Amhult 2

Emissionsprospekt

Hösten 2013

Finansinspektionens godkännande

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Det innebär inte någon garanti från Finansinspektionens sida att sakuppgifterna i prospektet är riktiga eller fullständiga.

Definitioner

I detta prospekt gäller följande definitioner om inget annat anges: Med ”Bolaget”, ”Amhult 2” och ”Amhult 2 AB” avses koncernen med moderbolaget Amhult 2 AB (publ), organisationsnummer 556667-0492.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Detta prospekt består av, utöver föreliggande dokument, följande handlingar som härmed införlivas genom hänvisning:

Bolagets årsredovisningar avseende räkenskapsåren 2010, 2011 och 2012 samt halvårsrapporterna för 2012 och 2013. Årsredovisningarna har reviderats av Bolagets revisor. Hänvisningen avser endast historisk finansiell information inklusive förvaltningsberättelser, noter och revisionsberättelser i årsredovisningarna för respektive år.

Bolagets halvårsrapport avseende första halvåret 2013. Halvårsrapporten har översiktligt granskats av Bolagets revisor.

Två stycken värdeutlåtande beträffande Bolagets fastigheter upprättade av VärderingsInstitutet i Västra Sverige AB.

Föreliggande prospekt och samtliga handlingar som införlivats genom hänvisning enligt ovan kommer under Prospektets giltighetstid att finnas tillgängligt i pappersform hos Bolaget samt i elektronisk form på Bolagets hemsida, www.amhult2.se.

Innehåll

Sammanfattning	4
Riskfaktorer	12
Styrelsens försäkran	15
Uttalanden om framtiden	15
VD har ordet	16
Bakgrund och motiv till nyemission	17
Villkor och anvisningar	18
Amhult 2 AB	22
Händelser i Bolagets utveckling	25
Amhult Centrum	27
Byggandet av Amhult Centrum etapp II	29
Byggnation av Kvarter K påbörjades våren 2013	32
Kommande investeringar	34
Finansiering	34
Tendenser	34
Styrelse	35
VD	36
Revisor	36
Organisation	37
Värdeutlåtande för fastigheterna	38
Utvald finansiell information	39
Kommentarer till den finansiella informationen	43
Framtida kapitalbehov	48
Aktieägare	50
Aktiekapitalets utveckling	50
Information om de aktier som erbjuds	51
Bolagsordning	53
Skatteaspekter i Sverige	55
Komplett förteckning över styrelsens och VD:s samtliga uppdrag under de senaste fem åren	57

Sammanfattning

Prospektsammanfattningar består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A-E (A.1 – E./). Sammanfattningen i detta Prospekt innehåller samtliga de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuell typ av värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen "Ej tillämplig".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

Punkt	Informations-krav	Information
A.1	Introduktion och varningar	Följande sammanfattning ska ses som en introduktion till Prospektet och innehåller inte nödvändigtvis all information för ett investeringsbeslut, varför varje investeringsbeslut ska baseras på Prospektet i dess helhet. Den som väcker talan vid domstol med anledning av prospektet kan bli t för kostnaderna för översättning av Prospektet. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som upprättat sammanfattningen om denna är vilseledande, felaktig eller oförenlig mde övriga delar av prospektet eller som tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation till ledning för investerare som överväger att investera i Bolaget.
A.2	Finansiella mellanhänder	Ej tillämplig. Det finns inga finansiella mellanhänder avseende Företrädesemissionen.

AVSNITT B – EMITTENT

Punkt	Informations-krav	Information
B.1	Firma och handels-beteckning	Bolagets registrerade firma är Amhult 2 AB (publ) med organisationsnummer 55667-0492. Handelsbeteckningen för Bolagets aktie är AMH2 B
B.2	Emittentens säte och bolagsform	Amhult 2 är ett publikt bolag som bildats i Sverige. Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun. Bolagets associationsform är ett aktiebolag och dess verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	Emittentens funktion och huvudsakliga verksamhet	Amhult 2 AB skall projektera, bygga och förvalta bostads-fastigheter och kommersiella fastigheter på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt i Göteborg med omnejd. Byggandet och förvaltningen skall ske med omsorg till hyresgästerna, och skapa lönsamhet i fastighetsbeståndet. Amhult 2 AB verksamhet är i första hand att bygga och förvalta byggprojektet Amhult Centrum, etapp II. Bolaget har som första mål

		att bebygga de befintliga fastigheterna i Amhult Centrum, etapp II, som Bolaget äger. Därefter skall företaget successivt förvärva och utveckla nya byggnadsprojekt i närområdet där synergivinster kan göras med befintlig verksamhet. Byggnationen av etapp II kommer att ske i omgångar med en eller flera totalentreprenörer och i de olika projektfaserna. Amhult 2 AB avser att lägga stor vikt vid upphandling för de olika projekten, allt för att bibehålla en liten och kompetent administration. Det är Amhult 2:s intention att erbjuda ett så varierat och konkurrenskraftigt centrum som möjligt.
B.4a	Tendenser som påverkar emittenten och de branscher där denne är verksam	Det senaste årets allt lägre byggande har gjort att konkurrensen mellan byggföretagen har ökat allt mer om att få de byggprojekt som erbjuds på marknaden. Det vilket har lett till lägre byggkostnader. En tendens som kan komma att brytas vid ett ökat byggande om samhällsekonomin vänder uppåt. Räntan har under de senaste åren varit väldigt låg. I det korta perspektivet finns tendenser om fortsatt låga räntor, men i ett längre perspektiv kommer räntan att successivt höjas vilket kommer innebära högre räntekostnader för Bolaget. Trots en ganska kärv ekonomi med förhållandevis hög arbetslöshet har fastighetspriserna och priset på bostadsrätter hållit sig stabila. Under det senaste året har framförallt priset på bostadsrätter tenderat att öka.
B.5	Beskrivning av koncernens och emittentens ställning inom denna	Amhult 2 AB är moderbolaget i en underkoncern till Tipp Fastighets AB. Genom dotterbolaget Terrester AB äger Bolaget fastigheter med en total areal om cirka 44 000m^2 i Amhult, Torslanda. Terrester AB har i sin tur två helägda dotterbolag, Amhults Centrumparkering AB och Alfa Bostad i Torslanda AB.
B.6	Större aktieägare, kontroll över Bolaget samt anmälningspliktiga personer	Amhult 2 AB har drygt 550 aktieägare och är listat på AktieTorget. Tipp Fastighets AB äger 57 procent av kapitalet och har 91 procent av rösterna i Amhult 2. Den näst största aktieägaren är Mjöbäcks Entreprenad Holding AB med 516 800 aktier vilket innebär drygt 11 procent av kapitalet och 2 procent av rösterna. Utöver dessa aktieägare finns inte några aktieägare som direkt eller indirekt innehar aktier motsvarande 5,0 procent eller mer av rösterna eller aktiekapitalet.

B.7	Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning	**Koncernens resultaträkning**

Alla belopp i tkr	6 mån 2013	6 mån 2012	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	4 139	25 563	32 229	39 154	28 441
Rörelsens kostnader	-4 631	-25 917	-29 230	-42 232	-26 062
Rörelseresultat	-492	-354	2 999	-3 078	2 379
Finansnetto	63	297	598	410	238
Värdeförändring fastighet	0	-1 012	15 831	4 748	-82
Resultat före skatt	-429	-1 069	19 428	2 080	2 535
Årets resultat	-335	-788	19 114	1 528	1 895

Koncernens rapport över finansiell ställning

Alla belopp i tkr	2013 -06-30	2012 -06-30	2012 -12-31	2011 -12-31	2010 -12-31
Anläggnings-tillgångar	243 988	180 807	226 150	180 803	175 246
Omsättnings-tillgångar	9 946	218 303	11 866	38 306	41 711
S:a tillgångar	*253 934*	*218 303*	*238 016*	*219 109*	*216 957*
Eget kapital	211 555	191 987	211 889	192 775	191 247
Långfristiga skulder	24 555	24 818	24 544	25 070	23 911
Kortfristiga skulder	17 824	1 498	1 583	1 264	1 799
S:a eget kapital och skulder	*253 934*	*218 303*	*238 016*	*219 109*	*216 957*

Värdeförändringarna i fastigheterna har påverkat resultatet positivt. De ursprungliga fastigheterna har stigit med drygt 20 000 TSEK under de tre år som den finansiella historiken beskriver. Under de senaste åren, i anslutning till att projektering och byggnation har börjat har närmare 45 000 TSEK investerats i fastigheterna.

Koncernens rapport över kassaflödet

Alla belopp i tkr	6 mån 2013	6 mån 2012	2012	2011	2010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 232	21 079	25 453	-23 399	-11 229
Kassaflöde från investerings-verksamheten	-17 672	-1 012	-27 192	-252	-331
Kassaflöde från finansiering-verksamheten	0	0	0	0	0
Förändring av likvida medel	-1 440	20 067	-1 739	-23 651	-11 560
Likvida medel vid årets början	2 780	4 519	4 519	28 170	39 730
Likvida medel vid årets slut	1 340	24 586	2 780	4 519	28 170

		Nyckeltal **Alla belopp i tkr** | **6 mån 2013** | **6 mån 2012** | **2012** | **2011** | **2010** Nettoomsättning (TSEK) | 4 139 | 25 563 | 32 229 | 39 154 | 28 441 Balansomslutning (TSEK) | 253 934 | 218 303 | 238 016 | 219 109 | 216 957 Eget kapital (TSEK) | 211 555 | 191 987 | 211 889 | 192 775 | 191 247 Soliditet (%) | 83,3 | 87,9 | 89,0 | 88,0 | 88,1 Avkastning på eget kapital (%) | -0,2 | -0,4 | 9,4 | 0,8 | 1,0 Avkastning på totalt kapital (%) | -0,1 | -0,5 | 8,5 | 1,0 | 1,2 Resultat per aktie (SEK) | -0,07 | -0,17 | 4,12 | 0,33 | 0,41 Eget kapital per aktie (SEK) | 45,52 | 41,31 | 45,59 | 41,48 | 41,15 Antal aktier (TST) | 4 647' | 4 647' | 4 647' | 4 647' | 4 647' Antal anställda | 4 | 4 | 4 | 5 | 6 **Väsentliga händelser efter 30 juni 2013** Efter redovisade räkenskaper per halvårsskiftet 2013 inga större förändringar inträffat beträffande Bolagets finansiella ställning. Under juli månad har byggnationen av Kvarter K varit stängda på grund av semester, men är nu åter i full gång. Det negativa kassaflödet har täckts genom upptagna byggnadskreditiv.
B.8	Utvald proforma-redovisning	Ej tillämplig. Detta Prospekt innehåller inte någon proformaredovisning.
B.9	Resultat-prognos	Ej tillämplig. Bolaget har inte lämnat någon resultatprognos.
B.10	Revisions-anmärkning	Ej tillämplig. Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelserna.
B.11	Otillräckligt rörelsekapital	Amhult 2 AB har med nuvarande expansionsplaner tillräckligt rörelsekapital för att under den kommande tolvmånadersperioden fullgöra Bolagets betalningsförpliktelser varefter de förfaller till betalning det närmaste året. De investeringar som görs i beslutade fastigheter täcks förutom av eget kapital genom upptagande av byggnadskreditiv innan lånen placeras. Nyemissionen är ett led i att öka takten i byggandet av fastigheter för den kommersiella handeln i Amhult. Genom nyemissionen behöver inte Bolaget sälja alla bostadsrätter innan nästa byggnation kan börja, utan utbyggnadstakten kan öka.

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER		
Punkt	**Informations-krav**	**Information**
C.1	Värdepapper som erbjuds	Nya Aktier i Amhult 2 AB (publ), ISIN-kod SE0001356932
C.2	Denominering	De Nya Aktierna är denominerade i SEK.
C.3	Totalt antal aktier i Bolaget	Aktiekapitalet i Amhult 2 AB uppgår 92 948 000 kronor, fördelat på 4 647 400 aktier, varav 2 025 000 aktier av serie A och 2 622 400 aktier av serie B. Aktiernas kvotvärde är 20 SEK per aktie. Den extra bolagsstämman den 27 juni 2013 beslutade om att ge styrelsen ett bemyndigande om nyemission. Styrelsen beslöt på styrelsemöte den 22 augusti att genomföra en företrädesemission som berättigar innehavare av B-aktier att för två innehavda aktier teckna en ny B-aktie. Därigenom kan antalet aktier i Bolaget maximalt öka med 1 311 200 B-akter. Efter genomförd fulltecknad nyemission av ytterligare 1 311 200 aktier av serie B kommer aktiekapitalet att uppgå till 119 172 000 kronor. Bolaget kommer då att ha 5 958 600 aktier, varav 2 025 000 aktier av serie A och 3 933 600 aktier av serie B.
C.4	Rättigheter som samman-hänger med värdepappren	De nya aktierna medför rätt till utdelning från och med räkenskapsåret 2013. Alla aktier har lika rätt till utdelning och andel i samband med Bolagets likvidation som de befintliga aktierna. De Nya aktierna har samma rösträtt som befintliga B-aktier i Amhult 2.
C.5	Inskränkningar i den fria över-låtbarheten	Ej tillämplig. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
C.6	Upptagande till handel	De Nya Aktierna kommer att bli och de befintliga B-aktierna är föremål för handel på AktieTorget.
C.7	Utdelnings-policy	Bolaget har under tidigare år inte lämnat någon utdelning till aktieägarna. Företaget har som utdelningspolicy att minst 50 procent av årets resultat skall lämnas i utdelning efter genomförd byggnation av projektet Amhult Centrum etapp II.

AVSNITT D – RISKER		
Punkt	**Informations-krav**	**Information**
D.1	Huvudsakliga risker relaterade till emittenten eller branschen	Innan en investerare beslutar sig för att teckna Nya Aktier är det viktigt att noggrant analysera de risker som är förknippade med Bolaget och den bransch Bolaget verkar i. Nedan presenteras ett antal risker som kan ha en inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och/eller finansiella ställning. Bolagets verksamhet är utsatt för affärsmässiga risker så som att den värdepappershandel och de byggprojekt som ska genomföras kan bli mindre lyckosamma vilket i så fall kan komma att påverka Bolagets finansiella ställning och resultatutveckling.

Amhult 2 AB är ett relativt litet bolag med begränsade administrativa och personella resurser. Felaktig hantering av administrationen och personalen kan leda till negativa ekonomiska konsekvenser för Bolaget.

Bolaget arbetar i ett begränsat geografiskt område vilket kan få till effekt att upplevs Bolaget inte som seriöst eller det område som Bolaget bebygger som attraktivt kan det få negativa konsekvenser för den handel som kommer att ske i området och minska attraktionskraften att bosätta sig i området. Minskat förtroende för Bolaget och området kan få negativa konsekvenser för resultatutvecklingen i Bolaget.

Byggnationen av Amhult etapp II kommer att kräva ett stort kapital vilket kommer att påverka kassaflödet negativt. Kan inte Bolaget finansiera utbyggnaden med egna medel eller lånade medel kan det senarelägga utbyggnaden och begränsa resultatet i Bolaget.

Viktigt för den kommande resultatutvecklingen är att Bolaget kan hyra ut så stor del som möjligt av det befintliga lokalerna och lägenheterna. En hög vakansgrad påverkar Bolagets resultat negativt.

Bolaget placerar sin överlikviditet i korta placeringar på värdepappersmarknaden. Felaktiga placeringar kan snabbt resultera i förluster. För att styra ledningens agerande inom det finansiella området har styrelsen upprättat en finanspolicy. Det är av stor vikt att Bolagets företrädare håller sig till finanspolicyn. Ett felaktigt agerande kan bidra till negativa konsekvenser för Bolagets finansiella ställning och resultat.

Fastigheterna i Bolaget utgör den största tillgångsmassan i Bolaget. En förändring av värderingen får stora konsekvenser för Bolagets ställning och resultat. Bolaget låter därför inför varje årsbokslut ett oberoende värderingsinstitut genomföra en värderinga av fastigheterna. Noteras bör att värdering alltid innebär ett mått av subjektivitet och det slutligt korrekta värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk försäljning genomförs av oberoende parter på en fri marknad.

Förvaltningsresultatet, det vill säga intäkterna minskat med de löpande kostnaderna är till stora delar beroende av att lokalerna och lägenheterna är uthyrda. Normalt kan förändringar i kostnadsmassan skjutas över på hyresgästen, men finns det ingen hyresgäst får fastighetsägaren själv bära kostnaderna, vilket får negativa konsekvenser på Bolaget resultat.

Erbjudandet är ett led i att finansiera byggandet av delar av Amhult centrum, etapp II. Emissionen är inte i sin helhet garanterad, vilket kan innebära att Bolaget erhåller mindre kapital än vad som erfordras för byggandet i den takt som beskrivs i prospektet.

Det kan även finnas risker relaterade till Bolaget och branschen som för närvarande inte är kända för Bolaget.

D.2	Huvudsakliga risker relaterade till värdepappren	Risker relaterade till de Nya Aktierna inkluderar bland annat att Bolaget är ett mindre fastighetsbolag vars aktie har en låg likviditet. Det innebär att det kan vara svårt att sälja större poster av aktien på en gång. Bolagets aktie kan som alla marknadsnoterade värdepapper fluktuera beroende på faktorer så som resultatutveckling, konjunktur och ränteläge. Bolaget har inte för avsikt att lämna någon utdelning under kommande byggnation utan alla avkastning för aktieägaren är avhängigt den kursutveckling aktien har.

AVSNITT E – ERBJUDANDE		
Punkt	**Informations-krav**	**Information**
E.1	Emissions-belopp och emissions-kostnader	Nyemissionsbeloppet förväntas tillför Amhult 2 AB maximalt 26 224 000 kronor före emissionskostnader, 25 724 000 kronor efter emissionskostnader på cirka 500 000 kronor, om emissionen tecknas fullt ut.
E.2a	Motiv och användning av emissions-likviden	Under 2013 har Amhult 2 påbörjat byggnationen av kvarter K i projektet Amhult Center etapp II. Kvarter K innehåller bland annat 52 lägenheter som kommer att säljas ut som bostadsrätter vilket kommer vara en del av finansieringen av kommande utbyggnad i projektet. När planeringen av Amhult kommit in i ett skarpt läge med byggnation har ett flertal av de kommande hyresgästerna i de kommersiella lokalerna visat intresse av att komma in tidigare än planerat. För att påskynda byggnationen av även de kommersiella lokalerna genomförs denna nyemission. Styrelsen vill också genom nyemissionen hålla fast vid strategin att inte ha en högre belåningsgrad än 60 procent. Styrelsen har valt en företrädesemission framför en riktad emission för att därmed ge samtliga aktieägare samma möjlighet att medverka i Bolagets utveckling, och försvara sin ägarandel, då Bolaget nu står inför genomförandet av sina byggnationer.
E.3	Erbjudandets former och villkor	**Företrädesrätt –** Den som på avstämningsdagen den 6 september 2013 är registrerad som aktieägare i Amhult 2 AB (publ) erbjuds med företrädesrätt att teckna en (1) ny aktie för två (2) innehavda registrerade aktier i Bolaget. **Emissionsvolym –** 26 224 000 kronor fördelade på 1 311 200 aktier. **Teckningskurs –** 20 kronor per aktie. Courtage utgår ej. **Teckningstid –** 16 september 2013 – 8 oktober 2013. **Teckning med företrädesrätt –** För befintliga och direktregistrerade ägare sker teckning på den färdigtryckta emissionsredovisningen eller Särskild anmälningssedel 1. Förvaltarregistrerade ägare ska teckna sin företrädesrätt genom instruktioner från respektive förvaltare. **Likvid –** Tilldelade aktier ska betalas senast 3 bankdagar efter utfärdandet av avräkningsnotan enligt instruktion på avräkningsnotan. Aktierna beräknas levererade till VP-konto/depå i mitten av oktober 2013. **Handel i teckningsrätter –** teckningsrätterna kommer att handlas på AktieTorget från den 16 september till den 3 oktober 2013.

E.4	Intressen som har betydelse för företrädes-emissionen	Amhult 2 AB har den 22 augusti 2013 erhållit en skriftlig teckningsförbindelse från Bolaget största aktieägare, Tipp Fastighet, med adressen Flygledarvägen 3 A, 423 37 TORSLANDA, att bolaget kommer att teckna sin andel av nyemissionen. För teckningsförbindelsen utgår ingen ersättning. Tecknaren har ej ställt särskild säkerhet för fullföljande av åtagandena till Bolaget vare sig i form av pant eller likvida medel.
E.5	Lock-up avtal	Ej tillämpligt. Bolaget har inte tecknat något Lock-up avtal vilket skulle hindra någon part att sälja sina aktier.
E.6	Utspädnings-effekt	För befintliga aktieägare som inte tecknar sig i föreliggande emission uppstår en utspädningseffekt om totalt 1 311 200 nyemitterade aktier, vilket motsvarar ytterligare drygt 28 procent aktier i Amhult 2 om emissionen fulltecknas.
E.7	Kostnader som åläggs investeraren av emittenten eller erbjudandet	Ej tillämplig. Emittenten ålägger inte investeraren några kostnader.

Riskfaktorer

En investering i Amhult 2 AB utgör en affärsmöjlighet, men innebär också risker. Dessa kan p.g.a. omvärldsfaktorer och Bolagets affärsinriktning vara svåra att kvantifiera. Hela det investerade kapitalet kan förloras. I företag med ringa eller begränsad historik kan risken ses som extra stor. För att bedöma Bolaget är det viktigt att beakta de personer som skall driva verksamheten, deras bakgrund, samt riskprofilen i den verksamhet som skall bedrivas. Den som överväger att teckna sig för köp av aktier i Amhult 2 AB bör inhämta råd från kvalificerad rådgivare. Nedan redogörs för ett antal riskfaktorer som har betydelse för bedömningen av Bolaget och dess aktie. Riskfaktorerna är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

Bolagsrisker

Affärsmässiga risker
De affärsmässiga riskerna i Amhult2 avser främst risker inom förvaltningsverksamheten, värdepappershandel och pågående och kommande projektutveckling. De affärsmässiga riskerna kan innebära att Bolaget gör mindre lyckade värdepapperstransaktioner eller genomför projekt som inte är lönsamma, vilket kan påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultatutveckling.

Administrativa risker
Amhult 2 har begränsade administrativa resurser vilket gör att när Bolaget nu står inför en kraftig utbyggnad kan dessa visa sig otillräckliga. Bristande administration kan bidra till svårigheter att genomföra kommande projekt, fördyrning av projekten och senareläggning av projekt. Lönsamhetsmässigt kan det få negativa konsekvenser för Bolaget.

Beroende av nyckelpersoner
Amhult 2 är ett litet bolag med nyckelpersoner som har ett stort ansvar för Bolagets utveckling och lönsamhet. En eventuell förlust av nyckelpersoner är ett avbräck i Bolagets dagliga verksamhet men har ingen långsiktig effekt på koncernens framtida intjäningsförmåga och lönsamhet.

Förtroenderisker
Med förtroenderisker avses risken för negativ påverkan på Bolagets anseende och minskat förtroende för Bolaget hos allmänheten och ägare. Bolaget är ett lokalt verksamt, mindre bolag, arbetande på en känd marknad och eftersträvar en låg risk. Brister i personalens agerande och kunskap kan leda till ett minskat förtroende för Bolaget, vilket i förlängningen kan få negativa konsekvenser för Bolagets ekonomiska utveckling.

Risker i kassaflödet
Koncernens står inför en period med stora investeringar som kommer att påverka kassaflödet negativt. Fel hanterat kan det negativa kassaflödet få till konsekvens att Bolaget inte kan betala de investeringar som görs. Ett misslyckande i att generera vinster i tillfredställande omfattning eller ett misslyckande med att lösa uppkomna finansieringsbehov kan substantiellt påverka Bolagets verksamhet och kan även leda till företagsrekonstruktion, konkurs eller annan avveckling av Bolaget.

Kundförluster och vakansgraden
Koncernen har kundfordringar som till stor del avser hyresfordringar. Dessa är exponerade för en kreditrisk, vilket innebär att Amhult 2 kan få svårigheter att få dessa betalda vilket påverkar Bolaget negativt. Bolaget är även utsatt för en risk att stå med en större mängd lägenheter eller hyreslokaler outhyrda, vilket gör att Bolaget måste sänka hyresnivån för att finna hyresgäster. En sådan sänkning av hyresnivån skulle påverka Bolagets intjäning och resultatutveckling negativt.

Finansiella risker avseende kortfristiga placeringar/handel med värdepapper
Finansiella risker avseende kortfristiga placeringar består främst i att placeringarna minskar i värde, vilket påverkar Bolagets finansiella ställning och resultat negativt.

Finanspolicy
Finansverksamheten styrs genom en av styrelsen fastställd finanspolicy. Finanspolicyn anger övergripande regler för hur finansverksamheten i Amhult 2 AB med dotterbolag skall bedrivas. Den anger hur ansvaret för finansverksamheten skall fördelas, vilka finansiella risker koncernen är beredd att ta samt hur riskerna skall begränsas. Finanspolicyn skall även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personalen inom ekonomiavdelningen.

Är inte finanspolicyn tillräckligt tydlig eller att den inte följs till fullo kan det skapa situationer som får negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultatutveckling.

Fastigheternas värde
Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 226 mkr genom en värdering genomförd av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB. Värderingen utfördes per den 2012-12-31.

Värderingen baserades 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.

Noteras bör att värdering alltid innebär ett mått av subjektivitet och det slutligt korrekta värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk försäljning genomförs av oberoende parter på en fri marknad.

Fastighetskostnader
Driftskostnader utgörs till stor del av kostnader för el, renhållning, värme och vatten. Merparten av kostnaderna debiteras hyresgästerna. Således är exponeringen mot förändring av kostnaderna på kort sikt relativt begränsade.

Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde och är helt avhängig av politiska beslut, såsom skattesats och fastställande av taxeringsvärde, vilket Amhult 2 inte kan påverka. Även fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna förutsatt att ytan inte är vakant, då fastighetsägaren själv får bära kostnaden vilket får negativa konsekvenser på Bolagets resultat.

Emissionen är inte garanterad
Erbjudandet är ett led i att finansiera byggandet av delar av Amhult centrum, etapp II. Emissionen är inte i sin helhet garanterad, vilket kan innebära att Bolaget erhåller mindre kapital än vad som erfordras för byggandet i den takt som beskrivs i prospektet.

Risker relaterade till Bolagets aktie

Aktiens likviditet
Amhult 2 AB är upptagen till handel på AktieTorget. Bolaget är relativt litet med en stor del av aktierna knutna till huvudägaren vilket gör att regelbunden handel på aktiemarknaden är begränsad. Det innebär att likviditeten i aktien är begränsad. Det finns ingen garanti för att aktier förvärvade genom nyemissionen kan säljas till för innehavaren acceptabla nivåer vid varje given tidpunkt.

Kursfall på aktiemarknaden
Aktiemarknaden kan generellt gå ner av olika orsaker så som räntehöjningar, politiska utspel, valutakursförändringar och sämre konjunkturella förutsättningar.

Aktiemarknaden präglas även till stor del av psykologiska faktorer. En aktie som Amhults aktie påverkas på samma sätt som alla andra aktier av dessa faktorer, vilka till sin natur många gånger kan vara problematiska att förutse och skydda sig mot.

Utdelning
Amhult 2 AB har inte lämnat någon utdelning och Bolagets styrelse har inte för avsikt att under pågående byggnation föreslå någon utdelning. Till följd av detta kommer en potentiell värdestegring på Bolagets aktie de närmaste åren vara den enda möjligheten till avkastning för den som investerar i Bolagets aktier.

Styrelsens försäkran

Prospektet har upprättats av styrelsen för Amhult 2 AB (publ) med anledning av nyemission. Styrelsen för Amhult 2 AB (publ) är ansvarig för innehållet i prospektet. Härmed försäkras att styrelsen vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och ingenting är utelämnat, som skulle kunna påverka prospektets innebörd. Prospektet har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisorer.

Göteborg den 22 augusti 2013
Styrelsen, Amhult 2 AB (publ)

Eigil Jakobsen	*Alf Lindqvist*	*Anders Wengholm*
Styrelseordförande	Styrelseledamot	Styrelseledamot

Årsredovisningar och bolagsordning kan beställas i pappersform från Bolaget eller hämtas från Bolagets hemsida:

Amhult 2 AB
Flygledarevägen 3 A
423 37 TORSLANDA
Hemsida: www.amhult2.se

Uttalanden om framtiden

Uttalanden om framtiden och övriga framtida förhållanden i detta prospekt återspeglar styrelsens nuvarande syn avseende framtida händelser och finansiella utveckling. Framåtriktade uttalanden uttrycker endast de bedömningar och antaganden som styrelsen gör vid tidpunkten för prospektet. Dessa uttalanden är väl genomarbetade, men läsaren uppmärksammas på att dessa, såsom alla framtidsbedömningar, är förenade med osäkerhet.

VD har ordet

Bäste aktieägare, intressenter och blivande aktieägare i Amhult 2 AB.

Det har nu gått åtta år sedan Amhult 2 gjorde sin första publika emission och listade sig på AktieTorget. Vi i ledningen av Bolaget var då övertygade om att byggandet av en småstad i Amhult snart skulle påbörjas, detta baserat på den tidplan Göteborgs Stad levererat för arbetet.

Arbetet med detaljplanen drog ut på tiden, vilket det finns flera orsaker till. En av dessa var den hårt trafikerade väg 155 som leder från Göteborg ut till Torslanda. Planering och utbyggnad av denna för att möta de kommande trafikflödena har varit av vikt att få färdigställda. En ytterligare faktor var den knutpunkt för kollektivtrafik som behövde studeras och revideras i ett flertal omgångar för att kunna möta kraven på en snabb och effektiv kommunikation.

Naturligtvis påverkades bolaget och även ni aktieägare av förseningen. Vi vidhåller dock att det viktigaste för oss i sammanhanget alltid har varit en flexibel och bäst möjliga detaljplan. Det gynnar bolagets ställning i det långsiktiga perspektivet.

Vi fick i januari 2012 en laga kraft vunnen detaljplan, och har nu satt spaden i jorden. Första byggnaden med 52 stycken bostadsrätter och 3 butikslokaler och garage för 55 bilplatser är påbörjad, grunden är lagd och stommen till byggnaden håller på att resas. Försäljningen av lägenheterna har gått tillfredsställande, och ca 30% av lägenheterna är sålda ett år före planerad inflyttning.

Ur ett bolagsperspektiv har vi haft en god avkastning. Vid emissionen 2005 var substansvärdet per aktie 20 kronor, vilket under dessa åtta år har ökat till 45 kronor per aktie. Ökningen har till stor del skett genom värdestegring på fastigheten, men även genom upparbetade vinster som gjorts i Bolaget under åren. Här betyder framförallt byggandet och försäljning av bostadsrätter i Brf Flygledaren mycket. Produktionen genererade en vinst på drygt 25 miljoner kronor. Aktiekursen har inte tillfredställande nog följt med i denna utveckling. Vi bedömer det som en reaktion på den avvaktan som funnits före byggnationens start. När vi går ifrån att vara ett kommande byggprojekt till att vara ett fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd med bra avkastning i ett av Göteborgs mest attraktiva områden, bör detta rimligen avspegla sig i aktiekursen.

För Er aktieägare som funderar på om ni ska vara med i den aktuella nyemissionen så vill jag peka på det substansvärde som finns i aktien.

För er som inte är aktieägare tidigare så hälsar jag även er välkomna. Genom att teckna er i emissionen får även ni del av de övervärden som finns i vårt fastighetsbestånd.

Maria Nord Johannesson
VD i Amhult 2 AB

Bakgrund och motiv till nyemission

Nyemission

Under 2013 har Amhult 2 påbörjat byggnationen av kvarter K i projektet Amhult Center etapp II. Kvarter K innehåller bland annat 52 lägenheter som kommer att säljas ut som bostadsrätter vilket kommer vara en del av finansieringen av kommande utbyggnad i projektet. I samband med att lägenheterna är färdigställda och tas i besittning av Bostadsrättsföreningen kommer resultatavräkning att ske i Amhult 2:s redovisning vilket kommer att påverka Bolagets resultat och ställning positivt.

När byggnationen av Amhult Center etapp II nu har påbörjats har ett flertal av de kommande hyresgästerna i de kommersiella lokalerna visat intresse av att få tillgång till lokalerna tidigare än planerat. För att forcera byggnationen av de kommersiella lokalerna som till stora delar är förbokade av hyresgäster genomförs denna nyemission. Styrelsen har som ambition att genom nyemissionen hålla fast vid strategin att inte ha en högre belåningsgrad än 60 procent.

Vid extra bolagsstämma den 27 juni 2013 gavs ett bemyndigande om att genomföra en eller flera nyemissioner om maximalt 2 000 000 aktier. Styrelsen tog sedan beslut den 22 augusti om villkoren för nyemission.

Styrelsen har valt en företrädesemission framför en riktad emission för att därmed ge samtliga aktieägare samma möjlighet att medverka i Bolagets utveckling, och försvara sin ägarandel, när Bolaget nu står inför genomförandet av sina byggnationer. Bolaget huvudägare, Tipp Fastighets AB, har förbundit sig att teckna sin del av emissionen, motsvarande cirka 6 miljoner kronor.

Emissionslikviden ska i första hand användas till beslutade byggnation av Kvarter O och P, som är under upphandling vilka kostnadsberäknas till drygt 200 miljoner kronor.

Blir inte föreliggande nyemission fulltecknad kan styrelsen komma att genomföra en eller flera riktade emissioner mot institutionella investerare utanför befintlig aktieägarkrets.

Villkor och anvisningar

Företrädesrätt till teckning
Den som på avstämningsdagen den 6 september 2013 är ägare av B-aktier i Amhult 2 AB (publ) äger företrädesrätt att teckna B-aktier i Amhult 2 AB (publ) utifrån befintligt aktieinnehav i bolaget. Dessutom tillämpas subsidiär teckningsrätt för befintliga aktieägare att teckna B-aktier som inte tecknas med stöd av utfärdade teckningsrätter.

Teckningsrätter (TR)
Aktieägare i Amhult 2 AB (Publ) erhåller för varje befintlig B-aktie en (1) teckningsrätt. Det krävs två (2) teckningsrätter för att teckna en (1) ny B-aktie.

Teckningskurs
Teckningskursen är 20,00 kronor per aktie. Courtage utgår ej.

Avstämningsdag
Avstämningsdag hos Euroclear Sweden AB, (VPC) för rätt att erhålla teckningsrätter är den 6 september 2013. Sista dag för handel i Amhult 2 AB's aktie med rätt till tilldelning av teckningsrätter är den 3 september 2013. Första dag för handel i Amhult 2 AB's aktie utan rätt till teckningsrätter i emissionen är den 4 september 2013.

Teckningstid
Teckning av nya B-aktier skall ske under tiden från och med den 16 september 2013 till och med den 8 oktober 2013. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och förlorar därefter sitt värde. Efter teckningstiden kommer outnyttjade teckningsrätter, utan avisering från Euroclear (VPC), att bokas bort från aktieägarnas VP-konton.

Handel med teckningsrätter (TR)
Handel med teckningsrätter kommer att ske på Aktietorget under perioden från och med den 16 september 2013 till och med den 3 oktober 2013. Värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd handlägger förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. Den som önskar köpa eller sälja teckningsrätter skall därför vända sig till sin bank eller fondkommissionär. Teckningsrätter som ej utnyttjas för teckning i företrädesemissionen måste säljas senast den 3 oktober 2013 eller användas för teckning av aktier senast den 8 oktober 2013 för att inte bli ogiltiga och förlora sitt värde.

Emissionsredovisning och anmälningssedlar

Direktregistrerade aktieägare
De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på ovan nämnda avstämningsdag är registrerade i den av Euroclear (VPC) för Bolagets räkning förda aktieboken, erhåller förtryckt emissionsredovisning med (VPC), särskild anmälningssedel 1 och 3 samt Informationsbroschyr angående nyemissionen. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat erhållna teckningsrätter. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckning över panthavare med flera, erhåller inte någon emissionsredovisning utan underrättas separat. VP-avi som redovisar registreringen av teckningsrätter på aktieägares VP-konto utsändes ej.

Förvaltarregistrerade aktieägare
Aktieägare vars innehav av aktier i Amhult 2 är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller Informationsbroschyr angående nyemissionen och särskild anmälningssedel 3. Teckning och betalning av företrädesrätt skall ske i enlighet med anvisningar från respektive förvaltare, vilket kan innebära att deltagande i emissionen ska anmälas till förvaltare innan slutdatum för emissionen.

Teckning med stöd av företrädesrätt
Teckning med stöd av företrädesrätt skall ske genom samtidig kontant betalning senast den 8 oktober 2013. Teckning genom betalning skall göras antingen med den, med emissionsredovisningen utsända, förtryckta inbetalningsavin eller med den inbetalningsavi som är fogas till den särskilda anmälningssedeln 1 enligt följande alternativ:

1) Inbetalningsavi
I de fall samtliga på avstämningsdagen erhållna teckningsrätter utnyttjas för teckning skall endast den förtryckta inbetalningsavin användas som underlag för teckning genom kontant betalning. Särskild anmälningssedel 1 skall då ej användas. Observera att teckning är bindande.

2) Särskild anmälningssedel 1
I de fall teckningsrätter förvärvas eller avyttras, eller ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen utnyttjas för teckning, skall den särskilda anmälningssedeln användas som underlag för teckning genom kontant betalning. Aktieägaren skall på särskild anmälningssedel 1 uppge det antal aktier som denne tecknar sig för och på inbetalningsavin fylla i det belopp som skall betalas. Betalning sker således genom utnyttjande av inbetalningsavin. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende.

Särskild anmälningssedel 1 kan erhållas från Aktieinvest FK AB på nedanstående telefonnummer. Ifylld anmälningssedel skall i samband med betalning skickas eller lämnas på nedanstående adress och vara Aktieinvest FK AB tillhanda senast klockan 17.00 den 8 oktober 2013. Det är endast tillåtet att insända en (1) särskild anmälningssedel 1. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist erhållna att beaktas. Övriga anmälningssedlar kommer således att lämnas utan avseende. Observera att teckning är bindande.

Aktieinvest FK AB
Emittentservice
113 89 STOCKHOLM
Telefon:08-5065 1795
Fax: 08-5065 1701
E-post: emittentservice@aktieinvest.se

Teckning av aktier med subsidiär företrädesrätt
Anmälan om teckning av aktier med subsidiär företrädesrätt skall göras under samma tidsperiod som teckning med företrädesrätt. Anmälan om teckning skall göras på särskild anmälningssedel 3 som finns tillgänglig på Bolagets hemsida eller kan erhållas från Aktieinvest FK AB. Anmälningssedeln skall vara Aktieinvest tillhanda senast den 8 oktober 2013. Det är endast tillåtet att insända en (1) särskild anmälningssedel 3. I det fall fler än en anmälningssedel insändes

kommer enbart den sist erhållna att beaktas. Övriga anmälningssedlar kommer således att lämnas utan avseende. Observera att teckning är bindande.

Tilldelning vid teckning med subsidiär företrädesrätt
Besked om eventuell tilldelning av aktier tecknade med subsidiär företrädesrätt lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota. Likvid skall erläggas senast den dag som framkommer av avräkningsnotan. Något meddelande lämnas ej till den som inte erhållit tilldelning. Erläggs ej likvid i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt detta erbjudande, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden.

Teckning utan företrädesrätt
För det fall nyemissionen inte blir fulltecknad genom teckning med stöd av teckningsrätter och med subsidiär företrädesrätt kommer tilldelning att ske utan stöd av teckningsrätter, vid eventuell överteckning kommer tilldelning att ske i förhållande till när anmälningssedeln inkommit till Aktieinvest FK AB (fördelning efter datumstämpel, tidigare inkommen anmälningssedel ger större chans till teckning). Anmälan om teckning utan stöd av teckningsrätter skall göras under samma tidsperiod som teckning med företrädesrätt. Anmälan om teckning skall göras på särskild anmälningssedel 2 som finns tillgänglig på Bolagets hemsida eller kan erhållas från Aktieinvest FK AB. Anmälningssedeln skall vara Aktieinvest tillhanda senast den 8 oktober 2013. Det är endast tillåtet att insända en (1) särskild anmälningssedel 2. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist erhållna att beaktas. Övriga anmälningssedlar kommer således att lämnas utan avseende. Observera att teckning är bindande.

Tilldelning vid teckning utan företrädesrätt
Besked om eventuell tilldelning av aktier tecknade utan företrädesrätt lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota. Likvid skall erläggas senast den dag som framkommer av avräkningsnotan. Något meddelande lämnas ej till den som inte erhållit tilldelning. Erläggs ej likvid i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt detta erbjudande, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden.

Aktieägare bosatta i utlandet
Aktieägare bosatta utanför Sverige (avser dock ej aktieägare bosatta i USA, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, Japan, Australien) och vilka äger rätt att teckna aktier i nyemissionen, kan vända sig till Aktieinvest FK AB på telefon enligt ovan för information om teckning och betalning.

Betald tecknad aktie (BTA)
Teckning genom betalning registreras hos Euroclear (VPC) så snart detta kan ske, vilket normalt innebär några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av betalda tecknade aktier (BTA) skett på tecknarens VP-konto. De nytecknade aktierna är bokförda som BTA på VP-kontot tills nyemissionen blivit registrerad hos Bolagsverket.

Handel i BTA
Handel i BTA kommer att ske på Aktietorget från den 16 september 2013 till och med att emissionen registrerats hos Bolagsverket.

Leverans av aktier
Så snart emissionen registrerats vid Bolagsverket, vilket beräknas ske i slutet av oktober 2013, ombokas BTA till B-aktier utan särskild avisering från Euroclear Sweden AB. För de aktieägare som har sitt aktieinnehav förvaltarregistrerat kommer information från respektive förvaltare.

Offentliggörande av utfallet i emissionen
Snarast möjligt efter att teckningstiden avslutats kommer Bolaget att offentliggöra utfallet av emissionen. Offentliggörande kommer att ske genom pressmeddelande och finnas tillgängligt på Bolaget hemsida.

Handel i aktien

AktieTorget är ett värdepappersinstitut och driver en handelsplattform (MTF). AktieTorget tillhandahåller ett effektivt aktiehandelssystem (INET Nordic), tillgängligt för banker och fondkommissionärer anslutna till Nasdaq OMX Stockholm. Det innebär att den som vill köpa och sälja aktier som är listade på AktieTorget använder sin vanliga bank eller fondkommissionär. Aktiekurser från bolag på AktieTorget går att följa i realtid hos de flesta Internetmäklare och på hemsidor med finansiell information. Aktiekurser finns även att följa på Text-TV och i dagstidningar. Aktierna som nyemitteras i denna nyemission kommer att bli föremål för handel på AktieTorget.

Amhult 2 AB

Amhult 2 AB är ett publikt aktiebolag och bedriver verksamhet under denna associationsform, vilken regleras av aktiebolagslagen. Bolaget bildades i Sverige och registrerades 2004-09-27 med organisationsnummer 556667-0492. Den ursprungliga firman var Trelog Nr 2223 AB. Nuvarande firma Amhult 2 AB registrerades 2004-11-04.

Bolaget ska förvärva, projektera, bygga och förvalta fast egendom och därmed förenlig verksamhet. Bolaget skall vidare bedriva handel med finansiella instrument.

Bolaget är anslutet till Euroclear (VPC), vilket innebär att det är Euroclear Sweden AB som för Bolagets aktiebok. Bolagets säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun. Bolagets aktie handlas på AktieTorget sedan den 16 maj 2005 och vid årsskiftet 2012-12-31 fanns det drygt 550 aktieägare.

Bolaget har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljedomsförfaranden (inklusive ännu ej avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medveten om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Vid en extra bolagsstämman i Amhult 2 AB den 27 juni 2013 bemyndigades styrelsen att genomföra en eller flera nyemission om av högst 2 000 000 aktier med eller utan företrädesrätt för befintliga aktieägare. Vid ett styrelsemöte den 22 augusti beslutade styrelsen i Amhult 2 att genomföra en företrädesemission om 1 311 200 aktier. Nyemissionen är i linje med Bolagets kapitalanskaffningsplan för att finansiera utbyggnaden av Amhult centrum etapp två.

Årsredovisningar för åren 2010, 2011 och 2012 jämte revisionsberättelser för dessa år samt halvårsrapporterna för 2012 och 2013 som införlivats i prospektet genom hänvisning, samt stiftelseurkund och bolagsordning kan beställas i pappersform från Bolaget eller hämtas från Bolagets hemsida enligt nedan:

Amhult 2 AB
Flygledarevägen 3 A
423 37 TORSLANDA
Hemsida: www.amhult2.se

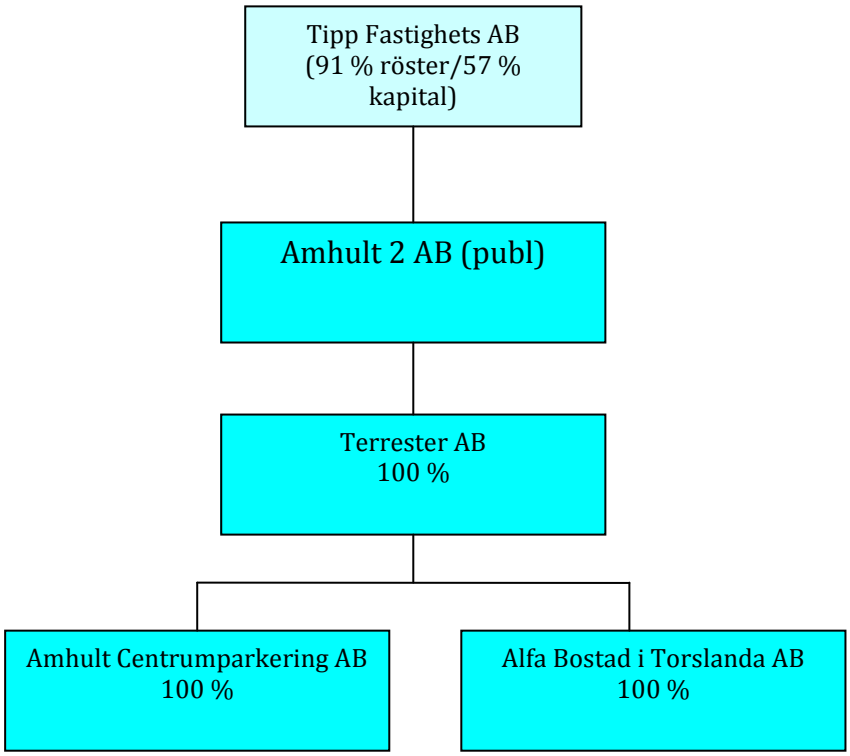
Finansiella mål

Styrelsens mål är att förvaltningsresultatet på eget kapital ska vara 8 procent per år. Därtill kommer eventuell värdestegring i fastigheterna och möjlighet att realisera värden genom försäljning av hela eller delar av fastigheterna. Vidare har styrelsen som mål att begränsa belåningsgraden i Bolaget till 60 procent.

Utdelningspolicy

Bolaget har under tidigare år inte lämnat någon utdelning till aktieägarna. Företaget har som utdelningspolicy att minst 50 procent av årets resultat skall lämnas i utdelning efter genomförd byggnation av projektet Amhult Centrum etapp II.

Koncernstruktur



Amhult 2 AB ingår i en koncern med moderbolaget Tipp Fastighets AB, org nr 556155-4873. Tipp Fastighets AB äger 57 procent av kapitalet och har 91 procent av rösterna i Amhult 2 före föreliggande nyemission. Efter nyemissionen, vid full täckning kommer röstandelen minska till 87,5 procent, då det endast är B-aktier som ges ut i emissionen.

Amhult 2 AB som är det publika aktiebolaget i underkoncernen har drygt 550 aktieägare och är listat på AktieTorget. Genom dotterbolaget Terrester AB, org nr 556667-0567, äger Bolaget fastigheter med en total areal om cirka 44 000 m^2 i Amhult, Torslanda.

Terrester AB har i sin tur två helägda dotterbolag, Amhults Centrumparkering AB, org nr 556904-1865, och Alfa Bostad i Torslanda AB, org nr 556909-8642.

Affärsidé

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

Vision

Att i första hand, efter antagen detaljplan, inom en femårsperiod färdigställt byggnations projektet Amhult, 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 kvalité.

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.

Verksamhet

Amhult 2 AB verksamhet är i första hand att bygga och förvalta byggprojektet Amhult Centrum, etapp II. Bolaget har som första mål att bebygga de befintliga fastigheterna i Amhult Centrum, etapp II, som Bolaget äger. Därefter skall företaget successivt förvärva och utveckla nya byggnadsprojekt i närområdet där synergivinster kan göras med befintlig verksamhet.

Byggnationen av etapp II kommer att ske i omgångar med en eller flera totalentreprenörer och i de olika projektfaserna. Amhult 2 AB avser att lägga stor vikt vid upphandling för de olika projekten, allt för att bibehålla en liten och kompetent administration. Det är Amhult 2:s intention att erbjuda ett så varierat och konkurrenskraftigt centrum som möjligt.

Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd ligger i dotterbolaget Terrester AB, vilket förvärvades av Amhult 2 AB i april 2005. Beståndet ligger centralt och sammanhängande beläget i Amhult, Torslanda. Fastigheterna består idag främst av industrilokaler och lager inom ett område som under 2012 genomgått detaljplaneändring. Laga kraft vunnen plan erhölls i januari 2012, varefter projektering av området har inletts och de första byggnaderna har börjat byggas.

Bolagets fastigheter värderades i december 2012 till 226 miljoner kronor av VärderingsInstitutet i Västra Sverige AB.

Händelser i Bolagets utveckling

1999
Göteborgs Stads Stadsbyggnadskontor kallade till startmöte angående byggandet av stadsdelen Amhult Centrum på före detta Torslanda Flygfält.

2003
Göteborg Stads Kommunfullmäktige antar detaljplanen för Amhult centrum etapp I och byggandet av etapp I påbörjas. Under ”Amhultsveckan” i oktober presenterades planarbetet för etapp II och det informeras om tänkta lösningar.

2004
Bolaget Amhult 2 AB bildades i syfte att förvärva fastigheterna inom området och för att stå för byggandet av den nya stadsdelen.

2005
Amhult 2 genomförde en publik nyemission som tillförde Bolaget 82 miljoner kronor, vilket i huvudsak användes för att förvärva de tre fastigheterna Amhult 107:3, Amhult 108:1 och Amhult 108:2 om totalt 47 000 m^2 mark för drygt 80 miljoner kronor.

Bolaget erhöll i samband med nyemissionen drygt 600 nya aktieägare och aktien listades i maj på AktieTorget.

2006
Detaljplanen för Amhult etapp II drabbades av vissa förseningar vilket innebar att byggandet inte påbörjades så som var tänkt. Däremot kunde planen förfinas och genomarbetas vilket innebar att byggytan utökats ytterliggare.

Avtal skrevs med Mjöbäcks Entreprenad Holding AB om samarbete att gemensamt bebygga Göteborg Amhult 29:6 med 70 bostadsrätter i Brf Flygledaren. Konsortiet förvärvade fastigheten Lysevägen med en areal av 14 137 m^2 som ligger ca 500 meter från Amhult Centrum.

2008
Under våren färdigställdes byggnationen av Bostadsrättsföreningen Flygledaren på Lysevägen.

Amhult 2 genomförde en riktad nyemission till Mjöbäcks Entreprenad Holding AB vilket var en del av uppgörelsen vid bildandet av konsortiet för byggandet av Lysevägen. Genom emissionen tillförs Amhult 2 10 miljoner kronor.

I december 2008 gjorde VärderingsInstitutet i Västra Sverige AB, som är en auktoriserad fastighetsvärderare, en värdering av Bolagets fastigheter till 175 miljoner kronor.

2009
Maria Nord Johannesson tillträdde som VD i Bolaget.

Till följd av ändrade definitioner i gällande redovisningsregler, IAS 40, beträffande redovisning av förvaltningsfastigheter tas koncernens innehav upp till verkligt värde. Värdeförändringen uppgick till drygt 90 miljoner kronor, vilket innebar ett resultat i koncernen efter skatt på knappt 69 miljoner kronor.

2011
Göteborgs Stad ställde i april 2011 ut detaljplanen för Amhult etapp II under fyra veckor och den 29 november fattade Byggnadsnämnden i Göteborg Stad beslut om antagande av detaljplanen. Planen vann därefter laga kraft den 2 januari 2012.

2012
Efter laga kraft vunnen plan i januari färdigställdes området Amhult etapp II för kommande produktionsstart. Lantmäteriförrättningar genomfördes och projektering av det första bostadskvarteret med 52 bostäder och 3 butiker, samt garage för 55 bilplatser avslutades. Upphandling av byggnationen genomfördes och samordnades med övriga entreprenörer i området. Säljstarten av bostadsrätter var i december.

Under december påbörjades även projekteringen av kommande två kvarter som står i tur för byggnation.

2013
Projekteringsarbeten av kvarter O, vilket utgörs av parkeringshus med kontor och hamburgerrestaurang samt kvarter P för dagligvaror i butik genomfördes i början av året.

Under våren 2013 startade produktionen av Brf Luftseglaren (kvarter K).

Amhult Centrum

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

I Torslanda bor idag närmare 25 000 personer, vars centrum är beläget i Amhult. Genom byggandet av etapp II av Amhult kommer det att byggas ytterliggare cirka 500 bostäder i centrala Amhult.

Amhult Centrum består av två delar. Etapp I består av Amhult Trädgårdsstaden, ICA Maxi och ett mindre köpcentra i dess anslutning. Etapp II som Amhult 2 AB avser att prospektera ligger i anslutning till tidigare köpcentra.

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

På Hisingen bor cirka en fjärdedel av Göteborgs invånare.

Göteborgs norra skärgård
Öckerö Kommun brukar räknas till Göteborgs norra skärgård. Kommunen består av tio bebodda öar sam alla ligger mellan Vinga och Martrand. Öckerö är jämte Gotland den enda kommun i Sverige som saknar fast landförbindelse. Kommunen når man genom avgiftsfri bilfärja som går från färjeläget Lilla Varholmen, endast 5 kilometer från Amhult. När Sveriges öar avfolkas går Öckerös öar mot trenden och har en stigande positiv befolkningstillväxt. Numera bor det närmare 13 000

personer på öarna, vilka kommer att få Amhult Centrum som sitt närmaste köpscentra.

Detaljplanen
I det befintliga Amhult finns förutom bostadsområden med villor och bostadsrätter, ett köpcentra med Maxi-butik och andra dagligvarubutiker, kyrka och kulturhus. I de översiktsplaner och detaljplaner som arbetats fram och ställts ut för Amhult, etapp II, föredras planer som etablerar en ”blandstad”. Det är en inspirerande vision där spännande, täta och hållbara miljöer beskrivs i en arkitektur för att skapa möten mellan människor.

Detaljplanen för Amhult Centrum etapp II var utställd under perioden 13 april till 17 maj 2011. Den 29 november 2011 tog Byggnadsnämnden i Göteborgs Stad beslut om antagande av detaljplanen och den 2 januari 2012 vann planen ”laga kraft”.

Blandstad
Blandstad är en återgång till en stadstyp med kvartersformer som innehåller tydliga gränser mellan offentligt och privat. Miljön ger en stadsmässighet som bidrar till hög status, ofta med både skyddande bostadsgårdar och utemiljöer till kontor och andra verksamheter där det går att göra välutformade offentliga rum.

En fullödig blandstad ska ha en finkornig mix av olika funktioner i dess stadsmiljöer, kvarter och byggnader. Bostäder i olika upplåtelseformer, arbetsplatser, handel, kultur och nöjen skall ligga nära varandra. Miljön framkallar en känsla av trygghet och hemkänsla, bidrar till att minska bilberoendet och skapar intressanta mötesplatser för boende och besökare.

Stadstypen småstad är också yteffektiv, ger god orienterbarhet och bidrar till en god social struktur. Synen på ”på de nya moderna blandstäderna” grundar sig i förhoppningen om att skapa stadsdelar som kan bli fysiskt, ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara på lång sikt.

Byggandet av Amhult Centrum etapp II

Det fastighetsbestånd som Amhult 2 genom dotterbolaget Terraster AB äger utgör cirka 44 000 m², vilket utgör etapp II i byggandet av ett nytt Amhult Centrum. Fastigheterna består idag främst av industrilokaler och lager på ett område som nu genomgått detaljplaneändring.

Efter laga kraft vunnen plan i januari 2012 genomfördes en fastighetsreglering där delar av bolagets fastigheter som i planen tillhörde allmän plats, busstorget, överfördes till kommunens fastighet. Amhult 2 erhöll istället delar av kommunens fastigheter som ska utgöra kvartersmark. Vidare yrkade Amhult 2 på att lantmäteriförrättningen genomfördes på de första kvarteren i området för att möjliggöra projektering av marken. Förrättningarna ägde laga kraft i juli 2012.

Fastighetsbeståndet 2012-12-31

Amhult 207:1	Stridsflyget	2 543 m²	Kvarter O
Amhult 206:1	Radarflyget	6 848 m²	Kvarter P
Amhult 206:2	Radarflyget	4 996 m²	Kvarter Q och R
Amhult 208:1	Signalflyget	1 033 m²	Kvarter L och M
Amhult 208:2	Signalflyget	3 888 m²	Kvarter N
Amhult 205:1	Luftseglaren	3 245 m²	Kvarter K
Amhult 108:3		2 287 m²	Kvarter J
Amhult 108:2	Sjöflygplanet	9 212 m²	Kvarter U, S och T
Amhult 108:1	Sjöflygplanet	9 594 m²	Kvarter I och H

Delar av mark och befintliga lokaler på fastigheten Amhult 208:2 och Amhult 208:1 är uthyrda på korta avtal inför den kommande byggnationen.

Byggandet av kvarter K i juni 2013

Översiktsbild med kommande byggnationer inritade i bilden

Kvarter K - Bostadsrätter
Under våren 2013 påbörjades byggandet av kvarter K. Kvarteret består av 52 bostadsrätter med planerad inflyttning sommaren 2014. Av beståndet var cirka 30 procent av bostadsrätter sålda i augusti 2013.

Kvarteret omfattar en total medgiven bruttoarea enligt detaljplanen, bruttoarea, om 5 200 m², varav 5 000 m² utgör bostadsyta, och resterande 200 m² handel.

Kvarter O – Parkering
I anslutning till bussterminalen uppförs kvarter O som ska inrymma framförallt parkeringsplatser. Total medgiven bruttoarea enligt detaljplanen är 7 000 m², varav 6 100 m² utgör parkering, och 900 m² kontor och handel.

Byggstart beräknas till 2014.

Kvarter P – Handel
Kvarter P som omfattar en total medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 11 300 m² utgörs av kontorsyta om 6 800 m², och övrig handel inklusive en livsmedelshall om 4 500 m².

Dessa ytor är till stora delar tingade av olika näringsidkare som vill ha tillgång till dem så fort som möjligt. Beräknad byggstart 2014.

Kvarter Q och R – Parkering
I kvarter Q och R som omfattar totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 13 000 m² kommer ytterligare parkeringsdäck att byggas för boende och för handeln i området. Dessutom kommer kvarteret att inrymma kontorslokaler och lokaler för handel. Parkering kommer att täcka 7 000 m², kontor och handel 6 000 m².

Byggstart beräknas till våren 2015.

Kvarter U – Kontor
Kvarteret som omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om totalt 9 000 m² utgörs av 6 000 m² kontor, butiksyta om 3 000 m² för livsmedel och övrig handel.

Byggstart beräknas till 2015.

Kvarter L och M – Bostäder
Kvarteren L och M som vetter mot busstorget kommer att inrymma en stor del bostäder, kontor och handelslokaler. Medgiven bruttoarea enligt detaljplanen är totalt för kvarteret 5 000 m², vara 4 600 m² bostäder. Här finns även möjlighet till 400 m² handel. Huruvida dessa bostäder kommer att vara hyreslägenheter eller kommer att säljas ut som bostadsrätter är inte fastställt, utan är till viss del avhängigt finansieringsmöjligheterna. Styrelsen eftersträvar att ha en så stor del hyreslägenheter för att även framöver äga och förvalta fastigheterna.

Byggstart tidigast 2014.

Kvarter N
Även kvarter N vetter mot busstorget. Kvarteret som omfattar om medgiven bruttoarea enligt detaljplanen 4 300 m² planeras i första hand för bostäder, samt en mindre del för handel.

Byggstart tidigast sommaren 2015.

Kvarter H – Bostäder
Kvarter H omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 4 100 m², varav 3 400 m² planeras till bostäder, antingen hyreslägenheter eller bostadsrätter. Möjligheter finns att på ytterligare 700 m² bebygga kvarteret med bostäder eller handel och livsmedelsförsäljning.

Byggstart tidigast sommaren 2016.

Kvarter I – Bostäder
Huvuddelen av kvarter I som omfattar totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 7 000 m² kommer att inrymma bostäder. Möjlighet finns dock att inrymma 600 m² handel i dessa ytor.

Byggstart tidigast sommaren 2017.

Kvarter J – Bostäder
Kvarter J utgörs i av bostäder. Totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen för kvarteret uppgår till 3 200 m².

Byggstart tidigast 2017.

Kvarter S och T – Bostäder
Kvarteren som omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 6 700 m² och planeras inrymma 6 700 m² bostadsyta. Dock finns även här möjlighet att i ytan inrymma 1 900 m² övrig handel.

Byggstart tidigast år 2018.

Byggnation av Kvarter K påbörjades våren 2013

Den 8 mars 2013 togs det första spadtaget för Bostadsrättsföreningen Luftseglaren i Amhult. Fastigheten benämnd kvarter K kommer att inrymma 52 bostadsrätter, där cirka 30 procent redan är sålda.

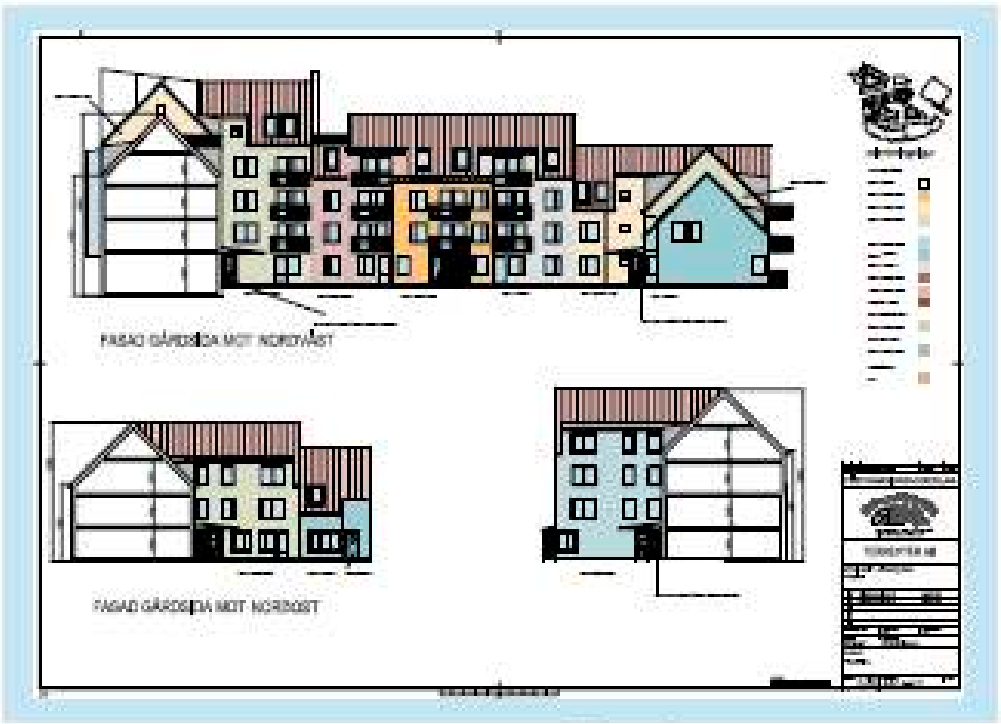
Projekteringsarbetet för fastigheten pågick under senare delen av 2012 med upphandling av byggnationen och samordning med övriga entreprenörer i området. Till huvudentreprenör utsågs efter upphandling Wäst-Bygg, vilket innebär att de har ansvaret för byggnationen.

I december 2012 startade även försäljningen av bostadsrätter för bostadsrättsföreningen. Ansvarig för försäljningen är Svensk Fastighetsförmedling.

Under påsken 2013 inleddes pålningsarbetet för kvarter K.

Parallellt med upphandlingen av entreprenaden förhandlar Amhult 2 med blivande hyresgäster för de kommersiella lokalerna för att samordna hyresgästanpassningen av lokalerna med byggnationen. Bolaget har tidigare under utvecklingsprojektet tecknat avtal med blivande hyresgäster för att inte bygga på ”spekulation”. Att avtalen är tecknade underlättar att säkra upp den långsiktiga finansieringen av byggprojektet och att avkastningen på projektet kan konkretiseras.

I juni månad var bottenplattan gjuten och väggarna tillgaraget under huset resta.



Kvarter K, Amhult 205:1 Luftseglaren.
Arkitekt Smådstaden Arkitekter AB.

Under inledningen av 2013 har även projekteringsarbete av kvarter O och P pågått. Kvarter O innehåller parkeringshus, kontor och en hamburgerrestaurang. Kvarter P kommer att inrymma butiker för dagligvaror.

Kommande investeringar

Styrelsen i Amhult 2 har beslutat att försöka genomföra utbyggnaden av Amhult Centrum etapp II i den takt som presenterats i detta prospekt. För varje fastighet görs separat upphandling av markarbeten och byggnation. Full utbyggt enligt detaljplanens bruttoarea i etapp II beräknas investering uppgå till cirka 1 000 miljoner kronor.

Nu beslutade investeringar rörande infrastruktur och byggnation av Kvarter K är en investering om cirka 135 miljoner kronor.

Övriga beslutade investeringar, Kvarter O och P, som är under upphandling kostnadsberäknas till drygt 200 miljoner kronor.

Finansiering

Styrelsens strategi för finansiering av Amhult 2:s byggnation har sedan starten varit att belåningsgraden ska vara cirka 60 procent. Övrig finansiering ska ske genom eget kapital via nyemission riktade till befintliga aktieägare eller nya investerare. Finansiering kan även ske via vinster Bolaget kan göra genom försäljning av bostadsrätter i fastigheterna.

Genom den försäljning av bostadsrätter som nu sker i kvarter K kommer ett visst kapitalbehov för den kommande utbyggnaden att täckas. Försäljningen kommer dock inte att påverka Bolagets resultat och ställning förrän de är färdiga och levererade vilket sker under sommaren 2014. Styrelsen har dock som strategi att vara återhållsamma med utförsäljningen av bostadsrätter då den bedömer att det kommer att finnas en stor efterfrågan på hyresrätter framöver, och att Bolaget därigenom på sikt kommer att ha en bättre intjäning.

Amhult 2 har idag efter föreslagna nyemission och pågående försäljning av bostadsrätter ett beräknat låneutrymme om 400 miljoner kronor, med hänsyn taget till styrelsens finansiella mål gällande belåningsgraden.

Tendenser

Det senaste årets allt lägre byggande har gjort att konkurrensen mellan byggföretagen har ökat allt mer om att få de byggprojekt som erbjuds på marknaden. Det vilket har lett till lägre byggkostnader. En tendens som kan komma att brytas vid ett ökat byggande om samhällsekonomin vänder uppåt.

Räntan har under de senaste åren varit väldigt låg. I det korta perspektivet finns tendenser om fortsatt låga räntor, men i ett längre perspektiv kommer räntan att successivt höjas vilket kommer innebära högre räntekostnader för Bolaget.

Trots en ganska kärv ekonomi med förhållandevis hög arbetslöshet har fastighetspriserna och priset på bostadsrätter hållit sig stabila. Under det senaste året har framförallt priset på bostadsrätter tenderat att öka.

Styrelse

Eigil Jakobsen, född 1936. Styrelseordförande
VD i Tipp Fastighets AB Tidigare sjökapten och VDi Flying Enterprise AB.
Aktieinnehav: Genom bolag och närstående 2 025 000 A-aktier och 703 100 B-aktier.

Alf Lindqvist, född 1947.
Jur.kand vid Uppsala Universitet. Advokat och VD i Advokatfirman Alf Lindqvist KB.
Aktieinnehav: 86 900 aktier genom bolag.

Anders Wengholm, född 1958.
Civilekonom. Tidigare VD i Spiltan Pelaro Fonder.
Styrelseordförande och huvudägare i Pelaro koncernen.
Styrelseledamot i Sparbanken Alingsås AB.
Aktieinnehav: 4 000 aktier genom närstående.

Kontorsadress till samtliga i styrelsen är densamma som Bolagets:
Amhult 2 AB, Flygledarevägen 3 A, 423 37 TORSLANDA

VD

Maria Nord Johannesson, född 1964
Samhällsvetare. Tidigare informationsansvarig i Flying Enterprise AB och VD-assistent i Skyways Enterprise AB.
Aktieinnehav: 0 aktier

Revisor

Peter Ericsson, Auktoriserad revisor.
Medlem i Föreningen Auktoriserade Revisorer, FAR

BDO AB
Första Långgatan 26
413 28 GÖTEBORG
Tel 031-704 13 00

Organisation

Organisationen
Amhult 2 har för närvarande fyra personer anställda i koncernen, samtliga i moderbolaget. Dessa leds av VD Maria Nord Johannesson som tillträdde som VD den 2009. Till sin hjälp att driva Bolaget har Maria Nord Johannesson ekonomichef Annika Corneliusson, Gittan Öberg ansvarig för uthyrning av lokaler och lägenheter, samt styrelsens ordförande Eigil Jakobsen.

Styrelsens arbetsformer
Styrelsen väljs på årsstämma för ett år i taget. Styrelseordförande Eigil Jakobsen har suttit i styrelsen sedan bolaget bildades 2004 och blev ordförande 2009. Alf Lindqvist har även han suttit i styrelsen sedan bildandet, först som styrelseordförande och sedan 2009 som ledamot. Anders Wengholm valdes in i styrelsen 2009.

Under det kommande verksamhetsåret har styrelsen planerat för fyra ordinarie sammanträden. Vid mötena kommer bland annat budget, affärsplaner, bokslut, investeringar, finansiering, personal samt avtalsfrågor att behandlas.

Uppförandekoden
Bolaget tillämpar inte Svensk Kod för Bolagsstyrning då Bolagets aktie inte handlas på en reglerad marknadsplats. Bolaget har ändå en nomineringskommitté bestående av styrelseordförande Eigil Jakobsen och Alf Lindqvist. Därutöver har Alf Lindqvist ansvaret för belönings- och ersättningsfrågor i Bolaget.

Lön och ersättningar
På årsstämman 2013 beslutades om ett styrelsearvode om ett halvt basbelopp per ledamot ej anställda i bolaget. Eigil Jakobsen uppbär, så som arbetande styrelseordförande, ett arvode om 305 000 kronor, exklusive sociala avgifter för 2013.

Lön till VD skall utgå med totalt cirka 460 000 kronor, exklusive sociala avgifter för 2013. Om anställningsavtalet sägs upp på Bolagets begäran skall avgångsvederlag utgå motsvarande sex månaders fast lön.

Efter avslutat uppdrag utgår ingen ersättning till vare sig styrelseledamöter eller VD. För ledningen i Bolaget gäller att ingen ersättning betalas ut efter avslutad anställning.

Revisionsarvode utgår mot av Bolaget godkänd räkning.

Närståenderelationer
Amhult 2:s VD Maria Nord Johannesson är dotter till Bolagets styrelseordförande och tillika huvudägare Eigil Jakobsen.

Närståendetransaktion
Under 2012 uppgick närståendetransaktionerna med Nauthall AB, bestående av administrativa tjänster om sålts till Nauthall, till 371 TSEK. Samtidigt hyrde Amhult kontorslokaler av Nauthall AB till en kostnad av 97 TSEK. För 2013 beräknas närståendetransaktionerna vara i samma storlek. Prissättningen av transaktionerna görs utifrån marknadsprissättning.

Potentiella intressekonflikter
Ingen av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavare har några potentiella intressekonflikter med Amhult 2 AB där privata intressen kan stå i strid med Bolagets.

Viktiga avtal
Amhult 2 AB har inte några väsentliga avtal som kan påverkar verksamheten eller den ekonomiska situationen i nämnvärd omfattning.

Värdeutlåtande för fastigheterna

Amhult 2 AB har av det oberoende värderingsinstitutet, VärderingsInstitutet i Västra Sverige AB, E A Rosengrens Gata 32, 421 31 VÄSTRA FRÖLUNDA, tel 031-495 740, erhållit två stycken värdeutlåtanden gällande Bolagets byggrätter. Värdeutlåtandena är införlivade i prospektet genom hänvisning och går att finna på Bolagets hemsida www.amhult2.se.

Det första värdeutlåtandet gäller fastigheterna Göteborg Amhult 108:1, 108:2, 108:3, 206:1, 206:2, 207:1, 208:1, 208:2. Besiktning av fastigheterna har utförts av värderingsman Arne Nethander den 17 december 2012.

Som underlag för värderingen gäller utdrag ur fastighetsregistret, planförhållanden, taxeringsuppgifter och bedömda hyresuppgifter. Värderingstidpunkt för fasigheterna är december 2012. Några förändringar av fastigheterna har inte skett efter det att värderingen utförts. På fastigheterna skall 14 byggnader uppföras:

Amhult 108:1 – byggnad H som utgör två friliggande bostadshus och byggnad I, hus S och T.
Amhult 108:2 – byggnad U
Amhult 108:3 – hus J
Amhult 206:1 – hus P
Amhult 206:2 – hus Q och R
Amhult 207:1 – hus O
Amhult 208:1 – hus N
Amhult 208:2 – hus L och M

Marknadsvärderingen av fastigheterna bedöms vid värderingstidpunkten till 210 000 TSEK, vilket är det värde fastigheterna även åsatts i Bolagets årsredovisning för 2012. Värdet avser marknadsvärdet för fastigheternas byggrättsvärde.

Det andra värdeutlåtandet gäller fastigheten Göteborg Amhult 205:1. Besiktning av fastigheterna har utförts av värderingsman Arne Nethander den 5 februari 2012.

Som underlag för värderingen gäller utdrag ur fastighetsregistre och planförhållanden. Värderingstidpunkt för fasigheterna är december 2012. Fastigheten är den i kvarter K där byggnation påbörjats under 2013.

Marknadsvärderingen av fastigheten bedöms vid värderingstidpunkten till 16 000 TSEK, vilket är det värde fastigheterna även åsatts i Bolagets årsredovisning för 2012. Värdet avser marknadsvärdet för fastighetens byggrättsvärde.

Utvald finansiell information

Den finansiella information som återges nedan är hämtade ur Bolagets årsredovisningar för åren 2010, 2011 och 2012, samt från publicerade halvårsrapporter för 2012 och 2013. Informationen är en del av prospektet som helhet och skall således läsas tillsammans med övrig information i prospektet. Årsredovisningarna har upprättats enligt de redovisningsprinciper i EU antagna ISA/IFRS-standarderna samt tolkningar av dessa, SIC/IFRIC. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncern.

Årsredovisningarna är granskade av Bolaget revisor som lämnat ren revisionsberättelse för samtliga år. Även halvårsrapporterna är granskade av revisorn.

Resultaträkning - Koncernen *Alla belopp i TSEK*	**2013** **6 mån**	**2012** **6 mån**	**2012** **12 mån**	**2011** **12 mån**	**2010** **12 mån**
Nettoomsättning	4 139	25 563	32 229	39 154	28 441
Kostnader för sålda varor	-3 656	-24 900	-30 265	-40 229	-24 032
Bruttoresultat	**483**	**663**	**1 964**	**-1 075**	**4 409**
Försäljningskostnader	-67	-71	-95	-136	-102
Administrationskostnader	-908	-946	-1 847	-1 867	-1 928
Övriga rörelseintäkter	0	0	2 977	0	0
	-975	**-354**	**1 035**	**-2 003**	**-2 030**
Rörelseresultat	**-492**	**-354**	**2 999**	**-3 078**	**2 379**
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande poster	153	341	693	415	241
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-90	-44	-95	-5	-3
	63	**297**	**598**	**410**	**238**
Resultat efter finansiella poster	**-429**	**-57**	**3 597**	**-2 668**	**2 617**
Värdeförändringar fastigheter	0	-1 012	15 831	4 748	-82
Resultat före skatt	**-429**	**-1 069**	**19 428**	**2 080**	**2 535**
Skatt på årets resultat	-86	0	-237	0	-562
Uppskjuten skatt	180	281	-77	-552	-78
Årets resultat	**-335**	**-788**	**19 114**	**1 528**	**1 895**
Poster som påverkat totalresultatet	**0**	0	0	0	0
Årets totalresultat	**-335**	**-788**	**19 114**	**1 528**	**1 895**

Balansräkning - Koncernen

Alla belopp i KSEK	**2013-06-30**	**2012-06-30**	**2012-12-31**	**2011-12-31**	**2010-12-31**
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter					
Byggnader och mark	243 672	180 000	226 000	180 000	175 000
Inventarier, verktyg och installationer	121	171	146	196	246
	243 793	**180 171**	**226 146**	**180 196**	**175 246**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andel i koncernföretag	0	0	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	195	636	4	607	0
Summa anläggningstillgångar	**243 988**	**180 807**	**226 150**	**180 803**	**175 246**
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Lager av omsättningsaktier	4 374	9 832	6 333	31 664	12 381
	4 374	**9 832**	**6 333**	**31 664**	**12 381**
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar			891	518	602
Fordringar hos koncernföretag			149	176	0
Aktuell skattefordran			982	0	0
Övriga fordringar			585	1 303	309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			146	126	249
	4 232	**3 078**	**2 753**	**2 123**	**1 160**
Kassa och bank	**1 340**	**24 586**	**2 780**	**4 519**	**28 170**
Summa omsättningstillgångar	**9 946**	**37 496**	**11 866**	**38 306**	**41 711**
SUMMA TILLGÅNGAR	**253 934**	**218 303**	**238 016**	**219 109**	**216 957**

Alla belopp i KSEK	**2013-06-30**	**2012-06-30**	**2012-12-31**	**2011-12-31**	**2010-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	92 948	92 948	92 948	92 948	92 948
Reserver	20	20	20	20	20
	92 968	**92 968**	**92 968**	**92 968**	**92 968**
Balanserad vinst	118 922	99 807	99 807	98 279	96 384
Årets resultat	-335	-788	19 114	1 528	1 895
Summa eget kapital	**211 555**	**191 987**	**211 889**	**192 775**	**191 247**
Långfristiga skulder					
Uppskjuten skatteskuld	24 555	24 818	24 544	25 070	23 911
	24 555	**24 818**	**24 544**	**25 070**	**23 911**
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder			348	191	76
Skuld till koncernföretag			0	0	245
Aktuell skatteskuld			0	0	18
Övriga skulder			191	74	291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			1 044	999	1 169
Summa kortfristiga skulder	**17 824**	**1 498**	**1 583**	**1 264**	**1 799**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**253 934**	**218 303**	**238 016**	**219 109**	**216 957**
POSTER INOM LINJE					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar			20 240	20 240	0
Lager av värdepapper			4 689	5 462	12 381
Ansvarsförbindelser			Inga	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter			**24 929**	**25 702**	**12 381**

Kassaflödesanalys - Koncernen *Alla belopp i TSEK*	**2013** **6 mån**	**2012** **6 mån**	**2012** **12 mån**	**2011** **12 mån**	**2010** **12 mån**
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-467	-354	2 999	-3 078	2 379
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	496	418	-3 224	2 084	-374
Erhållen ränta	0	169	692	410	241
Erlagd ränta	-115	-70	-120	-5	-3
Betald inkomstskatt	-445	-588	-142	-1 095	-1 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	**-531**	**-425**	**205**	**-1 684**	**887**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet					
Minskning (+)/ökning (-) av varulager/pågående arbete			25 628	-21 317	-12 003
Minskning (+) /ökning (-) av kundfordringar			-373	84	-52
Minskning (+) /ökning (-) av fordringar			-326	35	279
Minskning (-) /ökning (+) av leverantörsskulder			157	115	-79
Minskning (-) /ökning (+) av kortfristiga skulder			162	-632	-261
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**16 232**	**21 079**	**25 453**	**-23 399**	**-11 229**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av byggnader och mark			-31 590	-252	-81
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer			0	0	-250
Försäljning av byggnader och mark			4 398	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-17 672**	**-1 012**	**-27 192**	**-252**	**-331**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Förändring av likvida medel	**-1 440**	**20 067**	**-1 739**	**-23 651**	**-11 560**
Likvida medel vid årets början	2 780	4519	4 519	28 170	39 730
Likvida medel vid årets slut	**1 340**	**24 586**	**2 780**	**4 519**	**28 170**

Nyckeltal - Koncernen	2013 6 mån	2012 6 mån	2012 12 mån	2011 12 mån	2010 12 mån
Nettoomsättning (TSEK)	4 139	25 563	32 229	39 154	28 441
Balansomslutning (TSEK)	253 934	218 303	238 016	219 109	216 957
Eget kapital (TSEK)	211 555	191 987	211 889	192 775	191 247
Soliditet (%)[1]	83,3	87,9	89,0	88,0	88,1
Avkastning på eget kapital (%)[2]	-0,2	-0,4	9,4	0,8	1,0
Avkastning på totalt kapital (%)[3]	-0,1	-0,5	8,5	1,0	1,2
Resultat per aktie (SEK)	-0,07	-0,17	4,12	0,33	0,41
Eget kapital per aktie (SEK)	45,52	41,31	45,59	41,48	41,15
Antal aktier	4 647 400	4 647 400	4 647 400	4 647 400	4 647 400
Utdelning per aktie			0	0	0
Antal anställda	4	4	4	5	6

(1) Justerat eget kapital / Balansomslutning
(2) Resultat efter skatt / Genomsnittligt justerat eget kapital
(3) (Rörelseresultat + ränteintäkter+värdeförändring fastigheter) / Genomsnittlig balansomslutning

Kommentarer till den finansiella informationen

Intäkter
Intäkterna i Amhult 2 utgörs dels av intäkter för lokaluthyrning, fastighets-underhåll och administration inom fastighetsförvaltning, dels av värdepappershandel. De fastighetsrelaterade intäkterna har successivt sjunkit i takt med att Bolaget förberett för projektering och nybyggnationen. Under 2010 uppgick intäkterna relaterade till fastigheter till 4 430 TSEK medan värdepappershandeln uppgick till 24 011 TSEK.

För år 2011 var motsvarande omsättning 3 084 TSEK fastighetsrelaterade medan 36 070 TSEK var värdepappersrelaterade. För 2012 uppgick de fastighetsrelaterade intäkterna till 2 914 TSEK och värdepappersrelaterade till 29 315 TSEK. Därutöver uppstod en vinst vid försäljning av vissa anläggningstillgångar om 2 977 TSEK, men denna vinst redovisas ej som omsättning.

Det första halvåret har de fastighetsrelaterade intäkterna i Amhult uppgått till 1 599 TSEK, jämfört med 1 489 TSEK motsvarande period 2012.

Värdepappershandeln, som har varit ett sätt för Amhult att hantera den överlikviditet som funnits i Bolaget, uppgick första halvåret i år till 2 540 TSEK mot 24 074 TSEK motsvarande tid förra året. Minskningen är en konsekvens av den påbörjade byggnationen.

Kostnader för sålda varor / Bruttoresultat
Bruttoresultatet, dvs Intäkterna minskat med anskaffningsvärdet för sålda aktier var år 2010 4 409 TSEK. År 2011 var anskaffningsvärdet på sålda aktier 40 229 TSEK vilket innebar att Bruttoresultatet blev -1 075 TSEK. Motsvarande anskaffningsvärde för sålda aktier var för år 2012, 30 265 TSEK, vilket resulterade i ett Bruttoresultat på 1 964 TSEK.

Första halvåret i år uppgick Bruttoresultatet till 483 TSEK, att jämföra med de 663 TSEK som uppnåddes motsvarande period förra året.

Övriga kostnader
Övriga kostnader, det vill säga kostnader för försäljning och administration har under de senaste tre åren varit ganska konstanta, runt två miljoner kronor per år. Av dessa kostnader har de administrativa kostnaderna, som i huvudsak innebär Bolagets lönekostnader, uppgått till cirka 1,9 miljoner kronor per år.

Första halvåret 2013 uppgick de övriga kostnaderna till 975 TSEK. Motsvarande period förra året uppgick de övriga kostnaderna till 1 017 TSEK.

Rörelseresultatet
År 2010 uppgick Rörelseresultatet i Amhult 2 till 2 379 TSEK. Året därefter uppstod en förlust på -3 078 TSEK till följd av det negativa Bruttoresultatet. Det negativa Bruttoresultatet går att härleda till handeln i värdepapper.

Förra årets resultat blev återigen positivt 2 999 TSEK, dels beroende på ett positivt Bruttoresultat, dels beroende på Övriga intäkter som hänförs till försäljning av inventarier om 2 977 TSEK.

Första halvåret i år har medfört ett negativt Rörelseresultat om -492 TSEK, att jämföra med -354 TSEK motsvarande period förra året.

Resultat från finansiella poster
Bolaget likvida medel har över tiden genererat goda ränteintäkter trots en låg ränta. År 2010 uppgick ränteintäkterna till 241 TSEK, året därefter uppgick de till 415 TSEK och förra året var de 693 TSEK.

Räntekostnaderna har över tiden varit försumbara. Första halvåret i år har dock räntekostnaderna ökat till -90 TSEK, samtidigt som ränteintäkterna fallit till 153 TSEK. Motsvarande siffror under samma period förra året uppgick räntekostnaderna till -44 TSEK och ränteintäkterna till 341 TSEK. Minskningen av finansnettot beror på de investeringar Bolaget har börjat göra vilket minskat kassabehållningen.

Värdeförändringar fastigheter
Amhult 2 låter varje år ett oberoende värderingsinstitut göra en värdering av fastigheterna. Under samtliga år har Bolaget anlitat Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB. År 2009 gjordes på grund av ändrade redovisningsregler en uppvärdering av fastigheterna som påverkade resultatet med 90 308 TSEK. I bokslutet 2010 gjordes dock en nedjustering av värdet med -82 TSEK. Under 2011 och 2012 ökade fasigheternas värde med 4 748 TSEK och 14 831 TSEK .

Någon värdering av fastigheterna har ännu inte gjorts i år, vilket gör att någon värdeförändring inte redovisas.

Skatt
Bolagets skattekostnad består dels av skatt som betalas, vilket baseras på det resultat som verksamheten genererar, dels belastas resultatet av skatt på den förändring av fasighetsvärdet som föreligger varje år. Denna skatt skall dock inte betalas förrän fastigheterna avyttras.

Årets resultat
Resultatet för året efter skatt uppgick 2010 till 1 895 TSEK. För 2011 uppgick det till 1 528 TSEK, medan 2012 var det hela 19 144 TSEK, till stor del beroende på den stora värdeförändringen i fastighetsbeståndet.

Investeringar
Under 2010 gjordes investeringar i byggnader och mark om 82 TSEK, i form av projekteringskostnader. Under 2011 uppgick motsvarande investeringar till 252 TSEK, i form av projekteringskostnader. Förra året gjordes investeringar i projekteringskostnader och ytterliggare markförvärv, till en kostnad av 31 590 TSEK vilket lagts på fastigheternas anskaffningsvärde.

Under första halvåret görs ytterliggare investeringar i fastigheterna om 17 672 TSEK. Investeringarna härrör framförallt till markarbeten, pålning och gjutning av grunden till Kvarter K.

Anläggningstillgångar
Amhults fastighetsinnehav som ursprungligen 2005 förvärvades för drygt 80 000 TSEK är i bokslutet 2010 efter värdering av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB upptagna till ett värde om 175 000 TSEK . Efter en ny värdering 2011 fastställs värdet till 180 000 TSEK, varav 252 TSEK utgör investeringar i fastigheterna och 4 748 är värdeförändring i beståndet.

Efter gjorda investeringar i fastigheterna under 2012 fastställs värdet på dessa av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB till 226 000 TSEK. Värdeökningen sedan förra året på 46 000 TSEK beror till 31 590 TSEK på investeringar som gjorts i fastigheterna och 15 831 TSEK härrör till värdeförändringar som redovisas över resultaträkningen.

I halvårsrapporten 2013 var fastigheterna upptagna till ett värde om 243 672 TSEK, beroende på att de investeringar som gjorts under perioden om 17 672 TSEK lagts till fastigheternas anskaffningsvärde. Någon ny oberoende värdering av fastigheterna har inte gjorts i samband med upprättandet av halvårsrapporten.

Omsättningstillgångar
Under åren 2010 och 2011 var innehavet av aktier i börsnoterade företag relativt stort. 2010 uppgick innehavet till 12 381 TSEK och ökade till 31 664 TSEK i bokslutet 2011. Därefter, i takt med att investeringar gjorts i de egna fastighetsbeståndet ökat, har innehavet i börsnoterade aktier minskat och uppgick i bokslutet 2012 till 6 333 TSEK. I halvårsrapporten 2013 var innehavet upptaget till ett värde om 4 374 TSEK.

Kortfristiga fordringar i Bolaget uppgick 2010 till 1 160 TSEK, och utgjorde i huvudsak av Kundfordringar, Övriga fordringar och Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. År 2011 hade de kortfristiga fordringarna ökat till 2 123 TSEK. Förändringen berodde framförallt på en ökning av Övriga fordringar om 994 TSEK, och en fordran på moderbolaget om 176 TSEK.

I bokslutet 2012 uppgick de kortfristiga fordringarna till 2 753 TSEK. I ökningen låg en skattefordran om 982 TSEK och en ökning av Kundfordringarna om 373 TSEK sedan året innan. Däremot hade Övriga fordringar mer än halverats och uppgick på bokslutsdagen till 585 TSEK.

Vid halvårsskiftet 2013 uppgick de Kortfristiga fordringarna till 4 232 TSEK. Motsvarande belopp vid samma tidpunkt 2012 uppgick till 3 078 TSEK.

Eget kapital
Det egna kapitalet i Amhult 2 AB uppgick i bokslutet 2010 till 191 247 TSEK och ökade till 192 775 TSEK i bokslutet 2011. Genom resultatet 2012, som uppgick till 19 114 TSEK, ökade Eget kapital i Bolaget till 211 889 TSEK i bokslutet 2012.

Resultatet för första halvåret 2013 har minskat det egna kapitalet med 335 TSEK, vilket innebär att vid halvårsskiftet 2013 uppgick det till 211 555 TSEK.

Långfristiga skulder
Förutom uppskjuten skatteskuld så har inte Amhult 2 några långfristiga skulder. Den uppskjutna skatteskulden är kopplad till det övervärde som finns i fastighetsbeståndet och kommer inte att utlösas för betalning förrän den dag Bolaget säljer fastigheterna.

Kortfristiga skulder
Bolaget har endast kortfristiga skulder av rörelsekaraktär. De uppgick i bokslutet 2010 till 1 799 TSEK, i bokslutet 2011 till 1 264 TSEK och 2012 till 1 583 TSEK. I huvudsak var det Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

I halvårsbokslutet 2013 uppgick de kortfristiga skulderna till 17 824 TSEK. Ökningen berodde i huvudsak på de arbeten som utförts på fastigheterna efter det att byggandet startat.

Kassaflöde
Kassaflödet de tre åren har framförallt påverkats av de köp och försäljningar som gjorts i aktieportföljen. Under senaste åren har aktieportföljen successivt minskat i takt med att investeringar gjorts i fastigheterna.

Likvida medel var i början av 2010 39 730 TSEK. Under året köptes aktier till ett värde av 12 381 TSEK i bokslutet för året, vilket bidrog till att de likvida medlen minskade med 11 560 TSEK till 28 170 TSEK.

Under 2011 ökade inköpen till aktieportföljen ytterliggare. Värdet på aktieportföljen uppgick i bokslutet för året om 31 664 TSEK. Inköpen bidrog till att kassaflödet för året var negativt -23 651 TSEK. Kvar i likvida med var vid årsskiftet 4 519 TSEK.

I slutet av 2012 uppgick de likvida medlen till 2 780 TSEK, men då hade en stor del av aktieportföljen sålts av och investeringar i fastigheterna hade inletts. Aktieportföljen uppgick vid årssiftet 2012/2013 till 6 333 TSEK. Investeringar i fastighetena under året var 27 192 TSEK.

Först halvåret 2013 har ytterliggare 17 672 TSEK investerats i fastigheterna, vilket medfört att ytterligare delar av aktieportföljen sålts av. Den uppgick vid halvårsskiftet till 4 374 TSEK. De likvida medlen har också använts för att betala investeringarna i fastigheterna, vilket medfört att de vid halvårsskiftet uppgick till 1 340 TSEK. Då huvuddelen av investeringarna i fastigheterna gjorts under senare delen av första halvåret 2013 har dessa ännu inte betalts, utan ökat på de kortfristiga skulderna.

Soliditet
Verksamheten i Amhult 2 har hitintills till allra största delen finansierats med hjälp av eget kapital, vilket gjort att Bolagets soliditet har varit mycket stark, och hela tiden legat strax under 90 procent. I halvårsbokslutet 2013 har soliditeten på grund av investeringarna i fastigheterna som gjorts under senare delen av perioden och ännu inte betalts bidragit till att soliditeten gått ner till 83,3 procent.

Avkastning på eget kapital
Avkastningen på eget kapital var under 2010 respektive 2011 1 procent respektive 0,8 procent. Under 2012 uppgick avkastningen till 9,4 procent. Under första halvåret har avkastningen varit strax under 0.

Den höga avkastning 2012 berodde till stora delar på den värdestegring på fastighetsinnehavet som var under året. Någon värdering har inte gjorts under senaste halvåret, vilket gör att avkastningen inte påverkas av värdeförändring i fastighetsinnehavet under perioden.

Avkastning på totalt kapital
Avkastningen på totalt kapital var under 2010 och 2011 1,2 respektive 1 procent. På samma sätt som avkastningen på eget kapital påverkades av förändringen i fastighetsvärdet gjorde avkastningen på totalt kapital det under 2012. Den uppgick då till 8,5 procent.

Resultat per aktie
Resultatet per aktie var under 2010 0,41 SEK och år 2011 0,33 SEK. 2012 uppgick resultatet per aktie till 4,12 SEK. Antalet aktier har under hela treårsperioden varit desamma 4 647 400 stycken.

Eget kapital per aktie
Eget kapital per aktie uppgick till 41,15 SEK i bokslutet 2010, och ökade till 41,48 SEK 2011. I bokslutet 2012 uppgick det egna kapitalet per aktie till 45,59 SEK.

Vid halvårsbokslutet 2013 uppgick det egna kapitalet per aktie till 45,52 SEK. Med tanke på att sista betalkurs den 28 juni var 23 SEK handlades aktien med en substansrabatt på nästan 50 procent.

Utdelning
Amhult 2 har inte lämnat någon utdelning under de år som den finansiella historiken täcker.

Medelantal anställda
I koncernen fanns det under 2010 6 personer anställda, 2011 5 personer och 2010 är det 4 personer anställda i Bolaget.

Förändring av Bolagets finansiella ställning efter senast lämnad redovisning
Efter redovisade räkenskaper per halvårsskiftet 2013 inga större förändringar inträffat beträffande Bolagets finansiella ställning. Under juli månad har byggnationen av Kvarter K varit stängda på grund av semester, men är nu åter i full gång. Det negativa kassaflödet har täckts genom upptagna byggnadskreditiv.

Handlingar införlivade genom hänvisning
Till prospektet hör följande dokument som finns tillgängliga på Bolagets hemsida: årsredovisningar för 2010, 2011 och 2012 samt halvårsrapporterna för 2012 och 2013 jämte revisionsberättelser. Dessa finns att hämta på www.amhult2.se

Framtida kapitalbehov

Kapitalstruktur

Belopp i tkr	30 juni 2013
- mot borgen	0
- mot säkerhet	0
- blancokredit	17 824
Summa kortfrisiga skulder	**17 824**
- mot borgen	0
- mot säkerhet (företagsinteckning)	0
- blancokredit	24 555
Summa långfristiga skulder	**24 555**
Aktiekapital	92 948
Andra reserver	118 607
Eget kapital	**211 555**

Nettoskuldsättning

Belopp i tkr		30 juni 2013
A)	Kassa och bank	1 340
B)	Övriga likvida medel	-
C)	Lätt realiserade värdepapper	4 374
D)	**Summa likvida medel** (A)+(B)+(C)	**5 714**
E)	**Kortfristiga fordringar**	**4 232**
F)	Kortfristiga bankskulder (räntebärande)	-
G)	Kortfristig del av långfristig skuld (räntebärande)	-
H)	Andra kortfristiga skulder	-17 824
I)	**Kortfristiga skulder** (F)+(G)+(H)	**-17 824**
J)	**Netto kortfristiga skulder** (I)-(E)-(D)	**-7 878**
K)	Långfristiga banklån	0
L)	Emitterade obligationer	0
M)	Andra långfristiga lån	-24 555
N)	**Långfristig skuldsättning** (K)+(L)+(M)	**-24 555**
O)	**Nettoskuldsättning** (J)+(N)	**-32 433**

Rörelsekapitalförklaring

Amhult 2 AB har med nuvarande expansionsplaner tillräckligt rörelsekapital för att under den kommande tolvmånadersperioden fullgöra Bolagets betalningsförpliktelser varefter de förfaller till betalning det närmaste året. De investeringar som görs i beslutade fastigheter täcks förutom av eget kapital genom upptagande av byggnadskreditiv innan lånen placeras.

Nyemissionen är ett led i att öka takten i byggandet av fastigheter för den kommersiella handeln i Amhult. Genom nyemissionen behöver inte Bolaget sälja alla bostadsrätter innan nästa byggnation kan börja, utan utbyggnadstakten kan öka.

Investeringsbehovet för hela utbyggnaden av Amhult Centrum etapp II beräknas till 1 000 000 TSEK. För att täcka kapitalbehovet förutom genom lånade medel har styrelsen tre alternativ:

- Genomföra ytterliggare nyemission
- Sälja ytterligare bostadsrätter
- Tillfälligt ompröva målsättningen om en belåningsgrad om maximalt 60 procent
- Eller en mix av dessa alternativ

Ytterliggare kapitaltillskott bedöms inte behövas inom det närmaste året.

Nyemission

Den extra bolagsstämman den 27 juni 2013 beslutade om att ge styrelsen ett bemyndigande om nyemission som förväntas tillföra det kapitaltillskott som Bolaget behöver för de närmaste utbyggnaderna i fastighetsbeståndet.

Nyemissionsbeloppet förväntas stärka såväl Bolaget soliditet som likviditet och är på maximalt 26 224 000 kronor före emissionskostnader, 25 724 000 kronor efter emissionskostnader på cirka 500 000 kronor, om emissionen tecknas fullt ut.

Aktieägare

Aktieägare 2013-06-30	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel röster	Andel kapital
Tipp Fastighets AB	2 025 000	608 000	91,19	56,66
Mjöbäcks Entreprenad Holding AB		516 800	2,26	11,12
Livförsäkrings AB Skandia (publ)		117 800	0,52	2,53
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension		116 370	0,52	2,50
Kap Farvel AB		86 900	0,37	1,81
Heger, Max		61 088	0,27	1,31
Hovås Företagscenter		50 000	0,22	1,08
Pelaro Billeasing Pensionsstiftelse		50 000	0,22	1,08
TKF Transportkonsulten Förv. AB		49 740	0,22	1,07
Nordnet Pensionsförsäkring AB		37 087	0,16	0,80
Övriga aktieägare, ca 550 st		928 615	4,05	20,04
Totalt	2 025 000	2 622 400	100,0 %	100,0 %

Tipp Fastighets AB som är Bolagets huvudägare har förbundit sig att teckna sin andel av emissionen vilket uppgår till drygt 6 miljoner kronor.

Aktiekapitalets utveckling

Händelse	Ökning antal aktier	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Ökning av aktiekapital	Totalt aktiekapital
2004 Bolagsbildning	25 000	25 000	0	500 000	500 000
2005 Nyemission	4 122 400	2 025 000	2 122 400	82 448 000	82 948 000
2008 Nyemission	500 000	2 025 000	2 622 400	10 000 000	92 948 000
2013 Föreliggande nyemission	1 311 200	*2 025 000*	*3 933 600*	*26 224 000*	*119 172 000*

Samtliga emitterade aktier förutom föreliggande nyemission är fullt inbetalda.

Kvotvärdet är 20 kronor per aktie.

Information om de aktier som erbjuds

Aktiekapitalet i Amhult 2 AB uppgår före nyemissionen till 92 948 000 kronor, fördelat på 4 647 400 aktier, varav 2 025 000 aktier av serie A och 2 622 400 aktier av serie B. Efter genomförd nyemission av ytterligare 1 311 200 aktier av serie B kommer aktiekapitalet att uppgå till 119 172 000 kronor. Bolaget kommer då att ha 5 958 600 aktier, varav 2 025 000 aktier av serie A och 3 933 600 aktier av serie B. Enligt den bolagsordning som antogs vid årsstämman 2011 kan aktieantalet i Bolaget uppgå till maximalt 16 589 600 aktier.

Aktier av serie A berättigar till tio röster, medan aktier av serie B berättigar till en röst. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning och del i Bolagets vinst och andel i tillgångar vid en likvidation. Aktieägare i Bolaget har företrädesrätt vid emission i proportion till befintligt innehav. Aktierna är upprättade enligt svensk rätt och denominerade i svenska kronor.

Aktiebok
Bolagets aktiebok kontoförs av Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 STOCKHOLM, (f.d. VPC), som registrerar aktierna på den person som innehar aktierna.

Handelsbeteckning
Handelsbeteckningen för Bolagets B-aktie är AMH2. ISIN-kod för B-aktien är SE0001356932.

Utdelning
Alla aktier har lika rätt till utdelning. De nya aktierna medför rätt till utdelning från och med räkenskapsåret 2013. Eventuell utdelning beslutas av och betalas ut efter ordinarie årsstämma. Utbetalning av eventuell utdelning ombesörjs av Euroclear Sweden AB. Avdrag för preliminär skatt ombesörjs normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. Rätt till eventuell utdelning tillfaller den som vid fastställd avstämningsdag har rätt till deltagande i bolagsstämman, d.v.s. var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Aktieägare har rätt till andel i överskott vid en eventuell likvidation i förhållande till det antal aktier som innehavaren äger.

I det fall någon aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår dennes fordran på utdelningsbeloppet mot Bolaget och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige och utbetalning sker via Euroclear på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normal svensk kupongskatt (se s. 55, Skatteaspekter i Sverige).

Utspädningseffekter
Samtliga aktier som erbjuds i erbjudandet ingår i den nyemission som Bolaget genomför. Det sker därmed ingen försäljning av befintliga aktier. För befintliga aktieägare som inte tecknar sig i föreliggande emission uppstår en utspädningseffekt om totalt 1 311 200 nyemitterade aktier, vilket motsvarar ytterligare drygt 28 procent aktier i Amhult 2 om emissionen fulltecknas.

Övrig information om aktierna
Bolagets aktier kan fritt överlåtas på annan part. Aktierna är ej föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt, konvertering eller lösningsskyldighet. Bolagets aktie har ej heller varit föremål för offentligt uppköpserbjudande under det innevarande eller föregående räkenskapsåret. För att ändra aktieägarnas rätt i Bolaget krävs ett bolagsstämmobeslut med kvalificerad majoritet.

Värdering av aktierna
Teckningskursen i emissionen är satt utifrån den kurs aktien handlats till på AktieTorget de senaste månaderna med sedvanligt avdrag om ca 20 procent.. Med teckningskursen som grund är värderingen av Bolaget ”pre-money” 92 948 000 kronor, vilket motsvarar Bolagets aktiekapital.

Teckningsförbindelser
Amhult 2 AB har den 22 augusti 2013 erhållit en skriftlig teckningsförbindelse från Bolaget största aktieägare, Tipp Fastighet, med adressen Flygledarvägen 3 A, 423 37 TORSLANDA, att bolaget kommer att teckna sin andel av nyemissionen.

För teckningsförbindelsen utgår ingen ersättning. Tecknaren har ej ställt särskild säkerhet för fullföljande av åtagandena till Bolaget vare sig i form av pant eller likvida medel.

Likviditetsgarant
Amhult 2 AB utsåg den 17 december 2008 Aktieinvest FK AB till likviditetsgarant för Amhult 2:s B-aktie. Styrelsens målsättning medlikviditetsgarant är en lägre investeringskostnad och minskar risken för investeraren i handel med aktien.

Bolagsordning

Antagen vid årsstämma den 13 april 2011

§ 1 Firma
Bolagets firma är Amhult 2 AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2 Styrelsens säte
Styrelsen skall ha sitt säte i Göteborg.

§ 3 Verksamhet
Bolaget skall förvärva, projektera, bygga och förvalta fast egendom och därmed förenlig verksamhet. Bolaget skall vidare bedriva handel med finansiella instrument.

§ 4 Aktiekapital
Aktiekapitalet utgör minst 60 000 000 kronor och högst 240 000 000 kronor.

§ 5 Antal aktier
Antal aktier är lägst 4 147 400 och högst 16 589 600.

§ 6 Aktiernas rösträtt
Bolagets aktier skall kunna utges i två serier, serie A och serie B. Vid omröstning på bolagsstämma skall aktie av serie A medföra tio (10) röster och aktie av serie B en (1) röst. Antalet aktier av serie A får uppgå till högst 100 procent och antalet aktier av serie B till högst 80 procent av hela antalet aktier.

A-aktie skall kunna omvandlas till B-aktie i följande ordning. Framställan därom skall skriftligen göras till bolagets styrelse. Därvid ska anges hur många aktier som önskas omvandlas och, om omvandlingen inte avser vederbörandes hela innehav av A-aktier, vilka av dessa omvandlingen avser. Styrelsen är skyldig att behandla ärendet på närmast följande styrelsesammanträde. Omvandlingen skall utan dröjsmål anmälas för registrering.

Vid kontant emission, vid ökning av aktiekapitalet vid kvittningsemission gäller att gammal aktie ger företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktie som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga aktie-ägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta ej kan ske, genom lottning.

Vid fondemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de tidigare äger, varvid skall gälla att ägarna av aktier i serie A ska ha rätt till nya aktier av serie A och att ägare av aktier i serie B ska ha rätt till nya aktier i serie B i förhållande till sin del i aktiekapitalet.

Om bolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontantemission eller kvittningsemission, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

§ 7 Avstämningsförbehåll
Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. Lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18§ första stycket 6-8 nämnda lag skall antas vara behörig utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39§ Aktiebolagslagen 2005:551.

§ 8 Styrelse
Styrelsen ska bestå av lägst tre ledamöter och högst sex ledamöter.

§ 9 Revisor
En till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller revisionsbolag väljs på ordinarie årsstämma för tiden intill ordinarie årsstämma under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

§ 10 Kallelse till årsstämma
Kallelse till årsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelse hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i rikstäckande tidning Dagens Nyheter upplysa om att kallelse har skett.

Aktieägare, som vill deltaga i årsstämman, skall dels vara upptagen i aktieboken avseende förhållandena fem dagar före stämman, dels ock anmäla sig hos bolaget senast kl 12.00 den dag som anges i kallelsen till stämman, varvid antalet biträden skall uppges. Denna dag får ej vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 11 Ärenden på årsstämma
På årsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av förslag till dagordning.
4. I förekommande fall val av en eller flera justeringsmän.
5. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse.
7. Beslut angående
    a) fastställande av resultaträkning och balansräkning,
    b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
    c) ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter och verkställande direktör
8. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor.
9. Val av styrelse och i förekommande fall revisor samt styrelsesuppleanter och revisorssuppleanter.
10. Annat ärende, som ankommer på årsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 12 Räkenskapsår
Bolagets räkenskapsår skall omfatta perioden 1 januari – 31 december.

Skatteaspekter i Sverige

Inledning
Följande sammanfattning av skattekonsekvenser för investerare, som är eller blir aktieägare i Amhult 2 AB (publ) genom denna nyemission, är baserad på aktuell lagstiftning och är endast avsedd som allmän information.

Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes egen situation. Särskilda skattekonsekvenser, som ej finns beskrivna i det följande, kan bli aktuella för vissa kategorier av skattskyldiga, inklusive personer ej bosatta i Sverige. Framställningen omfattar bland annat inte de fall där aktie innehas som omsättningstillgång eller innehas av handelsbolag.

Utdelning
Mottagen utdelning är i sin helhet skattepliktig för fysiska personer och dödsbon. Beskattning sker i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är för närvarande 30 procent.

För juridiska personers innehav av så kallade kapitalplaceringsaktier gäller att hela utdelningen utgör skattepliktig inkomst av näringsverksamhet. Skattesatsen är för närvarande 26,3 procent.

För svenska aktiebolag och ekonomiska föreningar föreligger skattefri utdelning på så kallade näringsbetingade aktier. Noterade andelar anses näringsbetingade under förutsättning att andelsinnehavet motsvarar minst 10 procent av rösterna eller att innehavet betingas av rörelsen. Skattefrihet för utdelning på noterade aktier förutsätter att aktierna inte avyttras inom ett år från det att aktierna blev näringsbetingade för innehavaren. Kravet på innehavstid måste inte vara uppfyllt vid utdelningstillfället.

Försäljning av aktier
Genomsnittsmetoden – Vid avyttring av aktier i Amhult 2 AB skall genomsnittsmetoden användas oavsett om säljaren är en fysisk eller en juridisk person. Enligt denna metod skall anskaffningsvärdet för en aktie utgöras av den genomsnittliga anskaffningskostnaden för aktier av samma slag och sort beräknat på grundval av faktiska anskaffningskostnader och hänsyn taget till inträffade förändringar (såsom split eller fondemission) avseende innehavet. Som ett alternativ till genomsnittsmetoden kan ifråga om marknadsnoterade aktier den s.k. schablonregeln användas. Denna regel innebär att omkostnadsbeloppet får beräknas till 20 procent av försäljningspriset efter avdrag.

Privatpersoner – Vid försäljning av aktier beskattas fysiska personer och dödsbon för kapitalvinsten i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är för närvarande 30 procent. Kapitalförlust på aktier är samma år avdragsgill mot vinst på andra aktier eller mot andra marknadsnoterade delägarrätter (med undantag för andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter). Till den del förlusten inte är fullt ut avdragsgill enligt ovan är den avdragsgill med 70 procent mot andra kapitalinkomster. Om det uppkommer ett underskott i inkomstslaget kapital, medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt med 30 procent för underskott som uppgår till högst 100 000 kronor och med 21 procent för underskott därutöver. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Juridiska personer – Juridiska personer utom dödsbon beskattas för kapitalvinster i inkomstslaget näringsverksamhet för närvarande till skattesatsen 26,3 procent. Vinsten beräknas dock enligt vanliga regler.

Kapitalförluster på aktier, som innehas som kapitalplacering, får endast kvittas mot kapital-vinster på aktier och aktierelaterade instrument. Om vissa villkor är uppfyllda kan förlust även kvittas mot kapitalvinster på aktier och aktierelaterade instrument som uppkommit i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger. En inte utnyttjad förlust får utnyttjas mot kapitalvinst på aktier eller aktierelaterade instrument utan begränsning framåt i tiden.

För näringsbetingat innehav av noterade aktier gäller för närvarande att ingen avdragsrätt föreligger för förluster samtidigt som vinster ej är skattepliktiga under förutsättning att aktierna inte avyttras inom ett år från det att andelarna blivit näringsbetingade hos innehavaren.

Fåmansaktiebolag – För fåmansaktiebolag gäller särskilda regler. Dessa berör dock endast sådana aktieägare eller närstående denne, som är verksamma i Bolaget i betydande omfattning. Beskrivningen av prospektet avser endast fall där ägaren är passiv, och dessa särskilda regler behandlas därför inte närmare här.

Investeringssparkonto
För fysiska personer som innehar aktierna i Investeringssparkonto utgår ingen reavinstskatt vid försäljning av aktierna. Det föreligger inte heller någon avdragsrätt vid förlust vid eventuell försäljning av aktierna. För eventuell utdelning på aktierna erläggs ingen källskatt. All beskattning sker via en avkastningsskatt som baseras på kapitalbasen för kontot, oavsett om det gjorts vinst eller förlust på kontot. Avkastningsskatten är ca 0,50 procent, och betalas varje år.

Kupongskatt
För aktieägare bosatta i utlandet, som erhåller utdelning från Sverige, innehålls normalt kupongskatt. Skattesatsen är för närvarande 30 procent, som i allmänhet reduceras genom tillämpligt dubbelbeskattningsavtal. För utländskt bolag som innehaft näringsbetingad aktie i minst ett år kan dock utdelningen vara skattefri om skattefrihet hade förelegat om det utländska Bolaget hade varit ett svenskt företag. I Sverige är det normalt Euroclear, som svarar för att kupongskatt innehålls. I de fall aktier är förvaltarregistrerade, svarar förvaltaren för kupongskatteavdraget.

Komplett förteckning över styrelsens och VD:s samtliga uppdrag under de senaste fem åren

Namn	Org nummer	Befattning	Tid
Eigil Jakobsen		**Styrelseordförande**	
Tipp Fastighets AB	556155-4873	Ordf., VD	00-03-15 –
Kap Farvel AB	556370-9301	Ordförande	00-03-09 –
Nauthall AB	556591-5716	Ledamot, VD	00-09-15 –
Rederi AB Cutting Edge	556603-0325	Ordförande	01-02-26 –
Amhult 2 AB	556667-0492	Ordförande	09-05-06 –
		Ledamot, VD	04-11-04 – 09-05-06
Terrester AB	556667-0567	Ledamot, VD	04-12-28 –
Lysevägens Bostads AB	556668-0723	Ledamot, VD	04-11-30 –
Explorius Education AB	556721-0819	Ledamot	07-04-11 –
Alassio AB	556737-9879	Ledamot	12-03-19 –
Kärr Lyse AB	556883-6539	Ledamot, VD	12-03-12 –
Amhults Centrumparkering AB	556904-1865	Ordförande	12-11-21 –
Alfa Bostad i Torslanda AB	556909-8642	Ordförande	12-12-14 –

I följande företag har, eller har Eigil Jakobsen under de senaste fem åren haft, en direkt ägarandel som överstiger 10 procent:

Nauthall AB	556591-5716
Alassio AB	556737-9879

Alf Lindqvist		**Styrelseledamot**	
Alf Lindqvist Förvaltnings AB	556304-2257	Ledamot	
Alfr. Andersson Bolagen AB	556341-9968	Ledamot	08-07-09 – 09-05-11
Kap Farvel AB	556370-9301	Ledamot	
Advokat Alf Lindqvist AB	556514-1917	Ledamot	11-09-07 –
Kabusa Böcker AB	556626-5046	Ledamot	02-05-03 –
Amhult 2 AB	556667-0492	Ledamot	09-05-06 –
		Ordförande	04-11-04 – 09-05-06
Terrester AB	556667-0567	Ordförande	04-12-28 –
Explorius Education AB	556721-0819	Ledamot	12-07-20 –
GC Nordic AB	556722-5916	Suppleant, VD	11-01-31 – 11-07-08
		Ledamot, VD	10-11-17 – 11-01-31
Alassio AB	556737-9879	Suppleant	12-03-19 –
Mid Housing AB	556783-2547	Delgivnings-mottagare	09-10-28 – 11-05-31 *Likvidation avslutad*
Föreningen Göteborgs Koloniträdgårdar EF	757201-1299	Revisors-suppleant	09-07-14 –
Advokatfirman Alf Lindqvist KB	916562-8448	Kommandit-delägare	97-04-25 –
Ultra Vires KB	916834-4282	Kommandit-delägare	12-04-24 –

I följande företag har, eller har Alf Lindqvist under de senaste fem åren haft, en direkt ägarandel som överstiger 10 procent:

Alf Lindqvist Förvaltning AB	556304-2257
Kap Farvel AB	556370-9301

Anders Wengholm		**Styrelseledamot**	
K A Olsson & Gems AB	556070-6037	Ordförande	08-10-29 – 12-07-06
Pelaro Billeasing AB	556161-3000	Ordförande	09-04-29 –
		Ledamot	06-06-29 – 09-04-29
Göteborgs Mekaniska AB	556234-0587	Suppleant	10-07-02 –
		Ledamot	93-07-27 – 10-07-02
Wengholm Förvaltning AB	556302-6847	Ledamot	11-05-03 –
		Ordförande	09-03-30 – 11-05-03
		Ledamot, VD	– 09-03-30
Pelaro AB	556320-6290	Ledamot	13-02-27 –
		Ordförande	09-04-24 – 13-02-27
		Ledamot, VD	06-06-29 – 09-04-24
Formodia AB	556479-8311	Ledamot	04-10-23 –
Cyrba AB	556623-6666	Ledamot	11-10-26 – 13-06-20
		VD	10-08-30 – 11-10-26
		Ledamot, VD	10-05-26 – 10-08-30
		Ledamot	07-04-16 – 10-05-26
Amhult 2 AB	556667-0492	Ledamot	09-05-06 –
KA Olsson-gruppen AB	556684-4196	Ordförande	08-05.27 – 12-07-06
Pelaro Leasing AB	556840-8263	Ledamot	11-07-13 –
		Ordförande	11-02-04 – 11-07-13
Caissa Invest AB	556848-0502	Ledamot	11-03-30 –
Pajala Förvaltnings AB	556894-6106	Firmatecknare	12-05-29 –
Sparbanken Alingsås AB	556809-0855	Ledamot	12-06-11 –
KB Cyrba Intressenter	969730-9921	Kommandit-delägare	07-11-06 – 10-12-29 *Avregistrerat*

I följande företag har, eller har Anders Wengholm under de senaste fem åren haft, en direkt ägarandel som överstiger 10 procent:
Formodia AB
Wengholm Förvaltning AB
Caissa Invest AB

Maria Nord Johannesson	**VD**		
Tipp Fastighets AB	556155-4873	Ledamot	08-02-05 –
Nauthall AB	556591-5716	Ordförande	08-02-05 –
Amhult 2 AB	556667-0492	VD	09-05-06 –
		Ledamot, VD	08-04-08 – 09-05-06
Terrester AB	556667-0567	Suppleant	04-12-28 –
Lysevägens Bostads AB	556668-0723	Ordförande	08-02-13 –
Kärr Lyse AB	556883-6539	Ordförande	12-03-12 –
Amhults Centrumparkering AB	556904-1865	Ledamot, VD	12-11-21 –
Alfa Bostad i Torslanda AB	556909-8642	Ledamot, VD	12-12-14 –

Ingen av styrelsens ledamöter, VD eller ledande befattningshavarna har under de senaste fem åren har eller har haft näringsförbud eller har i övrigt anklagats av myndigheter. Ingen av dessa personer har åtalats för bedrägerirelaterade mål eller dylikt, varit inblandad i konkurs, likvidation eller konkursförvaltning i egenskap av styrelseledamot eller VD utöver vad som framgår ovan.

I lag eller förordning bemyndigade myndigheter eventuella anklagelser och/eller sanktioner mot styrelsemedlemmarna, VD eller ledande befattningshavare, har ingen av dessa förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos ett bolag under åtminstone de senaste fem åren.

Inga styrelseledamöter eller personer som ingår i ledningen har privata intressen som står i strid med Bolagets intressen.

Amhult 2 AB
Flygledarevägen 3 A
423 37 TORSLANDA

Tel: 031-92 38 35
Mail: info@amhult2.se
Webb: www.amhult2.se

Spridning av prospektet

Aktien är inte föremål för handel eller ansökan därom i något annat land än Sverige. Inbjudan enligt detta prospekt vänder sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer svensk rätt. Prospektet får inte distribueras i Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, USA eller något annat land där distributionen eller denna inbjudan kräver ytterligare åtgärder enligt föregående mening eller strider mot regler i sådant land. För prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av innehållet i prospektet eller därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol exklusivt.