

Amhult 2

NYEMISSION 2016
INFORMATIONSBROSCHYR

Bolagsaspekter

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 firmen 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 ett publikt aktiebolag och Euroclear (VPC)-anslutet, 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 2015-12-31 fanns det drygt 1 065 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 bolagsstämma i Amhult 2 AB den 24 oktober 2016 bemyndigades styrelsen att genomföra en eller flera nyemission om av högst 688 934 B-aktier med eller utan företrädesrätt för befintliga aktieägare. Vid ett styrelsemöte den 1 november 2016 beslutade styrelsen i Amhult 2 att genomföra en företrädesemission om 688 933 aktier. Nyemissionen är i linje med Bolagets kapitalanskaffningsplan för att finansiera den fortsatta utbyggnaden av Amhult centrum etapp två.

Risker

Bolagsrisker

- Affärsmässiga risker
- Administrativa risker
- Beroende av nyckelpersoner
- Förtroenderisker
- Risker i kassaflödet
- Kundförluster och vakansgraden
- Finansiella risker avseende kortfristiga placeringar/handel med värdepapper
- Finanspolicy
- Fastigheternas värde
- Fastighetskostnader
- Emissionen är inte garanterad

Risker relaterade till Bolagets aktie

- Aktiens likviditet
- Kursfall på aktiemarknaden
- Utdelning

Fullständigt av Finansinspektionen godkänt prospekt finns att hämta på Bolagets hemsida där riskerna i verksamheten och Bolagets aktie har utvecklats.

Årsredovisningar för åren 2013, 2014 och 2015 jämte revisionsberättelser för dessa år samt halvårsrapporterna för 2015 och 2016, samt stiftelseurkund och bolagsordning kan beställas i pappersform från Bolaget eller hämtas från Bolagets hemsida enligt nedan:

Amhult 2 AB

Postflyget 7
423 37 TORSLANDA
Telefon: 031-92 38 35
Hemsida: www.amhult2.se

Erbjudande i sammandrag

Avstämningsdag

Avstämningsdag är den 9 november 2016. Sista dag för handel i Bolagets aktie inklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 7 november 2016 och första dag exklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 8 november 2016.

Företrädesrätt

De som på avstämningsdagen är registrerade som aktieägare i Amhult 2 AB:s B-aktie äger företrädesrätt att teckna aktier. För varje befintlig B-aktie erhålls en (1) teckningsrätt. Sex (6) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny B-aktie.

Teckningstid

16 november – 5 december 2016.

Teckningskurs

80 kronor per aktie.

Handel med teckningsrätter

Handel kommer att ske på AktieTorget under perioden 16 november – 1 december 2016.

Handel med BTA

Betalda tecknade aktier, BTA, kommer att handlas på AktieTorget från och med den 16 november 2016 fram till dess att Bolagsverket har registrerat emissionen. Denna registrering beräknas ske i början av januari 2017.

Antal aktier i erbjudandet

Högst 688 933 B-aktier.



Avsiktsförklaring

Amhult 2 AB:s huvudägare, Tipp Fastighets AB, har förbundit sig att teckna sin andel av emissionen vilket uppgår till drygt 9 MSEK. Därutöver garanterar Tipp Fastighets AB ytterligare 7 MSEK.

Styrelsens försäkran

Informationsbroschyren har upprättats av styrelsen i Amhult 2 AB med anledning av nyemission i bolaget. Styrelsen för Amhult 2 AB är ansvarig för innehållet i materialet. Härmed försäkras att styrelsen vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i informationsbroschyren, såvitt styrelsen känner till, överensstämmer med faktiska förhållanden och ingenting är utlämnat, som skulle kunna påverka informationsbroschyrens innebörd.

För ytterligare information om Bolaget och föreliggande nyemission hänvisas till det av Finansinspektionen godkända emissionsprospekt som finns tillgängligt på Bolagets hemsida och på AktieTorgets hemsida. Prospektet kan även rekvireras i pappersform från Bolaget.

Göteborg den 15 november 2016

Amhult 2 AB (publ)

Eigil Jakobsen
Styrelseordförande

Alf Lindqvist

Göran Evaldsson

Niels Techen

VD har ordet

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

För tre år sedan satte vi spaden i marken och inledde produktionen av den första av våra fastigheter. Då genomförde vi också vår senaste nyemission. Nu har vi byggt klart tre av våra fastigheter och en fjärde är klar för inflyttning i mars nästa år. Av dessa har vi sålt större delen av en fastighet som bostadsrätter, medan resterande kommersiella fastigheter och bostäder finns kvar i bolaget. Det harmoniserar med vårt mål om att vara ett förvaltande bolag.

Låt mig kort beröra Göteborgs stads ambition vilket innebär att staden skall växa med 150 000 innevånare och 75 000 nya bostäder till 2035. Under första halvåret 2016 har 1 367 bostäder färdigställts. För att hålla jämna steg enbart med inflyttningen behövs drygt 3 000 nya bostäder per år produceras. Samtidigt bara på Boplats Göteborg finns det 165 000 registrerade bostadssökande och vakansgraden för kontor ligger under 5 procent vilket är ett av det lägsta i Europa. Bristen på bostäder är skriande och behovet av kommersiella lokaler stort.

När vi nu står inför ytterligare byggnation vet vi alla med ovan fakta att marknaden för hyresrätter är mycket god, och att styrelsens mål att behålla fastigheterna i egen förvaltning är en sund affär. Amhult är ett intressant område att bo i med närhet till Göteborgs city, kommunikationer, natur och inte minst arbetstillfällen. Allt detta styrker Amhult 2:s möjligheter till fina hyresnivåer i ett välskött fastighetsbestånd, vilket i slutändan leder till god lönsamhet till nytta för både bolag och ägare.

Min ambition är att vi skall fortsätta i den takt vi haft de senaste åren med färdigställande av en eller två fastigheter per år. Helt utbyggt kommer Amhult Centrum etapp II preliminärt att vara år 2021.

Genom den här nyemissionen, om den blir fulltecknad, har vi tillsammans med lånemöjligheter det kapital som behövs för att färdigställa nuvarande Amhult Centrum etapp II, och samtidigt behålla bostadsfastigheterna som hyreslägenheter. Vi blir därmed en stor förvaltande aktör i området med stadiga intäkter.

Vi stannar dock inte upp där utan har betydligt större ambitioner. Göteborgs bostadsbrist innebär i förlängningen att det behövs tillskapas fler detaljplaner i Göteborgsområdet och då helst där det finns betalningsförmåga och efterfrågan på bostäder, med närhet till arbetsplatserna. Genom det samarbete vi inlett med Lysevägens Bostads AB kommer vi få möjligheter till ytterligare förvärv av mark på Skogen Gård i Torslanda som vi kan utveckla till nästa stora byggprojekt. Marken i Skogens Gård om 370 000 m² har en oerhörd potential. I en första etapp kan Skogens Gård bli ett bostadsområde för närmare trehundra- till fyrahundra lägenheter. För att förverkliga detta kommer vi säkerligen behöva ytterligare kapital, men detta är ett projekt längre bort i tiden.

För er som har varit aktieägare i Amhult 2 AB sedan tidigare hoppas jag att ni är nöjda med hur vi har valt att driva bolaget och med den utvecklingen som skett. Både då det gäller byggnationen och aktiekursens utveckling. Jag hoppas att ni fortsätter vara med i ett väldigt jordnära men spännande utvecklingsprojekt. För er som inte är aktieägare sedan tidigare så hälsar jag även er välkomna. Jag kommer att fortsätta arbeta oförtrutet hårt för att utveckla detta fina bolag med alla dess möjligheter.

Maria Nord Loft

VD i Amhult 2 AB





Amhult 2 i sammandrag

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

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. En fastighet färdigställdes 2014 innehållande 52 lägenheter såldes som bostadsrätter. Därutöver har två fastigheter med kommersiella lokaler byggts och en fastighet är under färdigställande med hyreslägenheter med inflyttning våren 2017. Övriga fastigheter består idag främst av industrilokaler och lager inom ett område som genomgått detaljplaneändring.

Bolagets fastigheter värderades i december 2015 till 464,1 miljoner kronor av VärderingsInstitutet i Västra Sverige AB.

Styrelsens, VD och revisor

Företagets styrelse består av:

- Eigil Jakobsen, styrelseordförande
- Alf Lindqvist
- Göran Evaldsson
- Niels Techen

VD är Maria Nord Johannesson

Revisor är BDO i Göteborg med huvudansvarig revisor Peter Ericsson, Auktoriserade revisorer.

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.

Ytterligare information om nyemissionen

Förutom information i denna informationsbroschyr har det framtagits ett prospekt som granskats och godkänts av Finansinspektionen. Prospektet jämte ekonomisk information så som årsredovisningar, delårsrapporter och revisionsberättelser finns tillgängliga på Bolaget hemsida www.amhult2.se.

Byggandet av Amhult Centrum etapp II



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 som under senare år upprustats till motorvägsstandard för öarna i Göteborgs norra skärgård, Höno, Öckerö och Björkö m.fl. Läget är unikt med närhet till havet, båtliv och en utsikt vid vackert väder ända ut till Vinga fyr.

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

Amhult Centrum består av två delar. Etapp I består av Amhult Trädgårdsstaden, en ICA Maxi-butik och ett mindre köpcentrum i dess anslutning. Etapp II som Amhult 2 AB har börjat att prospektera och bygga ligger i anslutning till tidigare köpcentrum.



Översiktsbild med uppförda byggnader och kommande byggnationer inritade i bilden.

Det fastighetsbestånd som Amhult 2 genom dotterbolaget Terraster AB äger utgör cirka 43 556 m², vilket utgör etapp II i byggandet av ett nytt Amhult Centrum. Fastigheterna bestod tidigare främst av industrilokaler och lager på ett område som nu genomgått detaljplaneändring. Stora delar av de tidigare byggnaderna är rivna och en ny stadsdel håller på att växa fram.

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 nu utgör kvartersmark. Vidare yrkade Amhult 2 på att lantmäteriförrättningen genomfördes på de första kvarteren i området för att möjliggöra projektering av marken.

Det ursprungliga fastighetsbeståndet 2012-12-31

Amhult 207:1	Stridsflyget	2 543 m ²	Kvarter O	Färdigställt 2016
Amhult 206:1	Radarflyget	6 848 m ²	Kvarter P	Färdigställt 2016
Amhult 206:2	Radarflyget	4 996 m ²	Kvarter Q och R	
Amhult 208:1	Signalflyget	1 033 m ²	Kvarter L och M	
Amhult 208:2	Signalflyget	3 888 m ²	Kvarter N	Inflyttningsklart 2017
Amhult 205:1	Luftseglaren	3 245 m ²	Kvarter K	Numera Brf Luftseglaren
Amhult 108:3		2 287 m ²	Kvarter J	
Amhult 108:2	Sjöflygplanet	9 212 m ²	Kvarter U	
Amhult 108:1	Sjöflygplanet	9 504 m ²	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.



Kvarter K - Bostadsrätter

Kvarter K, Luftseglaren, färdigställdes i juli 2014. I fastigheten bildades bostadsrättsföreningen Brf Luftseglaren som består av 52 bostadsrätter. Kvar i dotterbolaget Terrester AB kvarstår undermarksparkering samt tre butikslokaler med en sammanlagd yta om 2 690 m².



Kvarter O – Parkering

Kvarter O, Stridsflyget, som ligger beläget i anslutning till buss-terminalen. Fastigheten som färdigställdes i maj 2016 innehåller markparkering samt 900 m² kontor och handel där Burger Kings verksamhet står för ca 300 m² i fastigheten, företagshotell ca 600 m² och kontor ca 300 m². Detaljplanen medger även parkeringshus om 6 100 m² parkering vilket ännu inte utnyttjats.

Samtliga ytor är uthyrda.



Kvarter P – Handel

Kvarter P, Radarflyget 1. Arbetet med byggandet av kvarteret Radarflyget inleddes i juni 2014. Stor vikt lades vid att skapa en modern handelsfastighet där Willys som hyresgäst driver dagligvaruhandel och Friskis & Svettis en träningsanläggning. Huset innehåller även lokaler för företagshotell och kontor. Hela fastigheten omfattar ca 8 800 m². Under fastigheten finns en komplett parkeringsanläggning med ca 150 parkeringsplatser. Friskis & Svettis öppnade sin verksamhet den 26 december 2015 och i april 2016 öppnade en Willys sin butik. Kvarstående byggrätt i fastigheten är 2400 m² för kontor och handel som ännu ej utnyttjats.



Kvarter N - Bostäder

Kvarter N, Signalflyget 1, omfattar 5 300 m². Byggnation påbörjades i augusti 2015 och rymmer 53 lägenheter vilka samtliga är hyresrätter, samt en handelslokal om ca 440 m². Inflyttning och driftsättning av fastigheten beräknas till april 2017. Just nu pågår intervjuer av personer som är intresserade av att flytta in i lägenheterna. Kontrakt med handelslokalen är tecknad med Friggahuset om en Elon-butik.



Kvarter L och M – Bostäder

Kvarteren L och M, Signalflyget 2, är en fastighet med tre huskroppar bestående av 64 bostäder vilka preliminärt är planerade som hyresrätter. Bygglov på ca 5800 m² är beviljat och upphandling av byggnationen pågår och byggstart planeras till tidig vår 2017.

Produktionstiden beräknas till ca 18 månader.

Kvarter Q och R – Parkering

Kvarter Q och R, Radarflyget 2, omfattar totalt medgiven BTA enligt detaljplanen om 13 000 m² varav det medges handel och kontor om 6000 m² och ges möjlighet att bebygga fastigheten med ett parkeringshus om 7000 m². Detta sker först om så krävs för att möta behovet av parkeringsplatser för boende och handel i området. Avseende ytan för kontor finns flertal planer för denna yta såsom ytterligare företagshotell, vård, utbildning eller kontorsytor.

Byggstart beräknas preliminärt tidigast till 2018.

Kvarter U – Kontor

Kvarter U, Sjöflygplanet 2, som omfattar medgiven BTA enligt detaljplanen om totalt 9 000 m² utgörs av 6 000 m² kontor, butiksyta om 3 000 m² för handel.

Byggstart beräknas preliminärt tidigast till 2018.



Kvarter S och T – Bostäder

Kvarteren som omfattar medgiven BTA 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 preliminärt år 2020.

Kvarter H – Bostäder

Kvarter H, Sjöflygplanet 1, omfattar medgiven BTA 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 preliminärt 2019.

Kvarter I – Bostäder

Huvuddelen av kvarter I, Sjöflygplanet 1, som omfattar totalt medgiven BTA enligt detaljplanen om 7 000 m² kommer att inrymma bostäder. Möjlighet finns dock att inrymma 600 m² handel i dessa ytor.

Byggstart preliminärt 2018.

Kvarter J – Bostäder

Kvarter J utgörs i av bostäder. Totalt medgiven BTA enligt detaljplanen för kvarteret uppgår till 3 200 m². Projekteringsarbete pågår och fastigheten står i tur att upphandlas efter produktionsstart av kvarter LM.

Byggstart 2017, beräknas färdigställt 2019.





Kommande investeringar

Fortsatt byggnation av Amhult Center

Styrelsen i Amhult 2 har beslutat att genomföra utbyggnaden av Amhult Centrum etapp II i den takt som presenterats i memorandumet. 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 byggnation av Kvarter L, M och J, som är under upphandling kostnadsberäknas till drygt 240 miljoner kronor.

Detaljplan för Skogens Gård

Amhult 2 har tillsammans med ett systerbolag Lysevägens Bostads AB inlett samarbete om att söka detaljplan för markområdet benämnt Skogens Gård i Torslanda.

Amhult 2:s huvudägare Tipp Fastighet AB har via dotterbolag Lysevägens Bostads AB förvärvat markområde Skogens Gård. Skogens Gård omfattar totalt 37 hektar (370 000 m²) mark, och den del som Amhult 2 lagt ansökan om detaljplan avser ca 200 000 m². Marken är för närvarande klassad som jordbruksmark.

Amhult 2 har inlett samarbete med Lysevägens Bostads AB:s och sökt detaljplan för del av mark på denna fastighet hos Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontor. Inledande förhandlingar om förvärv av del av område efter antagen detaljplan har inletts med Lysevägens Bostads AB. Efter ett eventuellt förvärv kan då fortsatt uppbyggnad av ett fastighetsbestånd av framförallt bostäder och handelslokaler ske i Bolaget. I första inlämnade ansökan om detaljplan för del av området innehöll planlösning för 320 lägenheter.

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. De värdeökningar som varit i fastighetsbeståndet de senare åren samt det positiva resultatet som genereras från den löpande verksamheten bidrar också till möjligheten att öka lånen utan att belåningsgraden ökar.

Genom den försäljning som skedde av bostadsrätter i kvarter K under 2013 och nyemissionen under samma år täcktes kapitalbehovet för byggandet av de fastigheter som idag är färdigställda.

Genom försäljning av ytterligare bostadsrätter skulle återstoden av byggandet av Amhult 2 kunna finansieras. 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 ett beräknat låneutrymme om 500 miljoner kronor, med hänsyn taget till styrelsens finansiella mål gällande belåningsgraden.

Utvald finansiell information

Resultaträkning - Koncernen

	2016 ¹	2015 ¹			
	1 januari - 30 september	1 januari - 30 september			
<i>Alla belopp i TSEK</i>	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån	12 mån
Nettoomsättning	12 554	3 861	4 997	6 965	6 050
Driftskostnader	-6 548	-3 614	-5 259	-7 159	-4 226
Bruttoresultat	6 006	247	-262	-194	1 824
Rörelseresultat	4 242	-1 641	-2 733	-2 508	-473
Resultat efter finansiella poster	3 364	-1 782	-3 093	-2 317	-236
Värdeförändringar fastigheter	0	0	69 600	95 383	0
Periodens / Årets resultat	2 631	-1 427	51 828	91 520	-74

Balansräkning - Koncernen

<i>Alla belopp i KSEK</i>	2016-09-30 ¹	2015-09-30 ¹	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar	618 130	416 238	524 983	317 426	289 454
Omsättningstillgångar	<u>32 592</u>	<u>78 288</u>	<u>56 148</u>	<u>70 616</u>	<u>32 385</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	650 722	494 526	581 131	388 042	321 839
<i>Alla belopp i KSEK</i>	2016-09-30 ¹	2015-09-30 ¹	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	387 384	331 498	384 753	332 925	241 405
Avsättningar	42 832	27 009	42 378	26 844	24 500
Långfristiga skulder	141 648	0	0	0	0
Kortfristiga skulder	<u>78 858</u>	<u>136 019</u>	<u>154 000</u>	<u>28 273</u>	<u>55 934</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	650 722	494 526	581 131	388 042	321 839

¹ Ej reviderat av bolagets revisor

Nyckeltal - Koncern

	2016 ¹	2015 ¹			
	1 januari - 30 september	1 januari - 30 september			
	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån	12 mån
Soliditet (%)	59,5	67,0	66,2	85,8	75,0
Avkastning på eget kapital (%)	0,6	-0,4	-0,9	-0,6	-0,1
Avkastning, inklusive värdeförändring i fastigheter, på eget kapital (%)	0,6	-0,4	14,4	31,9	0
Avkastning på totalt kapital (%)	0,5	-0,4	-0,5	-0,6	0
Avkastning, inklusive värdeförändring i fastigheter, på totalt kapital (%)	0,5	-0,4	13,8	26,2	0
Resultat per aktie (SEK)	0,43	-0,23	8,42	14,86	-0,01
Eget kapital per aktie (SEK)	62,90	53,83	62,47	54,06	39,20
Antal aktier	6 158 600	6 158 600	6 158 600	6 158 600	4 986 903
Utdelning per aktie (SEK)	0	0	0	0	0
Medelantal anställda	6	5	5	5	4

Aktieägare

Aktieägare 2016-09-30

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel röster	Andel kapital
Tipp Fastighets AB	2 025 000	679 489	85,83 %	43,91 %
Mjörbäcks Entreprenad Holding AB		516 800	2,12 %	8,39 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB		338 392	1,39 %	5,49 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension		278 953	1,14 %	4,53 %
Pelaro Billeasing Pensionsstiftelse		116 951	0,48 %	1,90 %
Livförsäkringsbolaget Skandia Öms		104 790	0,43 %	1,70 %
Kap Farvel AB		100 000	0,41 %	1,62 %
Transportkonsulten Förvaltnings AB		90 000	0,37 %	1,46 %
Heger, Max		62 053	0,25 %	1,01 %
Sten Olofsson		51 300	0,21 %	0,83 %
Övriga aktieägare, ca 1 250 st		1 794 872	7,37%	29,16 %
Totalt	2 025 000	4 133 600	100,0 %	100,0 %

Tipp Fastighets AB har förbundit sig att teckna sin andel av emissionen vilket uppgår till drygt 9 MSEK. Därutöver garanterar Tipp Fastighets AB ytterligare 7 MSEK.

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 Nyemission	1 311 200	2 025 000	3 933 600	26 224 000	119 172 000
2013 Nyemission	200 000	2 025 000	4 133 600	4 000 000	123 172 000
2016 Föreliggande nyemission ²	688 933	2 025 000	4 822 533	13 778 660	136 950 660

Samtliga emitterade aktier förutom föreliggande nyemission är fullt inbetalda.

Kvotvärdet är 20 kronor per aktie.

²Förutsätter att föreliggande nyemission fulltecknas.





Information om de aktier som erbjuds

Aktiekapitalet i Amhult 2 AB uppgår före nyemissionen till 123 172 000 kronor, fördelat på 6 158 600 aktier, varav 2 025 000 aktier av serie A och 4 133 600 aktier av serie B. Efter genomförd nyemission av ytterligare 688 933 aktier av serie B kommer aktiekapitalet att uppgå till 136 950 660 kronor. Bolaget kommer då att ha 6 847 533 aktier, varav 2 025 000 aktier av serie A och 4 822 533 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 2016. 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 skatterettsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normal svensk kupongskatt (se s. 62, 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 688 933 nyemitterade aktier, vilket motsvarar ytterligare drygt 11,2 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 15 procent. Med teckningskursen som grund är värderingen av Bolaget "pre-money" 492 688 000 kronor.

Projektledare, emissionsinstitut och legal rådgivare

InWest Corporate Finance AB är projektledare åt Bolaget i samband med Erbjudandet. InWest Corporate Finance och Aktieinvest erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Mats Ekberg Företagskonsult AB är huvudägare till InWest Corporate Finance och äger genom dotterbolaget Företagsfinansiering Fyrstad AB en mindre aktiepost i Amhult 2 AB. Därutöver har dessa parter inga ekonomiska eller andra intressen relaterade till Erbjudandet.

Aktieinvest FK AB agerar emissionsinstitut åt Bolaget i samband med Erbjudandet. Aktieinvest FK äger inga aktier i Bolaget. Nordic Law är Bolagets legal rådgivare.

Teckningsförbindelser och garantiåtagande

Amhult 2 AB har den 22 oktober 2016 erhållit en skriftlig teckningsförbindelse från Bolaget största aktieägare, Tipp Fastighets AB, med adressen Postflyget 7, 423 37 TORSLANDA, att bolaget kommer att teckna sin andel av nyemissionen, vilket innebär 113 248 aktier för närmare 9,1 MSEK. Tipp Fastighets AB har dock rätten att avböja teckning om emissionen blir övertecknad.

Utöver teckningsåtagandet har Tipp Fastighets AB även gjort ett skriftlig garantiåtagande av emissionen om ytterligare 87 500 aktier till ett belopp om 7 MSEK.

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

Information från tredje man

I prospektet hänvisas till värderingar som Bolaget låtit göra i samband med varje årsbokslut. Informationen finns tillgänglig i nämnda årsredovisningar och har återgetts korrekt såvitt Bolaget känner till. Värderingarna är utförda av:

VärderingsInstitutet i Västra Sverige AB
Rådjursvägen 10
429 41 SÄRÖ

Villkor och anvisningar

Företrädesrätt till teckning

Den som på avstämningsdagen den 9 november 2016 är ägare av Aktier i Amhult 2 AB äger företrädesrätt att teckna aktier i Amhult 2 AB utifrån befintligt aktieinnehav i bolaget.

Teckningsrätter (TR)

Aktieägare i Amhult 2 AB erhåller för varje befintlig B-aktie en (1) teckningsrätt B. Det krävs sex (6) teckningsrätter B för att teckna en (1) ny B-aktie.

Teckningskurs

Teckningskursen är 80,00 kronor per aktie. Courtage utgår ej.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden AB, (VPC) för rätt till deltagande i emissionen är den 9 november 2016. Sista dag för handel i Amhult 2 AB aktie med rätt till deltagande i emissionen är den 7 november 2016. Första dag för handel i Amhult 2 AB aktie utan rätt till deltagande i emissionen är den 8 november 2016.

Teckningstid

Teckning av nya aktier skall ske under tiden från och med den 16 november 2016 till och med den 5 december 2016. Efter teckningstidens utgång blir utnyttjade teckningsrätter ogiltiga och förlorar därefter sitt värde. Efter teckningstiden kommer utnyttjade 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 november 2016 till och med 1 december 2016. 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 1 december 2016 eller användas för teckning av aktier senast den 5 december 2016 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 2 samt informationsbroschyr. 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 AB är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller informationsbroschyr. Teckning och betalning med respektive utan företrädesrätt skall ske i enlighet med anvisningar från respektive förvaltare.

Teckning med stöd av företrädesrätt

Teckning med stöd av företrädesrätt skall ske genom samtidig kontant betalning senast den 5 december 2016. Teckning genom betalning skall göras antingen med den, med emissionsredovisningen utsända, förtryckta inbetalningsavin eller med den inbetalningsavi som är fogad 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. Observera att teckning är bindande.

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 5 december 2016. 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 utan företrädesrätt

Teckning av aktier utan stöd av företräde skall ske under samma period som teckning av aktier med företrädesrätt, det vill säga från och med den 16 november 2016 till och med 5 december 2016. Anmälan om teckning utan företrädesrätt genom att Särskild anmälningssedel 2 ifylls, undertecknas och skickas Aktieinvest FK AB på adress enligt ovan eller till förvaltaren. Någon betalning skall ej ske i samband med anmälan om teckning av aktier utan företrädesrätt, utan sker i enlighet med vad som anges nedan. Särskild anmälningssedel 2 skall vara Aktieinvest FK AB tillhanda senast klockan 17.00 den 5 december 2016. 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 hänseende. Observera att anmälan är bindande. Är depån kopplad till en kapitalförsäkring eller ett investeringssparkonto (ISK) var vänlig kontakta din förvaltare för teckning

Tecknare med depå: För att återropa subsidiär företrädesrätt måste teckningen gå via samma förvaltare som teckningen med företrädesrätt.

Tilldelningsprinciper vid teckning utan stöd av företrädesrätt

Aktier som inte tecknas med företrädesrätt ska tilldelas dem som tecknat utan stöd av teckningsrätt. Tilldelning sker på följande grunder:

- i. i första hand till dem som även tecknat aktier med stöd av teckningsrätt, pro rata i förhållande till hur många aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter, dock att tecknare som med tillämpning av denna tilldelningsprincip skulle ha tilldelats färre än 50 aktier efter lottning ska tilldelas antingen 50 aktier eller inga aktier, och
- ii. i andra hand till andra som tecknat aktier utan företrädesrätt, pro rata i förhållande till hur många aktier som tecknats, dock att tecknare som med tillämpning av denna tilldelningsprincip skulle ha tilldelats färre än 50 aktier efter lottning ska tilldelas antingen 50 aktier eller inga aktier.
- iii. i tredje hand skall fördelningen ske till Tipp Fastigheter AB som garanterar delar av företrädesemissionen.

Vänligen observera: Förvaltarregistrerade (depå) tecknare, som vill öka sannolikheten att få tilldelning utan företrädesrätt genom att även teckna aktier med företrädesrätt, måste dock teckna aktier utan företrädesrätt genom samma förvaltare som de tecknat aktier med företrädesrätt. Annars finns det vid tilldelningen ingen möjlighet att identifiera en viss tecknare som tecknat aktier såväl med som utan stöd av teckningsrätter.

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 i USA, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, Japan, Australien, Sydkorea, Hong Kong, Schweiz, Singapore eller något annat land där distributionen eller denna inbjudan kräver ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer svensk rätt eller strider mot regler i sådant land) 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.

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya aktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta utanför Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningar i sådana länder. Med anledning härav kommer, med vissa undantag, aktieägare som har sina befintliga aktier direktregistrerade på VP-konton och har registrerade adresser i till exempel USA, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, Japan, Australien, Sydkorea, Hong Kong, Schweiz eller Singapore inte att erhålla detta memorandum. De kommer inte heller att erhålla några teckningsrätter på sina respektive VP-konton. De teckningsrätter som annars skulle ha registrerats för dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 SEK kommer inte att utbetalas.

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 november 2016 till och med att emissionen registrerats hos Bolagsverket.

Utdelning

Nya aktier ska berättiga till utdelning från och med den första avstämningsdag för utdelning som infaller efter att aktien registrerats hos Bolagsverket.

Leverans av aktier

Så snart emissionen registrerats vid Bolagsverket, vilket beräknas ske i början av januari 2017, ombokas BTA till 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.

Övrig information

Bolaget äger inte rätt att avbryta Nyemissionen. Bolaget äger inte heller rätt att tillfälligt dra in erbjudandet.

För det fall att ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de nya aktierna kommer Aktieinvest att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Aktieinvest kommer i sådant fall att ta kontakt med tecknaren för uppgift om ett bankkonto som Aktieinvest kan återbetala beloppet till. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. En teckning av nya aktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya aktier.

Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas.

Leverans av aktier

Så snart emissionen registrerats vid Bolagsverket, vilket beräknas ske i början av januari 2017, ombokas BTA till 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.

Övrig information

Bolaget äger inte rätt att avbryta Nyemissionen. Bolaget äger inte heller rätt att tillfälligt dra in erbjudandet.

För det fall att ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de nya aktierna kommer Aktieinvest att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Aktieinvest kommer i sådant fall att ta kontakt med tecknaren för uppgift om ett bankkonto som Aktieinvest kan återbetala beloppet till. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. En teckning av nya aktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya aktier.

Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas.

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



Amhult 2 AB
Postflyget 7
423 37 TORSLANDA

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

Spridning av informationsbroschyren

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 innehålllet i prospektet eller därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol exklusivt.