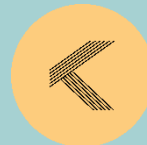
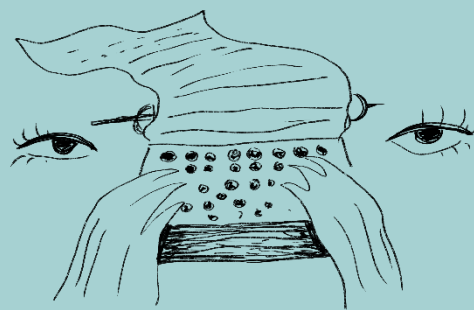


Amhult 2

Stark start på 2022



Amhult 2 publicerade den 27 april resultatet för det första kvartalet 2022 och vi är mycket nöjda över siffrorna. Resultatet ökade kraftigt och bolaget fortsätter att leverera enligt strategin för långsiktig och lönsam tillväxt. Vidare visade kvartalet återigen att bolaget kan skapa värde även under osäkra tider. Vi ser Amhult 2 som en attraktiv investering för den långsiktiga investeraren och upprepar efter kvartalet att det finns god uppsida i aktien som kommer bli än större när fler projekt är färdigställda.



- Hyresintäkterna steg till 18 MSEK (14,3), en ökning med 25,9 % mot föregående år
- Driftnettot ökade till 13,4 MSEK (10,8), en ökning med 24,1 % mot föregående år
- Förvaltningsresultatet steg till 10,1 MSEK (7,7), en ökning med 31,2 % mot föregående år
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till noll kronor, i likhet med motsvarande kvartal föregående år
- Resultatet efter skatt blev 8 MSEK (6), en ökning med 33,3 % mot föregående år
- Resultat per aktie uppgick till 1,17 SEK (0,88), en ökning med 33 % mot föregående år

Starkt första kvartal

Både hyresintäkterna och förvaltningsresultatet hade en god tillväxt i kvartalet. Ökningen är ett resultat av den strategi som bolaget fortlöpande har haft med två projekt i produktion och ett under projektering, vilket leder till ett kontinuerligt färdigställande av nya kvarter som genererar kassaflöde. Utöver detta fokuserar bolaget även på hur befintliga fastigheter kan nyttjas mer för att skapa ytterligare värde. Amhult 2 har exempelvis den senaste tiden byggt till fler rum på hotellet och utökat befintliga ytor med fler kontor. Framöver tror vi att det finns mer värdeskapande byggnationer inom fastigheterna att genomföra, exempelvis har hotellet potential att utökas med fler rum. Vi ser att utvecklandet av nya fastigheter kommer vara mest värdedrivande framåt, men vi betraktar även ett högre nyttjande av befintliga fastigheter som ytterligare ett ben att stå på.

Spitfire löper enligt plan

Kvarter Spitfire är under uppförande och byggnationen går framåt. Bolaget har nu påbörjat uthyrningsprocessen av kvarteret som kommer bestå utav 75 lägenheter och fem radhus. Amhult 2 har sedan tidigare en avgiftsbelagd kölista till sina hyreslägenheter som omfattar flera hundra sökanden och det vänder sig i första hand till dessa. Bolaget kan stoltsera med en uthyrningsgrad på 100 % på befintliga fastigheter, vilket tyder på att fastigheternas läge är efterfrågade och kundnöjdheten hög. Vi förväntar oss även att kvarter Spitfire kommer ha en uthyrningsgrad på 100 % när det är färdigbyggt.

Aviserande om stigande priser

Bolaget har under kvartalet aviserats om stigande priser gällande ett flertal kategorier, bland annat tungt byggmaterial, trävaror och skivmaterial. Med fortsatt stigande råvarukostnader eller balanserade råvarupriser på höga nivåer samt fortsatt global obalans i tillgång och efterfrågan för vissa komponenter kan priset snabbt skena. Viktigt att belysa här är att Amhult 2 alltid handlar upp sina projekt på totalentreprenad. Priset är fast, vilket innebär att det inte kan uppkomma några oförutsägbara kostnader eller prisökningar i samband med byggnation. Kvarter Spitfire påverkas därför inte av stigande byggrelaterade priser. Däremot kan komponentbrister påverka leveranstider, men än så länge löper kvarteret som sagt på helt enligt plan.

Kvarter H är under upphandling och inget avtal är påskrivet. Bolaget kommer därför kunna ta höjd för eventuella prisökningar vid upphandling. Den aktör som tillgodoser behoven avseende produkt och pris tilldelas upphandlingen. Det återstår att se hur priserna rör sig framåt och om det kan påverka intresset för att ingå avtal avseende projektet.

Värdering

Vi bedömer rapporten som stark och upprepar vår prognos. Vi ser att bolaget har goda möjligheter att öka fastighetsbeståndet kommande år. Nedanför är vår prognos för när centrum kan vara färdigbyggt.

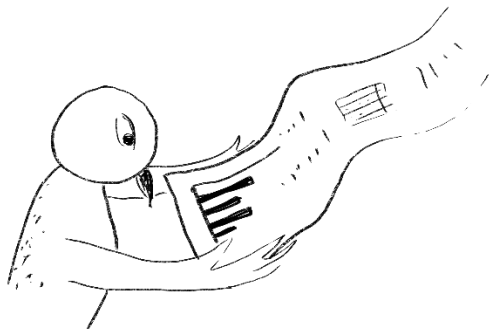
Vi prognosticerar att det kommer krävas ytterligare investeringar om cirka 500 MSEK för att färdigställa marken. Det är baserat på tidigare kommunicerade byggkostnader för bostäder. När marken är bebyggd med fastigheter estimerar vi att varje kvadratmeter kommer värderas till 35 TKR.

| Amhult centrum | Belopp |
|--|---------------------------------|
| Värde fastigheter idag | 1 514 MSEK |
| Nettoskuld idag | 790 MSEK |
| Värde fastigheter när centrum är bebyggt | 2 182 MSEK |
| Nettoskuld när centrum är bebyggt | 1 290 MSEK |
| Förvaltningsresultat fram tills centrum är bebyggt | 65 MSEK |
| Framtida substansvärde (EPRA NAV) | 957 MSEK eller 140 kr per aktie |

Fastighetsbeståndet värderas då till 2 182 MSEK och nettoskulderna uppgår till 1 225 MSEK, vilket ger ett substansvärde på 957 MSEK eller 140 kronor per aktie. Substansvärdet är skillnaden mellan tillgångar och nettoskulder. Vid en förutsättning att bolaget fortsatt äger fullt uthyrda fastigheter är bedömningen att värderingen bör handlas i linje med substansvärdet, vilket ger en uppsida på cirka 75 %. Det finns således god uppsida i aktien förutsatt att fastigheterna inte värderas ned. Baserat på ovan scenario samt att bolaget idag värderas under det egna kapitalet anser vi även att nedsidan är begränsad.

Notera att vi i denna prognos inte har räknat med Skogens Gård som vi betraktar som en option med hög potential. Området är större än centrum och där finns det goda möjligheter att fortsätta växa fastighetsbeståndet ytterligare över en längre period.

Läs vår fullständiga analys av Amhult 2 [här](#).



Disclaimer

Ingen på Kalqyl äger aktier i kundbolag på grund av eventuella intressekonflikter. Ingenting du läser på Kalqyl.se ska ses som investeringsrådgivning och det som presenterats i analysen kan vara felaktigt. Analysen är oberoende men finansierad.

Analytiker

Pontus Fredriksson

pontus@kalqyl.se

Twitter: @silwerskold