall förena stadens och landets fördelar. Amhult 2-aktien är noterad på AktieTorgets lista.

Marknadsutvecklingen samt viktiga händelser under året

Bolagets första halvår var starkt präglad av arbetet med detaljplanen vilket avslutades under mars månad. Därefter gick detaljplanen till samråd under juni månad.

Under räkenskapsperioden har ett samarbetsavtal mellan Amhult 2 och Mjölbackens Entreprenad Holding AB tecknats. Amhult 2 och Mjölbackens Entreprenad Holding AB kommer att gemensamt äga bostadsrättsföreningen Flygledaren och där bygga 70 bostadsrätter i anslutning till Amhult Centrum i Göteborg. Mjölbackens Entreprenad AB investerar i Amhult 2 genom en riktad nyemission om 500.000 B-aktier till ett värde av 10 miljoner kronor (20:- per B-aktie) 2007-12-01.

Amhult 2 går in i räkenskapsåret 2006/2007 med goda förutsättningar. Efterfrågan på bostadsmarknaden och på kommersiella fastigheter är fortsatt god. En fortsatt stabil marknad är att förvänta trots eventuella räntehöjningar. Demografisk utveckling, sysselsättningstillväxt och ekonomisk tillväxt stödjer Amhult 2 inom dess affärsområden och måttliga räntehöjningar ligger redan med i framtidsbilden.

Fastighetsförvaltning

Koncernens hyresintäkter uppgick till 2.784 tkr. Intäkterna är något högre än beräknat beroende på detaljplanens försening, eftersom en del befintliga hyreskontrakt har kunnat förlängas. Driftskostnader uppgår till 639 tkr varav avskrivningar till 59 tkr. Avskrivningar görs på idag befintliga byggnader med 2% per år.

Fastigheterna är obelånade och bolaget har inga skulder hos kreditinstitut.

Fastighetsbeståndet består av fastigheter och ligger i dotterbolaget Terrester AB, förvärvat av Amhult 2 AB i april 2005. Beståndet är väl koncentrerat och centralt beläget i Torslanda och fastigheterna består främst av industrilokaler och lager på det område som är föremål för detaljplaneändring.

Göteborg Amhult 107:3 – 10.420,9 m²

På fastigheten finns en lagerbyggnad om totalt 1.755 m², varav ca 175 m² är kontor och personalutrymmen och 1.580 m² höglager.

Göteborg Amhult 108:1 – 9.192,4 m²

På fastigheten finns 5 byggnader om totalt 2.370 m², varav 325 m² är kontor och personalutrymmen, 1.800 m² är höglager och 245 m² är verkstad.

Göteborg Amhult 108:2 – 27.043,0 m²

På fastigheten finns 4 byggnader om totalt 1.695 m², varav 315 m² är kontor, 920 m² är kallager och 460 m² är verkstad/lager.

All tillgänglig mark och lokalyta var per 2006-06-30 uthyrda på korta avtal, med tanke på kommande nybyggnation av området.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderades med värdemånad november 2005 till 90 miljoner kronor av Svefa AB, auktoriserade fastighetsvärderare.

Fastighetsunderhåll

Koncernens fastighetsunderhåll avser främst utförda tjänster.

Administration

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för kunder.

Aktieutdelning

Resultat per aktie före och efter utspädning är 0,181 (-0,873) SEK (baserat på ett genomsnitt på antalet utestående aktier, 4.147.400 (1.055.600) st). Bolaget äger inga egna aktier. Styrelsen föreslår ingen utdelning för räkenskapsåret 2005-07-01-2006-06-30.

Flerårsjämförelse, koncernen	2005/2006	2004/2005
Omsättning	7 067	4 427
Resultat före dispositioner	1 054	-1 281
i % av nettoomsättningen	14,9	-28,9
Balansomslutning	85 062	83 831
Soliditet i %	97,3	97,8
Flerårsjämförelse, moderbolaget	2005/2006	2004/2005
Omsättning	4 505	3 003
Resultat före dispositioner	-690	-2 317
i % av nettoomsättningen	-15,3	-77,2
Balansomslutning	83 277	82 243
Soliditet i %	98,5	98,8

Förslag till disposition av bolagets förlust

Till bolagsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-1 667
erhållna koncernbidrag	1 260
årets förlust	-503
	-910
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	-910
	-910
Koncernens ansamlade förlust uppgår till	-191
Till bundna reserver föreslås bli överfört:	0

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2005-07-01 2006-06-30	2004-09-27 2005-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	7 067	4 427
Kostnad för sålda varor		-4 083	-3 124
Bruttoresultat		2 984	1 303
Rörelsens kostnader			
Försäljningskostnader		-231	-44
Administrationskostnader		-1 700	-851
Noteringskostnader		0	-1 580
		-1 931	-2 475
Rörelseresultat	2,3,4,5	1 053	-1 172
Resultat från finansiella investeringar:	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	6
Räntekostnader till koncernföretag		0	-115
		1	-109
Resultat efter finansiella poster		1 054	-1 281
Skatt på årets resultat	7	-303	359
Årets resultat		751	-922
Data per aktie			
Genomsnittligt antal aktier		4 147 400 st	1 055 600 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är		0,181	-0,873

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2006-06-30	2005-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	80 832	80 329
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		636	0
		81 468	80 329
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	10	347	650
		347	650
Summa anläggningstillgångar		81 815	80 979
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 462	1 498
Fordringar hos koncernföretag		264	206
Övriga fordringar		0	156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58	36
		1 784	1 896
Kassa och bank		1 463	956
Summa omsättningstillgångar		3 247	2 852
SUMMA TILLGÅNGAR		85 062	83 831
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital 4 147 400 aktier	11	82 948	82 948
Övrigt tillskjutet kapital		0	0
Reserver		20	0
Balanserat resultat		-942	0
Årets resultat		751	-922
Summa eget kapital		82 777	82 026
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		675	586
Skatteskulder		199	271
Övriga kortfristiga skulder		305	173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 106	775
Summa kortfristiga skulder		2 285	1 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 062	83 831
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Ställd säkerhet för framtida åtagande			
Spärrade bankmedel pga garantiåtagande		50	50
		50	50
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	Not	2005-07-01 2006-06-30	2004-09-27 2005-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 052	-1 173
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14	59	27
Erhållen ränta m.m.		1	6
Erlagd ränta		0	-115
Betald inkomstskatt		-72	-19
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 040	-1 274
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		36	-1 498
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		77	-398
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		88	586
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		464	948
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 705	-1 636
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-562	-80 356
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott		-636	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 198	-80 356
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktiekapital		0	500
Årets nyemission		0	82 448
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	82 948
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		507	956
		956	0
Likvida medel vid årets slut	13	1 463	956

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2005-07-01 2006-06-30	2004-09-27 2005-06-30
Nettoomsättning	1	4 505	3 003
Kostnad för sålda varor		-3 693	-2 962
Bruttoresultat		812	41
Rörelsens kostnader			
Försäljningskostnader		-211	-44
Administrationskostnader		-1 680	-814
Noteringskostnader		0	-1 580
		-1 891	-2 438
Rörelseresultat	2,3,4,5	-1 079	-2 397
Resultat från finansiella investeringar:	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	6
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		383	76
Räntekostnader till koncernföretag		0	-2
		389	80
Resultat efter finansiella poster		-690	-2 317
Skatt på årets resultat	7	187	650
Årets resultat		-503	-1 667
Data per aktie			
Genomsnittligt antal aktier		4 147 400 st	1 055 600 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är		-0,121	-1,579

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2006-06-30	2005-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran	10	347	650
		73 136	73 439
Summa anläggningstillgångar		73 136	73 439
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		784	1 209
Fordringar hos koncernföretag		8 598	6 514
Övriga fordringar		0	157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42	96
		9 424	7 976
Kassa och bank		716	828
Summa omsättningstillgångar		10 141	8 804
SUMMA TILLGÅNGAR		83 277	82 243
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
11			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital 4 147 400 aktier		82 948	82 948
		82 948	82 948
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 667	0
Erhållna koncernbidrag		1 260	0
Årets resultat		-503	-1 667
		-910	-1 667
Summa eget kapital		82 038	81 281
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		647	607
Skulder till koncernföretag		0	61
Övriga kortfristiga skulder		143	48
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		449	246
Summa kortfristiga skulder		1 239	962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 277	82 243
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Ställd säkerhet för framtida åtagande			
Spärrade bankmedel pga garantiåtagande		50	50
		50	50
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	Not	2005-07-01 2006-06-30	2004-09-27 2005-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 078	-2 397
Erhållen ränta m.m.		389	82
Erlagd ränta		0	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-689	-2 317
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		426	-1 209
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-221	-253
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		40	607
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		237	355
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-207	-2 817
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag	12	0	-72 789
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-72 789
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktiekapital		0	500
Årets nyemission		0	82 448
Lämnade koncernlån		95	-6 514
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		95	76 434
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		-113	828
Likvida medel vid årets slut	13	716	828

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

KONCERNEN, TSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2004-09-27	0	0	0	0	0
Erhållet aktiekapital	500				500
Emission	82 448				82 448
Årets resultat				-922	-922
Utgående balans 2005-06-30	82 948	0	0	-922	82 026
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2005-07-01	82 948	0	0	-922	82 026
Avsättning till reservfond			20	-20	0
Årets resultat				751	751
Utgående balans 2006-06-30	82 948	0	20	-191	82 777
MODERBOLAGET, TSEK	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital	
Ingående balans 2004-09-27	0	0	0	0	
Erhållet aktiekapital	500			500	
Emission	82 448			82 448	
Årets resultat			-1 667	-1 667	
Utgående balans 2005-06-30	82 948	0	-1 667	81 281	
	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital	
Ingående balans 2005-07-01	82 948	0	-1 667	81 281	
Erhållet koncernbidrag			1 750	1 750	
Skatteeffekt på koncernbidrag			-490	-490	
Årets resultat			-503	-503	
Utgående balans 2006-06-30	82 948	0	-910	82 038	

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 Redovisningsrådets rekommendation RR 30:05 - Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av redovisningsrådets rekommendation RR 32:05 - Redovisning för juridiska personer.

Alla belopp anges i tusentals kronor (TSEK).

Då koncernen bildades förra räkenskapsåret har inte några redovisningsprinciper ändrats då koncernen även förra året tillämpade IAS/IFRS.

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.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Byggnader och mark

Amhult 2 innehar idag fastigheter som hyrs ut. Den huvudsakliga verksamheten kommer emellertid att vara exploatering av Amhultsområdet. Under den period då exploatering av Amhultsområdet pågår, innan de nyproducerade byggnaderna färdigställs och motsvarar definitionen av "förvaltningsfastighet" i IAS 40 har Amhult 2 valt att redovisa samtliga sina fastigheter enligt IAS 16. Detta innebär en värdering till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar under en bedömd nyttjandeperiod med beaktande av ett bedömt restvärde. Årets avskrivning motsvarar 2% av anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Utländska fordringar har upptagits till det lägsta av anskaffnings- och balansdagens kurs.

Inkomstskatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med IAS 12, inkomstskatter. Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad avseende i koncernen redovisad mark redovisas därmed inte.

Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesatser.

Uppskjuten skatt på koncernbidrag redovisas direkt i balansräkningen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital.

Uppskjuten skattefordran hänförs till underskottsavdrag. Fordran redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Faktorer som talar för att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas är bolagets nuvarande utveckling samt bolagets långtidsplan. Avräkning mot framtida överskott beräknas ske under de fem kommande räkenskapsåren.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löne- och sociala kostnader, betald semester m.m. redovisas i takt med att de anställda utfört tjänster. Vad avser pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som 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.

Intäktsredovisning

Bolagets intäkter består av hyresintäkter och intäkter från utförda tjänster avseende fastighetsunderhåll, administration och redovisningstjänster som resultatförs i den period de avser. I enlighet med IAS 18 redovisas intäkter till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IAS 27. Detta innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt en upprättad förvärvsanalys. Överstiger anskaffningsvärdet för aktier i dotterbolag det beräknade marknadsvärdet av bolagets nettotillgångar enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderbolaget, samtliga bolag i vilka moder-

bolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har kontroll.

Kassaflödesanalys

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

Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag samt skatteeffekt på detta, redovisas direkt i balans-räkningen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital.

Definition av segment

Verksamheten i koncernen organiseras, styrs och rapporteras primärt per rörelsegren. Några sekundära indelningsgrunder fördelat på geografiskt område föreligger inte då samtliga intäkter från försäljningen och samtliga tillgångar är baserade i Göteborg, Sverige.

Definition av nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

NOTER / TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TSEK)

Not 1 Nettoomsättning

KONCERNEN	2005/2006	2004/2005
Omsättning uppdelat på rörelsegren		
Lokaluthyrning	2 784	1 463
Fastighetsunderhåll	2 979	2 616
Administration	1 304	348
	7 067	4 427
MODERBOLAGET	2005/2006	2004/2005
Omsättning uppdelat på rörelsegren		
Fastighetsunderhåll	3 075	2 624
Administration	1 430	379
	4 505	3 003

Not 2 Arvode och kostnadsersättning för revisionen

KONCERNEN	2005/2006	2004/2005
BDO Nordic AB		
Revisionsuppdrag	98	133
Andra uppdrag	56	76
	154	209
MODERBOLAGET	2005/2006	2004/2005
BDO Nordic AB		
Revisionsuppdrag	83	109
Andra uppdrag	53	59
	136	168

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrel-sens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 3 Personal

Medelantal anställda	2005/2006	2004/2005
Medeltalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
KONCERNEN		
Medelantal anställda har varit,	5	6
varav kvinnor	3	3

MODERBOLAGET	2005/2006	2004/2005
Medelantal anställda har varit, varav kvinnor	5 3	6 3

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått till följande belopp:

KONCERNEN	2005/2006	2004/2005
Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	354	194
Pensionskostnader	16	16
	370	210
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	1 552	685
Pensionskostnader	98	38
	1 650	723
Sociala kostnader	595	332
Summa styrelse och övriga	2 615	1 265

MODERBOLAGET

Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	354	194
Pensionskostnader	16	16
	370	210
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	1 552	685
Pensionskostnader	98	38
	1 650	723
Sociala kostnader	595	332
Summa styrelse och övriga	2 615	1 265

Till styrelsen har utgått arvoden om 4 basbelopp (0 basbelopp). Någon ersättning utöver styrelsearvoden har ej utgått.

Till verkställande direktören har det under året ej utgått någon fast lön, pension eller andra ersättningar. Motsvarande gällde även för föregående år. Vid uppsägning från bolagets sida utgår inget avgångsvederlag.

Till vice verkställande direktören har under året utgått fast lön om 196 (194) 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.

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

Not 4 Avskrivningar m.m. på materiella och immateriella anläggningstillgångar fördelade på funktion:

KONCERNEN	2005/2006	2004/2005
Kostnad för sålda varor	59 59	27 27
MODERBOLAGET		
Kostnad för sålda varor	0 0	0 0

Not 5 Personalkostnader fördelade på funktion:

KONCERNEN	2005/2006	2004/2005
Kostnad för sålda varor	1 443	1 037
Noteringskostnader	0	75
Administrationskostnader	1 230	227
	2 673	1 339
MODERBOLAGET		
Kostnad för sålda varor	1 443	1 037
Noteringskostnader	0	75
Administrationskostnader	1 230	227
	2 673	1 339

Not 6 Resultat från finansiella investeringar:

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

KONCERNEN	2005/2006	2004/2005
Räntor	1	6
	1	6
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
MODERBOLAGET		
Räntor	6	6
Koncernräntor	383	76
	389	82

Not 7 Skatt på årets resultat

KONCERNEN	2005/2006	2004/2005
Aktuell skatt	0	291
Uppskjuten skatt	303	-650
	303	-359
Uppskjutna skattekostnader/-intäkter		
Uppskjuten skattekostnad - underskottsavdrag	303	0
Uppskjuten skatteintäkt - underskottsavdrag	0	-650
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	303	-650
Redovisat resultat före skatt	1 054	-1 281
Skatt enligt gällande skattesats (28%)	295	-359
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	9	0
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-1	0
Redovisat resultat	303	-359
MODERBOLAGET		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-187	-650
	-187	-650
Uppskjutna skattekostnader/-intäkter		
Uppskjuten skatteintäkt - koncernbidrag	-490	0
Uppskjuten skattekostnad - underskottsavdrag	303	0
Uppskjuten skatteintäkt - underskottsavdrag	0	-650
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	-187	-650
Redovisat resultat före skatt	-690	-2 317
Skatt enligt gällande skattesats (28%)	-193	-650
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	7	0
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-1	0
Redovisad skatt	-187	-650

Not 8 Byggnader och mark

KONCERNEN	2006-06-30	2005-06-30
Ingående anskaffningsvärde	80 356	0
Inköp	562	80 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 918	80 356
Ingående avskrivningar	-27	0
Årets avskrivningar	-59	-27
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86	-27
Bokfört värde	80 832	80 329
Bokfört värde byggnader	3 142	2 639
Bokfört värde mark	77 690	77 690
	80 832	80 329
Taxeringsvärde	2006-06-30	2005-06-30
Taxeringsvärdet för koncernens fastigheter: avseende byggnader:	11 843 6 317	11 843 6 317

Not 9 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET			2006-06-30	2005-06-30
Företag och org. nr	Säte	Antal / Kapital- andel %	Bokfört värde	Bokfört värde
Terrester AB Org.nr. (556667-0567)	Göteborg	1 000 100%	72 789	72 789
			72 789	72 789
Terrester AB				
Företagets egna kapital			838	845
Företagets redovisade resultat			1 254	745
Ingående anskaffningsvärde			72 789	0
Inköp			0	72 789
Bokfört värde			72 789	72 789

Not 10 Uppskjuten skattefordran

KONCERNEN	2006-06-30	2005-06-30
Uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag	347	650
	347	650
MODERBOLAGET		
Uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag	347	650
	347	650

Not 11 Eget kapital

KONCERNEN	Aktiekapital	Reserver	Ansamlat kapital
Belopp vid årets ingång	82 948	0	-922
Avsättning till reservfond		20	-20
Årets vinst			751
Belopp vid årets utgång	82 948	20	-191
MODERBOLAGET	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	82 948	0	-1 667
Resultatdisp. enl. beslut av årets bolagsstämma:			
Erhållna/lämnade koncernbidrag			1 750
Skatteeffekt på koncernbidrag			-490
Årets förlust			-503
Belopp vid årets utgång	82 948	0	-910

Amhult 2-aktien

Aktiekapital:	82 948 000 SEK
Antal aktier:	4 147 400
Fördelning av utgivna aktier	
Aktieslag:	A
Antal:	2 025 000
Aktieslag:	B
Antal:	2 122 400

Det genomsnittliga antalet utestående aktier under räkenskapsperioden uppgår till 4 147 400.

Not 12 Förvärv av dotterföretag

	2006-06-30	2005-06-30
Köpeskilling:	0	72 789
varav likvida medel:	0	72 789
Likvida medel i dotterföretaget vid förvärvet:	0	875
Byggnader och mark	0	7 650
Kortfristiga fordringar	0	699
Skulder till koncernföretag	0	7 313
Kortfristiga skulder	0	1 027

Not 13 Likvida medel

	2006-06-30	2005-06-30
KONCERNEN		
Kassa och bank	1 463	956
Likvida medel vid årets slut	1 463	956
MODERBOLAGET		
Kassa och bank	716	828
Likvida medel vid årets slut	716	828

Not 14 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2006-06-30	2005-06-30
Avskrivningar på byggnader	59	27
Summa justeringar	59	27

Not 15 Koncernförhållanden / transaktioner med närstående

Koncernförhållanden

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

Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Bulycke AB, org nr 556628-4807, säte i Göteborg.

Minsta koncernredovisning upprättas av:
Tipp Fastighets AB, org nr 556155-4873, säte i Göteborg.

Koncernmellanhavanden

Amhult 2 AB har en fordran gentemot moderbolaget om 264 (206) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 8.334 (6.308) TSEK.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Amhult 2 AB utför administrativa tjänster och fastighetsunderhåll till övriga koncernföretag. Intäkter vid försäljning till dotterbolaget, Terrester AB, uppgick till 223 (0) TSEK varav 125 TSEK avser administrativa tjänster. Intäkter vid försäljning till moderbolag, Tipp Fastighets AB, uppgick till 1.700 (867) TSEK varav administrativa tjänster uppgick till 946 TSEK.

Amhult 2 AB har kostnader för lokalhyra från övriga koncernföretag. Kostnader från dotterföretag uppgick till 84 (26) TSEK. Moderbolaget, Tipp Fastighets AB, har under året haft kostnader för lokalhyra om 70 (0) TSEK från dotterbolaget, Terrester AB. Inga övriga inköp har gjorts mellan koncernföretagen.

Transaktioner med närstående

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

Not 16 Segmentrapportering

Resultat per rörelsegren	Lokal- uthyrning		Fastighets- underhåll		Administra- tion		Amhult- koncernen	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
RESULTATRÄKNING								
Försäljning, externt	2 784	1 463	2 979	2 616	1 304	348	7 067	4 427
Kostnad sålda varor	-415	-143	-2 673	-2 346	-936	-339	-4 024	-2 828
Administrationskostnader	-144	-69	0	0	-154	-85	-298	-154
Försäljningskostnader	-21	0	0	0	0	0	-21	0
Avskrivningar	-59	-27	0	0	0	0	-59	-27
Resultat	2 145	1 224	306	270	214	-76	2 665	1 418
Ofördelade poster								
Försäljningskostnader							-210	-43
Centraladministration							-1 402	-967
Noteringskostnader							0	-1 580
Finansnetto							1	-109
Aktuell skatt							0	-291
Uppskjuten skatt							-303	650
Årets resultat							751	-922
Resultat per rörelsegren								
BALANSRÄKNING								
Fastigheter	8 779	7 640	0	0	0	0	8 779	7 640
Kundfordringar	678	595	611	819	173	84	1 462	1 498
Omsättningstillgångar	16	15	0	0	0	0	16	15
Ofördelade poster								
Mark							72 689	72 689
Övriga omsättningstillgångar							306	383
Kassa och bank							1 463	956
Finansiella anläggningstillgångar							347	650
Summa tillgångar							85 062	83 831
Leverantörsskulder	63	16	558	501	54	69	675	586
Ej räntebärande kortfristiga skulder	1 020	928	0	0	0	0	1 020	928
Ofördelade poster								
Eget kapital							82 777	82 026
Ej räntebärande kortfristiga skulder							590	291
Summa eget kapital och skulder							85 062	83 831

ÅRSREDOVISNING
OCH KONCERNREDOVISNING
FÖR
Amhult 2 AB (publ)
Org.nr. 556667-0492

Styrelsen och verkställande direktören för Amhult 2 AB (publ) får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2005-07-01 - 2006-06-30.

Torslanda 4 september 2006



Alf Lindqvist
Ordförande



Rune Ljung



Henrik Billger



Eigil Jakobsen
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 4 september 2006.



Peter Ericsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Amhult 2 AB (publ) för år 2005-07-01 - 2006-06-30.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, behandlar förlusten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter och den verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 4 september 2006



Peter Ericsson
Auktoriserad revisor

Styrelse och revisorer

Amhult 2:s styrelse och ledning strävar efter att leva upp till de krav som AktieTorget, Finansinspektionen, aktieägare och andra intressenter ställer på bolaget. Framst sker detta genom öppenhet och tillgänglighet och vi använder oss av ett flertal informationskanaler för att nå ut till samtliga berörda såsom exempelvis bolagets egen hemsida med där publicerade månadsrapporter, AktieTorgets hemsida och via pressmeddelanden. Detta kompletteras också av den dialog bolaget för direkt med aktieägare och kunder.

Styrelsen och dess arbete

Amhult 2:s styrelse skall enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter. Vid ordinarie bolagsstämma 2005 valdes fyra ledamöter. Under räkenskapsperioden 2005/2006 hade styrelsen 5 protokollförda möten. Vid två av dessa möten hade Henrik Billger förhinder. Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i viktiga 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 försäljningar av fastigheter samt beslut om större investeringar.

Styrelsen följer den arbetsordning som antogs vid styrelsemöte den 15 december 2005 och de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Mötenas inriktning är bestämd i förväg.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande är Alf Lindqvist. 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. Styrelseordförande följer också bolagets löpande utveckling genom återkommande kontakter med VD i strategiska frågor.

Verkställande direktören

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. Fördelningen av arbetet mellan styrelse och VD är angivet i en VD-instruktion. Amhult 2:s VD är också huvudägare i bolaget genom företagsinnehav. Det betraktas som en stor fördel för Amhult 2 att VD 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.

Ledamöter

Alf Lindqvist, född 1947, jur. kand., advokat och delägare i advokatfirman Glimstedt. Ledamot och styrelsens ordförande sedan 2004. Innehav genom bolag 50.000 aktier.

Rune Ljung, född 1937, civilekonom, ekonomidirektör i Consafe 1977-1985. Driver egen konsultverksamhet. Bland övriga uppdrag: Styrelseledamot JCE-Group. Eget innehav: 0 aktier.

Henrik Billger, ledamot, född 1960, civilekonom. Marknadsdirektör i Santa Maria AB. Eget innehav: 3 000 aktier.

Eigil Jakobsen, född 1936, sjökaptan. VD i bolaget samt VD i Tipp Fastighets AB. Tidigare VD i Flying Enterprise AB. Innehav genom bolag: 3.002.500 aktier.

Suppleant

Maria Nord Johannesson, född 1964. Fil kand. Info-ansvarig i Flying Enterprise AB 1997- 2000, VD-assistent i Skyways Enterprise AB 2000-2002. Anställd som vice VD i bolaget. Eget innehav: 2 000 aktier.



Peter Ericsson

Revisorer

Peter Ericsson, revisor, född 1957. Auktoriserad revisor, delägare i BDO Nordic AB.

Kommittéer

Ersättningskommittén bereder belönings- och ersättningsfrågor och föredrar dessa för övriga styrelsen inför beslut. Amhult 2:s ersättningskommitté består av Alf Lindqvist och Henrik Billger. Bolaget har även inrättat en revisionskommitté vilken består av Alf Lindqvist och Rune Ljung. Nomineringskommittén består av ordförande och har i uppdrag att inför kommande årsstämma bereda och lämna förslag på styrelsens sammansättning.

Det finns inget avtal om uppsägningslön eller avgångsvederlag till VD vid uppsägning från bolagets sida. Lön utgår ej till VD. Några optionsavtal finns inte i bolaget. Revisorsarvode utgår mot löpande räkning. Styrelsearvode utgår till de styrelseledamöter som ej är anställda i företaget med sammanlagt 4 basbelopp för räkenskapsåret 2005/2006.



Alf Lindqvist



Rune Ljung



Henrik Billger



Eigil Jakobsen



*Maria Nord
Johannesson*

Dotterbolag
Terrester AB
Flygledarevägen 1
423 37 Torslanda
Telefon: 031-92 38 35
Telefax: 031-92 38 38

För ytterligare information hänvisas till:

Eigil Jakobsen, VD och koncernchef, eigil@amhult2.se, tel: 031-92 38 30
Annika Corneliusson, ekonomichef, annika@amhult2.se, tel: 031-92 38 33
Maria Nord Johannesson, vice VD, maria@amhult2.se, tel: 031-92 38 34

Välkommen till Amhult 2 AB:s årsstämma

Amhult 2 AB:s ordinarie årsstämma hålls torsdagen den 21 september, klockan 15.00, i bolagets lokaler på Flygledarevägen 1 i Torslanda.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall dels vara införd i aktiebok utställd av VPC per fredagen den 15 september 2006, dels senast klockan 16.00 den 15 september anmäla sin avsikt att delta i årsstämman.

Anmälan kan göras på följande sätt:

Telefon: 031-92 38 35

Fax: 031-92 38 38

Post till: Amhult 2 AB (publ), Flygledarevägen 1, 423 37 Torslanda

Vid anmälan uppge namn, person/organisationsnummer, adress, telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Sker deltagandet med stöd av fullmakt bör denna sändas in i samband med anmälan om deltagande i stämman. Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste, för att äga rätt att delta i stämman, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn. Tillfällig ägarregistrering bör göras i god tid före fredagen den 15 september 2006.

Vägbeskrivning från Göteborg:

Nils Ericsonsplatsen, buss 21 eller 240 till hållplats Torslandakrysset. Entré i gavel, rosa tvåvåningshus.

Göteborgs centrum, E6 mot Oslo genom Tingstadstunneln. Direkt efter Tingstadstunneln mot Torslanda. Efter Volvo följ väg 155 mot Torslanda C. I rondell nr två, sväng vänster och 100 meter därefter vänster, vänster in på parkering. Entré i gavel, rosa tvåvåningshus.

Utdelning

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas.

Tidplan för ekonomisk information

2006-11-07 | 1:a kvartalsrapport (30 sep 06)

2007-02-06 | 2:a kvartalsrapport (30 dec 06)

2007-05-03 | 3:e kvartalsrapport (31 mar 07)

2007-08-24 | Bokslutskommuniké (30 jun 07)

2007-09-25 | Årsredovisning 2006/2007

Omslag: Flygare Palmnäs, Amhult Centrum etapp II



Amhult 2

Amhult 2 AB (publ),
Org.nr. 556667-0492
Post samt besöksadress:
Flygledarevägen 1
423 37 TORSLANDA
Tel: 031-92 38 35
Fax: 031-92 38 38
www.amhult2.se