



## Delårsrapport 03/2025

Januari-september 2025, AMHULT 2 AB (publ)

- Intäkter för perioden uppgick till 77 182 (70 229) TSEK.
- Resultatet för perioden 24 749 (15 179) TSEK efter skatt.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 3,61 (2,22) kronor per aktie.

### HÄNDELSER UNDER PERIODEN

#### *Juli-september*

Kv. Hercules etapp 1 (norra huset och garage Amhult 108:4) har varit i drift under hela perioden medan projekteringen av kv. Hercules etapp 2 (södra huset, Amhult 108:4) har förlöpt som förväntat och fortsätter året ut. Spaden förväntas sättas i marken mitten av januari 2026 och färdigställande är beräknat till 2027. Intäkterna har ökat jämfört med samma period föregående och kan härledas till kv. Hercules som står för nytt tillskott av intäkter i år, tillsammans med sedvanliga hyresökningar för lokaler vilka ökar med KPI samt bostäder vars hyror också ökat något.

Våra driftskostnader har ökat något jämfört med föregående år vilka likt intäkterna kan kopplas till Kv. Hercules som inte var driftsatt under samma period 2024. Vårt rörelseresultat har ökat och det är vi väldigt nöjda med, särskilt med beaktande av att det fortfarande är relativt nedstämt i konjunkturen. Vi kan även se att våra räntekostnader fortsatt att sjunka sedan föregående år tack vare sänkningar av styrräntan som gett bättre förutsättningar för goda låneofferter och sänkningar av den rörliga räntan.

#### *Januari-september*

Kv. Hercules norra hus och garage var under byggnation under en tredjedel av perioden och i drift under två tredjedelar av perioden. Vilket ger en intäktsökning tillsammans med ovan nämnda mer sedvanliga hyresökningar. Även i övrigt präglas året hittills av samma förutsättningar som nämnts för kvartalet. Något som sticker ut är dock den stora skillnaden i räntekostnaderna vilka sjunkit markant jämfört med 2024. De lägre räntekostnaderna ger också ett mycket gott resultat för perioden och vi ser ljus på framtiden.

### FÖRETAGET

Amhult 2 AB prospekterar 44 000 m<sup>2</sup> mark i Amhult, Torslanda för att bygga ett nytt modernt köpcenter samt boendekområde i blandad stadsbebyggelse. En av idéerna är att området skall förena staden och landets fördelar.

## KONCERNENS

### RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| TSEK                                              |          | 2025<br>jul-sep | 2024<br>jul-sep | 2025<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep | 2024<br>jan-dec |
|---------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter                                     | -        | 25 289          | 22 892          | 73 067          | 66 914          | 89 253          |
| Serviceintäkter                                   |          | 981             | 686             | 2 972           | 2 297           | 3 062           |
| Administration                                    |          | 352             | 323             | 1 143           | 1 018           | 1 362           |
| <b>Intäkter</b>                                   | <b>1</b> | <b>26 622</b>   | <b>23 901</b>   | <b>77 182</b>   | <b>70 229</b>   | <b>93 677</b>   |
| Driftskostnader                                   |          | -2 637          | -2 326          | -8 691          | -7 974          | -10 099         |
| Underhåll                                         |          | -765            | -988            | -2 888          | -3 205          | -4 582          |
| Fastighetsskatt                                   |          | -601            | -604            | -1 769          | -1 675          | -2 273          |
| Administrationskostnader                          |          | -1 090          | -737            | -3 424          | -2 919          | -4 216          |
| <b>Driftsöverskott</b>                            | <b>3</b> | <b>21 529</b>   | <b>19 246</b>   | <b>60 410</b>   | <b>54 456</b>   | <b>72 507</b>   |
| Centrala administrationskostnader                 |          | -1 379          | -1 633          | -4 491          | -4 403          | -6 577          |
| Övriga rörelseintäkter                            |          | 0               | 45              | 0               | 207             | 245             |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |          | <b>20 150</b>   | <b>17 658</b>   | <b>55 919</b>   | <b>50 260</b>   | <b>66 175</b>   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |          | 139             | 350             | 395             | 691             | 662             |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter |          | -9 102          | -10 375         | -25 131         | -31 826         | -41 583         |
| <b>Resultat före värdeförändring fastigheter</b>  |          | <b>11 187</b>   | <b>7 633</b>    | <b>31 183</b>   | <b>19 125</b>   | <b>25 254</b>   |
| Värdeförändringar fastigheter                     | 3        | 0               | 0               | 0               | 0               | 78 751          |
| Aktuell skatt                                     |          | -83             | 1               | -180            | 0               | -3 282          |
| Uppskjuten skatt                                  |          | -2 222          | -1 575          | -6 254          | -3 946          | -23 049         |
| <b>Årets resultat</b>                             |          | <b>8 882</b>    | <b>6 059</b>    | <b>24 749</b>   | <b>15 179</b>   | <b>77 674</b>   |
| Övrigt totalresultat                              |          | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| <b>Årets totalresultat</b>                        |          | <b>8 882</b>    | <b>6 059</b>    | <b>24 749</b>   | <b>15 179</b>   | <b>77 674</b>   |

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-sep 2025 resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 3,61

Genomsnittligt antal aktier jan-sep 2024, 6.847.533 st

Perioden jan-sep 2024 resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 2,22

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| TSEK                                    |   | 2025<br>30 sep   | 2024<br>31 dec   |
|-----------------------------------------|---|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                       | - |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b> |   |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                 | 2 | 1 941 822        | 1 917 391        |
| Fordon                                  |   | 313              | 426              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>      |   | <b>1 942 135</b> | <b>1 917 817</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>            |   |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar                 |   | 10 968           | 9 960            |
| Kortfristiga värdepapper                |   | 1 309            | 1 051            |
| Kassa Bank                              |   | 1 156            | 10 699           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>      |   | <b>13 433</b>    | <b>21 710</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                 |   | <b>1 955 568</b> | <b>1 939 527</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>         |   |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                     |   | <b>858 720</b>   | <b>833 971</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>             |   |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                  |   | 142 326          | 136 073          |
| Avsättning                              |   | 3 000            | 3 000            |
| Skulder kreditinstitut                  |   | 887 712          | 774 556          |
| Kortfristiga skulder                    | 4 | 63 810           | 191 927          |
| <b>Eget kapital och skulder</b>         |   | <b>1 955 568</b> | <b>1 939 527</b> |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| TSEK                                                                                    | 2025<br>jul-sep | 2024<br>jul-sep | 2025<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep | 2024<br>jan-dec |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                 |                 |                 |                 |                 |
| Rörelseresultat                                                                         | 20 150          | 17 658          | 55 919          | 50 260          | 66 175          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     | -29             | 12              | -232            | 150             | 301             |
| Erhållen ränta m.m.                                                                     | 3               | 84              | 6               | 93              | 662             |
| Erlagd ränta                                                                            | -9 146          | -17 051         | -22 985         | -29 618         | -39 037         |
| Betald inkomstskatt                                                                     | -1 679          | -1 306          | -4 905          | -3 915          | -4 498          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>9 299</b>    | <b>-603</b>     | <b>27 803</b>   | <b>16 970</b>   | <b>23 603</b>   |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital                                          | -12 633         | 2 439           | -25 586         | 1 493           | -11 472         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>-3 334</b>   | <b>1 836</b>    | <b>2 217</b>    | <b>18 463</b>   | <b>12 131</b>   |
| <b>Förvärv av materiella<br/>anläggningstillgångar</b>                                  | <b>-857</b>     | <b>-27 515</b>  | <b>-24 431</b>  | <b>-84 365</b>  | <b>-102 996</b> |
| Försäljning av anläggningstillgångar                                                    | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         | <b>-857</b>     | <b>-27 515</b>  | <b>-24 431</b>  | <b>-84 365</b>  | <b>-102 996</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                 |                 |                 |                 |                 |
| Amortering av räntebärande skulder                                                      | -6 537          | -6 912          | -14 114         | -11 197         | -13 810         |
| Förändring räntebärande skulder                                                         | 10 285          | 20 819          | 26 785          | 71 179          | 91 017          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>3 748</b>    | <b>13 907</b>   | <b>12 671</b>   | <b>59 982</b>   | <b>77 207</b>   |
| Förändring av likvida medel                                                             | -443            | -11 772         | -9 543          | -5 920          | -13 658         |
| Likvida medel vid periodens början                                                      | 1 599           | 30 208          | 10 699          | 24 356          | 24 357          |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                                 | <b>1 156</b>    | <b>18 436</b>   | <b>1 156</b>    | <b>18 436</b>   | <b>10 699</b>   |

## KONCERNENS

### RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Koncern, TSEK                  | Antal<br>aktier  | Aktie<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserad<br>vinst | Totalt eget<br>kapital |
|--------------------------------|------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|------------------------|
| <b>Eget kapital 2019-12-31</b> | <b>6 847 533</b> | <b>136 951</b>   | <b>40 335</b>                    | <b>406 342</b>      | <b>583 628</b>         |
| Periodens resultat             | -                | -                | -                                | 43 879              | 43 879                 |
| Periodens totalresultat        | -                | -                | -                                | -                   | -                      |
| <b>Eget kapital 2020-12-31</b> | <b>6 847 533</b> | <b>136 951</b>   | <b>40 335</b>                    | <b>450 221</b>      | <b>627 507</b>         |
| Periodens resultat             | -                | -                | -                                | 96 733              | 96 733                 |
| Periodens totalresultat        | -                | -                | -                                | -                   | -                      |
| <b>Eget kapital 2021-12-31</b> | <b>6 847 533</b> | <b>136 951</b>   | <b>40 335</b>                    | <b>546 954</b>      | <b>724 240</b>         |
| Periodens resultat             | -                | -                | -                                | 1 294               | 1 294                  |
| Periodens totalresultat        | -                | -                | -                                | -                   | -                      |
| <b>Eget kapital 2022-12-31</b> | <b>6 847 533</b> | <b>136 951</b>   | <b>40 335</b>                    | <b>548 248</b>      | <b>725 534</b>         |
| Periodens resultat             | -                | -                | -                                | 30 763              | 30 763                 |
| Periodens totalresultat        | -                | -                | -                                | -                   | -                      |
| <b>Eget kapital 2023-12-31</b> | <b>6 847 533</b> | <b>136 951</b>   | <b>40 335</b>                    | <b>579 011</b>      | <b>756 297</b>         |
| Periodens resultat             | -                | -                | -                                | 77 674              | 77 674                 |
| Periodens totalresultat        | -                | -                | -                                | -                   | -                      |
| <b>Eget kapital 2024-12-31</b> | <b>6 847 533</b> | <b>136 951</b>   | <b>40 335</b>                    | <b>656 685</b>      | <b>833 971</b>         |
| Periodens resultat             | -                | -                | -                                | 7 582               | 7 582                  |
| Periodens totalresultat        | -                | -                | -                                | -                   | -                      |
| <b>Eget kapital 2025-03-31</b> | <b>6 847 533</b> | <b>136 951</b>   | <b>40 335</b>                    | <b>664 267</b>      | <b>841 553</b>         |
| Periodens resultat             | -                | -                | -                                | 8 285               | 8 285                  |
| Periodens totalresultat        | -                | -                | -                                | -                   | -                      |
| <b>Eget kapital 2025-06-30</b> | <b>6 847 533</b> | <b>136 951</b>   | <b>40 335</b>                    | <b>672 552</b>      | <b>849 838</b>         |
| Periodens resultat             | -                | -                | -                                | 8 882               | 8 882                  |
| Periodens totalresultat        | -                | -                | -                                | -                   | -                      |
| <b>Eget kapital 2025-09-30</b> | <b>6 847 533</b> | <b>136 951</b>   | <b>40 335</b>                    | <b>681 434</b>      | <b>858 720</b>         |

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

|                                                   | 2025         | 2024         | 2025          | 2024          | 2024          |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| TSEK                                              | jul-sep      | jul-sep      | jan-sep       | jan-sep       | jan-dec       |
| Förvaltningsintäkter                              | 1 321        | 1 169        | 4 059         | 3 625         | 4 962         |
| <b>Intäkter</b>                                   | <b>1 321</b> | <b>1 169</b> | <b>4 059</b>  | <b>3 625</b>  | <b>4 962</b>  |
| Förvaltnings- och administrationskostnader        | -1 090       | -737         | -3 424        | -2 919        | -4 216        |
| <b>Bruttoresultat</b>                             | <b>231</b>   | <b>432</b>   | <b>635</b>    | <b>706</b>    | <b>746</b>    |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |              |              |               |               |               |
| Centrala administrationskostnader                 | -830         | -864         | -2 488        | -2 435        | -3 260        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 0            | 46           | 0             | 207           | 245           |
| <b>Rörelseresultat</b>                            | <b>-599</b>  | <b>-386</b>  | <b>-1 853</b> | <b>-1 522</b> | <b>-2 269</b> |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | 0            | 188          | 17            | 482           | 561           |
| Övriga ränteintäkter från koncernföretag          | 1 107        | 1 006        | 3 198         | 3 200         | 4 362         |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | -11          | 0            | -27           | 0             | -11           |
| Övriga finansiella intäkter                       | 138          | 120          | 373           | 128           | 0             |
| <b>Resultat efter finans. poster</b>              | <b>635</b>   | <b>928</b>   | <b>1 708</b>  | <b>2 288</b>  | <b>2 643</b>  |
| Koncernbidrag                                     | 0            | 0            | -40           | -50           | -860          |
| Aktuell skatt                                     | 0            | 0            | 0             | 0             | 0             |
| Uppskjuten skatt                                  | -132         | -192         | -347          | -466          | 638           |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>503</b>   | <b>736</b>   | <b>1 321</b>  | <b>1 772</b>  | <b>2 421</b>  |
| <b>Moderbolagets rapport över totalresultatet</b> |              |              |               |               |               |
| Årets resultat                                    | 503          | 736          | 1 321         | 1 772         | 2 421         |
| Övrigt totalresultat                              | 0            | 0            | 0             | 0             | 0             |
| <b>Årets totalresultat</b>                        | <b>503</b>   | <b>736</b>   | <b>1 321</b>  | <b>1 772</b>  | <b>2 421</b>  |

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| TSEK                                     | 2025<br>30 sep | 2024<br>31 dec |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                        |                |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>  |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                  | 187            | 187            |
| Fordon                                   | 313            | 426            |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b> |                |                |
| Andelar i koncernföretag                 | 72 789         | 72 789         |
| Uppskjuten skattefordran                 | 1 080          | 1 427          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>       | <b>74 369</b>  | <b>74 829</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>             |                |                |
| Kortfristiga fordringar                  | 140 558        | 128 559        |
| Lager omsättningsvärdepapper             | 1 309          | 1 051          |
| Kassa Bank                               | 371            | 9 863          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>       | <b>142 238</b> | <b>139 473</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                  | <b>216 607</b> | <b>214 302</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |                |                |
| Bundet eget kapital                      |                |                |
| Aktiekapital                             | 136 951        | 136 951        |
| <b>Summa bundet</b>                      | <b>136 951</b> | <b>136 951</b> |
| Fritt eget kapital                       |                |                |
| Balanserad vinst eller förlust           | 34 154         | 31 733         |
| Överkursfond                             | 40 335         | 40 335         |
| Periodens resultat                       | 1 321          | 2 421          |
| <b>Summa fritt</b>                       | <b>75 810</b>  | <b>74 489</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                | <b>212 761</b> | <b>211 440</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>              | <b>3 846</b>   | <b>2 862</b>   |
| <b>Eget kapital och skulder</b>          | <b>216 607</b> | <b>214 302</b> |

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

| TSEK                                                                                    | 2025<br>jul-sep | 2024<br>jul-sep | 2025<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep | 2024<br>jan-dec |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                 |                 |                 |                 |                 |
| Rörelseresultat                                                                         | -599            | -385            | -1 853          | -1 521          | -2 269          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     | -28             | 12              | -231            | 150             | 301             |
| Erhållen ränta m.m.                                                                     | 0               | 0               | 0               | 0               | 561             |
| Erlagd ränta                                                                            | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Bet skatt                                                                               | -115            | -115            | -344            | -344            | 0               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> | -742            | -488            | -2 428          | -1 715          | -1 407          |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital                                          | 776             | -905            | -7 024          | 2 157           | -5 216          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>34</b>       | <b>-1 393</b>   | <b>-9 452</b>   | <b>442</b>      | <b>-6 623</b>   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                 |                 |                 |                 |                 |
| Koncernbidrag                                                                           | 0               | 0               | -40             | -50             | -860            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>-40</b>      | <b>-50</b>      | <b>-860</b>     |
| Förändring av likvida medel                                                             | 34              | -1 393          | -9 492          | 392             | -7 483          |
| Likvida medel vid årets början                                                          | 337             | 19 131          | 9 863           | 17 346          | 17 346          |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                                 | <b>371</b>      | <b>17 738</b>   | <b>371</b>      | <b>17 738</b>   | <b>9 863</b>    |



## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

| Moderbolaget, TSEK             | Antal<br>aktier  | Aktie-<br>kapital | Överkurs<br>fond | Balanserad<br>vinst | Totalt<br>eget<br>kapital |
|--------------------------------|------------------|-------------------|------------------|---------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital 2019-12-31</b> | <b>6 847 533</b> | <b>136 951</b>    | <b>40 335</b>    | <b>27 305</b>       | <b>204 591</b>            |
| Periodens resultat             | -                | -                 | -                | 263                 | 263                       |
| Övrigt totalresultat           | -                | -                 | -                | -                   | -                         |
| <b>Eget kapital 2020-12-31</b> | <b>6 847 533</b> | <b>136 951</b>    | <b>40 335</b>    | <b>27 568</b>       | <b>204 854</b>            |
| Periodens resultat             | -                | -                 | -                | 1 415               | 1 415                     |
| Övrigt totalresultat           | -                | -                 | -                | -                   | -                         |
| <b>Eget kapital 2021-12-31</b> | <b>6 847 533</b> | <b>136 951</b>    | <b>40 335</b>    | <b>28 983</b>       | <b>206 269</b>            |
| Periodens resultat             | -                | -                 | -                | 1 182               | 1 182                     |
| Övrigt totalresultat           | -                | -                 | -                | -                   | -                         |
| <b>Eget kapital 2022-12-31</b> | <b>6 847 533</b> | <b>136 951</b>    | <b>40 335</b>    | <b>30 165</b>       | <b>207 451</b>            |
| Periodens resultat             | -                | -                 | -                | 1 568               | 1 568                     |
| Övrigt totalresultat           | -                | -                 | -                | -                   | -                         |
| <b>Eget kapital 2023-12-31</b> | <b>6 847 533</b> | <b>136 951</b>    | <b>40 335</b>    | <b>31 733</b>       | <b>209 019</b>            |
| Periodens resultat             | -                | -                 | -                | 2 421               | 2 421                     |
| Övrigt totalresultat           | -                | -                 | -                | -                   | -                         |
| <b>Eget kapital 2024-12-31</b> | <b>6 847 533</b> | <b>136 951</b>    | <b>40 335</b>    | <b>34 154</b>       | <b>211 440</b>            |
| Periodens resultat             | -                | -                 | -                | 435                 | 435                       |
| Övrigt totalresultat           | -                | -                 | -                | -                   | -                         |
| <b>Eget kapital 2025-03-31</b> | <b>6 847 533</b> | <b>136 951</b>    | <b>40 335</b>    | <b>34 589</b>       | <b>211 875</b>            |
| Periodens resultat             | -                | -                 | -                | 383                 | 383                       |
| Övrigt totalresultat           | -                | -                 | -                | -                   | -                         |
| <b>Eget kapital 2025-06-30</b> | <b>6 847 533</b> | <b>136 951</b>    | <b>40 335</b>    | <b>34 972</b>       | <b>212 258</b>            |
| Periodens resultat             | -                | -                 | -                | 503                 | 503                       |
| Övrigt totalresultat           | -                | -                 | -                | -                   | -                         |
| <b>Eget kapital 2025-09-30</b> | <b>6 847 533</b> | <b>136 951</b>    | <b>40 335</b>    | <b>35 475</b>       | <b>212 761</b>            |

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 rörelsegrän

#### RESULTATRÄKNING

|                         | Lokaler       |               |               |               |               | Bostäder      |               |               |               |               | Ofördelade poster |             |               |               |               |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|
|                         | 2025          | 2024          | 2025          | 2024          | 2024          | 2025          | 2024          | 2025          | 2024          | 2024          | 2025              | 2024        | 2025          | 2024          | 2024          |
|                         | jul-sep       | jul-sep       | jan-sep       | jan-sep       | jan-dec       | jul-sep       | jul-sep       | jan-sep       | jan-sep       | jan-dec       | jul-sep           | jul-sep     | jan-sep       | jan-sep       | jan-dec       |
| Hysesintäkter           | 11 941        | 11 302        | 35 901        | 33 417        | 44 761        | 14 329        | 12 276        | 40 138        | 35 794        | 47 554        |                   |             |               |               |               |
| Administration          |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | 352               | 323         | 1 143         | 1 018         | 1 362         |
| <b>Total omsättning</b> | <b>11 941</b> | <b>11 302</b> | <b>35 901</b> | <b>33 417</b> | <b>44 761</b> | <b>14 329</b> | <b>12 276</b> | <b>40 138</b> | <b>35 794</b> | <b>47 554</b> | <b>352</b>        | <b>323</b>  | <b>1 143</b>  | <b>1 018</b>  | <b>1 362</b>  |
| Fastighetskostnader     | -1 973        | -2 194        | -6 830        | -6 860        | -9 328        | -2 030        | -1 724        | -6 518        | -5 994        | -7 626        |                   |             |               |               |               |
| Admin.kost.             |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | -1 090            | -737        | -3 424        | -2 919        | -4 216        |
| <b>Driftsöverskott</b>  | <b>9 968</b>  | <b>9 108</b>  | <b>29 071</b> | <b>26 557</b> | <b>35 433</b> | <b>12 299</b> | <b>10 552</b> | <b>33 620</b> | <b>29 800</b> | <b>39 928</b> | <b>-738</b>       | <b>-414</b> | <b>-2 281</b> | <b>-1 901</b> | <b>-2 854</b> |

| RESULTATRÄKNING           | Amhult koncernen |               |               |               |               |
|---------------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                           | 2025             | 2024          | 2025          | 2024          | 2024          |
|                           | jul-sep          | jul-sep       | jan-sep       | jan-sep       | jan-dec       |
| Hyresintäkter             | 26 270           | 23 578        | 76 039        | 69 211        | 92 315        |
| Admin.kostn.              | 352              | 323           | 1 143         | 1 018         | 1 362         |
| <b>Total omsättning</b>   | <b>26 622</b>    | <b>23 901</b> | <b>77 182</b> | <b>70 229</b> | <b>93 677</b> |
| Fastighetskostnader       | -4 003           | -3 918        | -13 348       | -12 854       | -16 954       |
| Admin.kost.               | -1 090           | -737          | -3 424        | -2 919        | -4 216        |
| <b>Driftsöverskott</b>    | <b>21 529</b>    | <b>19 246</b> | <b>60 410</b> | <b>54 456</b> | <b>72 507</b> |
| <b>Ofördelade poster</b>  |                  |               |               |               |               |
| Övriga rörelseintäkter    | 0                | 45            | 0             | 207           | 245           |
| Admin.kost.               | -1 379           | -1 633        | -4 491        | -4 403        | -6 577        |
| <b>Rörelseresultat</b>    | <b>20 150</b>    | <b>17 658</b> | <b>55 919</b> | <b>50 260</b> | <b>66 175</b> |
| Finansnetto               | -8 963           | -10 025       | -24 736       | -31 135       | -40 921       |
| Värdeförändring           | 0                | 0             | 0             | 0             | 78 751        |
| Aktuell skatt             | -83              | 1             | -180          | 0             | -3 282        |
| Uppskjuten skatt          | -2 222           | -1 575        | -6 254        | -3 946        | -23 049       |
| <b>Periodens resultat</b> | <b>8 882</b>     | <b>6 059</b>  | <b>24 749</b> | <b>15 179</b> | <b>77 674</b> |

Resultat per rörelsegren

Lokaler

Bostäder

Ofördelade poster



| BALANSRÄKNING  | 2025    | 2024    | 2025    | 2024    | 2024    | 2025    | 2024    | 2025    | 2024    | 2024    | 2025    | 2024    | 2025    | 2024    | 2024    |
|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                | jul-sep | jul-sep | jan-sep | jan-sep | jan-dec | jul-sep | jul-sep | jan-sep | jan-sep | jan-dec | jul-sep | jul-sep | jan-sep | jan-sep | jan-dec |
| Kundfordringar | -2 009  | -627    | 2 852   | 3 827   | 5 182   | 2 900   | -1 110  | 3 990   | 775     | 1 856   | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |

| BALANSRÄKNING | 2025    | 2024    | 2025    | 2024    | 2024    |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|               | jul-sep | jul-sep | jan-sep | jan-sep | jan-dec |

|                |     |        |       |       |       |
|----------------|-----|--------|-------|-------|-------|
| Kundfordringar | 891 | -1 737 | 6 842 | 4 602 | 7 038 |
|----------------|-----|--------|-------|-------|-------|

#### Ofördelade poster

|                              |              |               |                  |                  |                  |
|------------------------------|--------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Fastigheter                  | 857          | 27 515        | 1 941 822        | 1 820 010        | 1 917 391        |
| Övriga tillgångar            | -38          | -38           | 313              | 463              | 426              |
| Övriga omsättningstillgångar | 1 364        | 498           | 5 435            | 5 345            | 3 973            |
| Kassa och bank               | -443         | -11 772       | 1 156            | 18 436           | 10 699           |
| <b>Summa tillgångar</b>      | <b>2 631</b> | <b>14 466</b> | <b>1 955 568</b> | <b>1 848 856</b> | <b>1 939 527</b> |

#### Ofördelade poster

|                                       |              |               |                  |                  |                  |
|---------------------------------------|--------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Eget kapital                          | 8 882        | 6 060         | 858 720          | 771 477          | 833 971          |
| Uppskjuten skatt                      | 2 222        | 1 574         | 142 326          | 116 968          | 136 073          |
| Avsättning                            | 0            | 0             | 3 000            | 3 000            | 3 000            |
| Långfristiga skulder                  | -3 746       | -7 137        | 887 712          | 776 736          | 774 556          |
| Kortfristiga skulder                  | -4 727       | 13 969        | 63 810           | 180 675          | 191 927          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>2 631</b> | <b>14 466</b> | <b>1 955 568</b> | <b>1 848 856</b> | <b>1 939 527</b> |

#### Not 2

|                                             |          |                  |
|---------------------------------------------|----------|------------------|
| <b>Förändring av fastighetsbeståndet</b>    | <b>-</b> | <b>TSEK</b>      |
| Förvaltningsfastigheter 1 januari 2025      |          | 1 917 391        |
| Investeringar                               |          | 24 533           |
| Försäljning/utrangering                     |          | -102             |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter     |          | 0                |
| <b>Förvaltningsfastigheter 30 juni 2025</b> |          | <b>1 941 822</b> |

#### Not 3

|                                    |          |             |
|------------------------------------|----------|-------------|
| <b>Värdeförändring fastigheter</b> | <b>-</b> | <b>TSEK</b> |
|------------------------------------|----------|-------------|

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Vinst vid försäljning         | 0        |
| Förlust                       |          |
| utrangering                   | 0        |
| Övrig värdeförändring         | 0        |
| <b>Periodens</b>              |          |
| <b><u>värdeförändring</u></b> | <b>0</b> |

**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 3,61 (2,22) kronor.

## ORGANISATION

Antalet årsanställda är för perioden 8 personer.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. 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 HB. 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 samt IAS 34.

## **GRANSKNING**

Rapporten har ej 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 28 oktober 2025

## AMHULT 2 AB (publ)

Eigil Jakobsen  
Styrelseordförande

Emilie Loft  
Verkställande direktör

Peter Eriksson  
Styrelseledamot

Magnus Wiktorson  
Styrelseledamot

Nina Loft  
Styrelseledamot

Helene Eriksson  
Styrelseledamot

## KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

2026-02-24 | Bokslutskommuniké (31 dec 25)  
2026-03-11 | Årsredovisning 2025

På Amhult 2s webbplats finns möjlighet att hämta pressmeddelanden och delårsrapporter. **[www.amhult2.se](http://www.amhult2.se)**

För ytterligare information hänvisas till:

Emilie Loft, CEO

[emilie@amhult2.se](mailto:emilie@amhult2.se)

0709-76 89 03

Annika Corneliussen, CFO

[annika@amhult2.se](mailto:annika@amhult2.se)

0709-76 89 96

Eigil Jakobsen; Styrelseordförande

[eigil@amhult2.se](mailto:eigil@amhult2.se)

0709-76 89 00

## DOTTERBOLAG

Terrester AB

Postflyget 7

423 37 Torslanda

Telefon: 031-92 38 35