



Delårsrapport 02/2025

Januari-juni 2025, AMHULT 2 AB (publ)

- Intäkter för perioden uppgick till 50 560 (46 328) TSEK.
- Resultatet för perioden 15 867 (9 120) TSEK efter skatt.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 2,32 (1,33) kronor per aktie.

HÄNDELSER UNDER PERIODEN

April-juni

Av periodens större händelser är de två största hänförliga till kv. Hercules, Amhult 108:4. Vi har sett de sista hyresgästerna flytta in i sina lägenheter i det norra huset och kort därefter tecknat entreprenadavtal med Wästbygg Entreprenad AB för det södra huset, även kallad etapp två, för kv. Hercules. Mellan dessa händelser infann sig årsstämman där det skedde en förändring av styrelsen då Niels Techen, som under 9 års tid troget tjänat bolaget, lämnade styrelsen till förmån för två nya ledamöter, Nina Loft och Helene Eriksson som valdes in enhälligt av stämman.

De ökade hyresintäkterna jämfört med föregående år följer främst av inflyttningen till kv. Hercules norra hus, övriga ökningar av bostadshyresintäkter samt av den sedvanliga hyresökningen för lokalerna som följer KPI. Endast en mindre lokal står idag utan hyresgäst, dock förs diskussioner med olika intressenter för lokalen. Vad gäller bostäder har vi fortfarande inga vakanser – och har aldrig haft några. Vi kan se en starkt sänkt räntekostnad för bolaget jämförelsevis med föregående år vilket bidrar mycket till ett gott resultat för perioden.

Januari-juni

För halvåret gäller i stort sett samma som för kvartalet och det är kv. Hercules som står för både ökade intäkter samt något ökade driftskostnader. Bostadskön fortsätter att öka trots inflyttningen i kv. Hercules. Räntekostnaderna har påverkats av den lägre räntan vi ser idag jämfört med samma period föregående år, men även av att vi också har ett nytt lån i stocken, lånet som sattes i samband med att kv. Hercules fick slutbesked. Tittar vi på helheten ser vi ett resultat som är bättre än föregående år för perioden och vi fortsätter att arbeta hårt för fortsatt goda resultat och ser fram emot vad som enligt många experter verkar vara en godare räntemiljö framöver.

FÖRETAGET

Amhult 2 AB prospekterar 44 000 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 staden och landets fördelar.

KONCERNENS

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

		2025	2024	2025	2024	2024
TSEK	-	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Hysesintäkter		23 965	22 077	47 778	44 022	89 253
Serviceintäkter		985	885	1 991	1 611	3 062
Administration		413	349	791	695	1 362
Intäkter	1	25 363	23 311	50 560	46 328	93 677
Driftskostnader		-2 711	-2 501	-6 054	-5 648	-10 099
Underhåll		-898	-1 050	-2 123	-2 217	-4 582
Fastighetsskatt		-597	-542	-1 168	-1 071	-2 273
Administrationskostnader		-1 145	-1 112	-2 334	-2 182	-4 216
Driftsöverskott	3	20 012	18 106	38 881	35 210	72 507
Centrala administrationskostnader		-1 422	-1 353	-3 112	-2 770	-6 577
Övriga rörelseintäkter		0	48	0	162	245
Rörelseresultat		18 590	16 801	35 769	32 602	66 175
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	115	256	341	662
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-8 177	-11 071	-16 029	-21 451	-41 583
Resultat före värdeförändring fastigheter		10 447	5 845	19 996	11 492	25 254
Värdeförändringar fastigheter	3	0	0	0	0	78 751
Aktuell skatt		32	0	-97	-1	-3 282
Uppskjuten skatt		-2 194	-1 207	-4 032	-2 371	-23 049
Årets resultat		8 285	4 638	15 867	9 120	77 674
Övrigt totalresultat		0	0	0	0	0
Årets totalresultat		8 285	4 638	15 867	9 120	77 674

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

Resultat per aktie

Genomsnittligt antal aktier jan-jun 2025, 6.847.533 st

Perioden jan-jun 2025 resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 2,32

Genomsnittligt antal aktier jan-jun 2024, 6.847.533 st

Perioden jan-jun 2024 resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 1,33

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

		2025	2024
TSEK		30 jun	31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	1 940 965	1 917 391
Fordon		351	426
Summa anläggningstillgångar		1 941 316	1 917 817
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		8 779	9 960
Kortfristiga värdepapper		1 243	1 051
Kassa Bank		1 599	10 699
Summa omsättningstillgångar		11 621	21 710
Summa tillgångar		1 952 937	1 939 527
 EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		849 838	833 971
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld		140 104	136 073
Avsättning		3 000	3 000
Skulder kreditinstitut		891 458	774 556
Kortfristiga skulder	4	68 537	191 927
Eget kapital och skulder		1 952 937	1 939 527

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**

TSEK	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	18 590	16 801	35 769	32 602	66 175
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-47	130	-203	138	301
Erhållen ränta m.m.	-7	8	3	9	662
Erlagd ränta	-8 904	-10 882	-13 839	-12 567	-39 037
Betald inkomstskatt	-1 679	-1 303	-3 226	-2 609	-4 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 953	4 754	18 504	17 573	23 603
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	-5 692	1 654	-12 953	-947	-11 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 261	6 408	5 551	16 626	12 131
 Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 955	-26 163	-23 574	-56 851	-102 996
Försäljning av anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 955	-26 163	-23 574	-56 851	-102 996
 Finansieringsverksamheten					
Amortering av räntebärande skulder	-3 472	-3 805	-7 577	-4 285	-13 810
Förändring räntebärande skulder	8 290	27 670	16 500	50 361	91 017
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 818	23 865	8 923	46 076	77 207
 Förändring av likvida medel	-4 876	4 110	-9 100	5 851	-13 658
Likvida medel vid periodens början	6 475	26 098	10 699	24 357	24 357
Likvida medel vid periodens slut	1 599	30 208	1 599	30 208	10 699

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Koncern, TSEK	Antal aktier	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
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	-	-	-	7 582	7 582
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-03-31	6 847 533	136 951	40 335	664 267	841 553
Periodens resultat	-	-	-	8 285	8 285
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-06-30	6 847 533	136 951	40 335	672 552	849 838

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2025	2024	2025	2024	2024
TSEK	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Förvaltningsintäkter	1 348	1 195	2 738	2 456	4 962
Intäkter	1 348	1 195	2 738	2 456	4 962
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 145	-1 112	-2 334	-2 182	-4 216
Bruttoresultat	203	83	404	274	746
Rörelsens kostnader					
Centrala administrationskostnader	-757	-729	-1 658	-1 571	-3 260
Övriga rörelseintäkter	0	47	0	161	245
Rörelseresultat	-554	-599	-1 254	-1 136	-2 269
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	121	17	294	561
Övriga ränteintäkter från koncernföretag	1 014	1 120	2 091	2 194	4 362
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-8	0	-16	0	-11
Övriga finansiella intäkter	33	-30	235	8	0
Resultat efter finans. poster	485	612	1 073	1 360	2 643
Koncernbidrag	0	-10	-40	-50	-860
Aktuell skatt	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-102	-126	-215	-274	638
Årets resultat	383	476	818	1 036	2 421
Moderbolagets rapport över totalresultatet					
Årets resultat	383	476	818	1 036	2 421
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	383	476	818	1 036	2 421

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	2025	2024
TSEK	30 jun	31 dec
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	187	187
Fordon	351	426
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran	1 212	1 427
Summa anläggningstillgångar	74 539	74 829
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	138 974	128 559
Lager omsättningsvärdepapper	1 243	1 051
Kassa Bank	337	9 863
Summa omsättningstillgångar	140 554	139 473
Summa tillgångar	215 093	214 302
 EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	136 951	136 951
Summa bundet	136 951	136 951
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	34 154	31 733
Överkursfond	40 335	40 335
Periodens resultat	818	2 421
Summa fritt	75 307	74 489
Summa eget kapital	212 258	211 440
Kortfristiga skulder	2 835	2 862
Eget kapital och skulder	215 093	214 302

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-554	-599	-1 254	-1 136	-2 269
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-47	130	-203	138	301
Erhållen ränta m.m.	0	0	0	0	561
Erlagd ränta	0	0	0	0	0
Bet skatt	-114	-114	-229	-229	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-715	-583	-1 686	-1 227	-1 407
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	765	8 027	-7 800	3 062	-5 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50	7 444	-9 486	1 835	-6 623
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	0	0	0
Finansieringsverksamheten					
Koncernbidrag	0	-10	-40	-50	-860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-10	-40	-50	-860
Förändring av likvida medel	50	7 434	-9 526	1 785	-7 483
Likvida medel vid årets början	287	11 697	9 863	17 346	17 346
Likvida medel vid periodens slut	337	19 131	337	19 131	9 863

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Moderbolaget, TSEK	Antal aktier	Aktie- kapital	Överkurs fond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	6 847 533	136 951	40 335	27 305	204 591
Periodens resultat	-	-	-	263	263
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2020-12-31	6 847 533	136 951	40 335	27 568	204 854
Periodens resultat	-	-	-	1 415	1 415
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2021-12-31	6 847 533	136 951	40 335	28 983	206 269
Periodens resultat	-	-	-	1 182	1 182
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	6 847 533	136 951	40 335	30 165	207 451
Periodens resultat	-	-	-	1 568	1 568
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	6 847 533	136 951	40 335	31 733	209 019
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	-	-	-	435	435
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-03-31	6 847 533	136 951	40 335	34 589	211 875
Periodens resultat	-	-	-	383	383
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-06-30	6 847 533	136 951	40 335	34 972	212 258

Samma redovisningsprinciper som tillämpades i senaste årsredovisningen tillämpas i delårsrapporten.

Not 1

Segmentsrapportering

Koncernens segment organiseras, styrs och rapporteras inom tre områden, lokaluthyrning, bostadsuthyrning och ofördelade poster.

Segmentrapportering

Resultat per rörelsegren	Lokaler					Bostäder					Ofördelade poster				
RESULTATRÄKNING	2025	2024	2025	2024	2024	2025	2024	2025	2024	2024	2025	2024	2025	2024	2024
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Hysesintäkter	11 719	11 218	23 960	22 115	44 761	13 231	11 744	25 809	23 518	47 554					
Administration											413	349	791	695	1 362
Total omsättning	11 719	11 218	23 960	22 115	44 761	13 231	11 744	25 809	23 518	47 554	413	349	791	695	1 362
Fastighetskostnader	-2 312	-2 277	-4 857	-4 666	-9 328	-1 894	-1 816	-4 488	-4 270	-7 626					
Admin.kost.											-1 145	-1 112	-2 334	-2 182	-4 216
Driftsöverskott	9 407	8 941	19 103	17 449	35 433	11 337	9 928	21 321	19 248	39 928	-732	-763	-1 543	-1 487	-2 854

Amhult koncernen					
RESULTATRÄKNING	2025	2024	2025	2024	2024
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Hysesintäkter	24 950	22 962	49 769	45 633	92 315
Admin.kostn.	413	349	791	695	1 362
Total omsättning	25 363	23 311	50 560	46 328	93 677
Fastighetskostnader	-4 206	-4 093	-9 345	-8 936	-16 954
Admin.kost.	-1 145	-1 112	-2 334	-2 182	-4 216
Driftsöverskott	20 012	18 106	38 881	35 210	72 507

Ofördelade poster

Övriga rörelseintäkter	0	48	0	162	245
Admin.kost.	-1 422	-1 353	-3 112	-2 770	-6 577
Rörelseresultat	18 590	16 801	35 769	32 602	66 175
Finansnetto	-8 143	-10 956	-15 773	-21 110	-40 921
Värdeförändring	0	0	0	0	78 751
Aktuell skatt	32	0	-97	-1	-3 282
Uppskjuten skatt	-2 194	-1 207	-4 032	-2 371	-23 049

Periodens resultat	8 285	4 638	15 867	9 120	77 674
---------------------------	--------------	--------------	---------------	--------------	---------------

Resultat per rörelsegren	Lokaler					Bostäder					Ofördelade poster				
BALANSRÄKNING	2025	2024	2025	2024	2024	2025	2024	2025	2024	2024	2025	2024	2025	2024	2024
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Kundfordringar	-947	-4 156	4 861	4 454	5 182	139	-1 173	1 090	1 885	1 856	0	0	0	0	0

BALANSRÄKNING	2025	2024	2025	2024	2024
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec

Kundfordringar	-808	-5 329	5 951	6 339	7 038
----------------	------	--------	-------	-------	-------

Ofördelade poster

Fastigheter	11 955	26 164	1 940 965	1 792 495	1 917 391
Övriga tillgångar	-37	-38	351	501	426
Övriga omsättningstillgångar	675	-303	4 071	4 784	3 973
Kassa och bank	-4 876	4 110	1 599	30 208	10 699
Summa tillgångar	6 909	24 604	1 952 937	1 834 327	1 939 527

Ofördelade poster

Eget kapital	8 285	4 638	849 838	765 417	833 971
Uppskjuten skatt	2 194	1 206	140 104	115 394	136 073
Avsättning	0	0	3 000	3 000	3 000
Långfristiga skulder	83 380	-3 918	891 458	783 873	774 556
Kortfristiga skulder	-86 950	22 678	68 537	166 643	191 927
Summa eget kapital och skulder	6 909	24 604	1 952 937	1 834 327	1 939 527

Not 2

Förändring av fastighetsbeståndet	TSEK
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2025	1 917 391
Investeringar	23 574
Försäljning/utrangering	0
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	0
Förvaltningsfastigheter 30 juni 2025	1 940 965

Not 3	Värdet förändring fastigheter	TSEK
	-	
	Vinst vid försäljning	0
	Förlust	
	utrangering	0
	Övrig värdeförändring	0
	Periodens värdeförändring	0

Not 4 Av kortfristiga skulder utgörs 0 Tsek av byggkreditiv.

AMHULT 2 AKTIEN

Amhult 2:s aktie är noterad på Aktietorget sedan maj 2005. Bolaget har inga egna aktier.

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

Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till kr 2,32 (1,33) kronor.

ORGANISATION

Antalet årsanställda är för perioden åtta personer.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34. Samma redovisningsprinciper har använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde fastställs genom en värdering av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB. Senaste värderingen är utförd per 2024-12-31.

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.

LAGER OMSÄTTNINGSAKTIER

Under denna rubrik redovisas finansiella instrument som innehas för handel. Tillgångarna värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

RÖRELSESEGMENT

Segmentsrapporten redovisas enligt den ändrade standarden i IFRS 8.

GRANSKNING

Rapporten har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Torslanda den 26 augusti 2025

AMHULT 2 AB (publ)

Eigil Jakobsen
Styrelseordförande

Emilie Loft
Verkställande direktör

Nina Loft
Styrelseledamot

Magnus Wiktorsen
Styrelseledamot

Helene Eriksson
Styrelseledamot

Peter Eriksson
Styrelseledamot

2025-10-31 | 3:e kvartalsrapport
2026-02-24 | Bokslutskommuniké
2026-03-10 | Årsredovisning 2025

(30 sep 25)
(31 dec 25)

På Amhult 2s webbplats finns möjlighet att hämta pressmeddelanden och delårsrapporter. **www.amhult2.se**

För ytterligare information hänvisas till:

Emilie Loft, CEO

emilie@amhult2.se

0709 76 89 03

Annika Corneliusson, CFO

annika@amhult2.se

0709 76 89 96

Eigil Jakobsen; styrelseordförande

eigil@amhult2.se

0709 76 89 00

DOTTERBOLAG

Terrester AB

Postflyget 7

423 37 Torslanda

Telefon: 031-92 38 35

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende