

## AMHULT 2: ETT FASTIGHETSBOLAG MED UNIK POSITION I TORSLANDA

Vi inleder bevakning på Amhult 2, ett fastighetsutvecklings och förvaltningsbolag med ett unikt stadsutvecklingsprojekt i Torslanda, Göteborg. Bolaget befinner sig i slutskedet av att färdigställa stadsdelen Amhult Centrum, där byggnationen av den första etappen påbörjades 2013. Nu återstår bara den andra etappen av kvarteret Hercules samt det sista kommersiella kvarteret Utrikesflyget. När dessa projekt är färdigställda är all mark inom Amhult Centrum bebyggd, vilket markerar slutet på en över 20 år lång utvecklingsfas.

### Låga vakanser genererar stabila kassaflöden

En betydande del av Amhult Centrum är redan färdigställd och genererar hyresintäkter. Vid utgången av 2025 hade bolaget endast en ledig lokal, motsvarande en vakansgrad på under 1,0 %. Bostadsbeståndet har konsekvent varit fullt uthyrt och bolaget har en kö till sina lägenheter som uppgår till cirka 430 betalande sökande. Detta kan jämföras med många andra fastighetsbolag som rapporterat om ökande vakanser de senaste åren, samtidigt som vakansgraden för kontor i Göteborg uppgår till omkring 12,0 %. Efterfrågan drivs av områdets attraktiva läge i Torslanda, med närhet till större arbetsgivare såsom Volvo och Göteborgs Hamn, i kombination med god tillgänglighet till centrala Göteborg och närhet till natur och skärgård.

### Skogens Gård, en option för framtiden

Amhult 2 har en option att förvärva markområdet Skogens Gård, beläget några kilometer från Amhult Centrum, från Lysevägens Bostads AB. Bolaget ägs av Tipp Fastighets AB, som i sin tur ägs av Amhult 2:s huvudägare Eigil Jakobsen genom bolag. Marken är på cirka 37,0 hektar vilket är större än Amhult Centrum på cirka 4,4 hektar. Här finns potential att utveckla en ny stadsdel, Skogens Gård, i ett attraktivt läge på centrala Hisingen. Ett förvärv förutsätter dock att Amhult 2 successivt stärker balansräkningen i samband med att Amhult Centrum färdigställs. Därtill krävs framsteg i detaljplaneprocessen, då marken i dagsläget är klassificerad som jordbruksmark. Vi inkluderar idag inte Skogens Gård i vår värdering, då projektet befinner sig i ett tidigt skede och är förknippat med osäkerhet. Men vi noterar att området utgör en långsiktig option med betydande värdepotential vid framtida exploatering.

### Outlook och värdering

Amhult 2 handlas till en substansrabatt om 53,3 % samt till en P/E-rabatt om 26,6 % mot vår peergrupp av noterade bostadsbolag på 2027E. Den stora substansrabatten är inte unik för Amhult 2, utan hela sektorn har genomgått en betydande multipelkontraktion de senaste åren. Vi anser dock att rabatten i Amhult 2:s fall framstår som överdriven, mot bakgrund av bolagets moderna fastighetsbestånd, i princip full uthyrningsgrad samt en omfattande bostadskö. Bolaget handlas för närvarande till ett P/E-tal, baserat på förvaltningsresultatet, om 9,5x respektive 9,2x för 2026E och 2027E. Det framstår inte som ansträngande, särskilt mot bakgrund av bolagets starka historik och konsekventa genomförande av Amhult Centrum utan större förseningar eller missöden. Samtidigt innebär den geografiska koncentrationen till Torslanda i Göteborg en risk,

och bolaget saknar vissa skalfördelar inom finansiering och förvaltning som större fastighetsbolag har. Baserat på en målmultipel om 11,0x P/E på 2027E, vilket fortfarande innebär en rabatt mot vår peergrupp, som handlas till en medianmultipel om 11,6x, ser vi en uppsida om 19,8 % på 2027E. I ett mer positivt marknadsklimat, präglad av fortsatt sjunkande räntor, ser vi potential för en större uppvärdering, inte minst mot bakgrund av den betydande substansrabatten.

## Läs hela analysen här

För mer information, vänligen kontakta:

---

**Mattias Folkesson**, vd (mattias.folkesson@fairvalue.se)

**Albin Eriksson**, analytiker (albin@kalqyl.se)

**Erik Lundberg**, analytiker (erik.lundberg@kalqyl.se)

**Gustav Gabinus**, analytiker (gustav@kalqyl.se)

**Pontus Fredriksson**, analytiker (pontus@kalqyl.se)

## Om Kalqyl

---

Kalqyl är ett nytänkande analysbolag med en snabbväxande plattform och en unik räckvidd bland nordiska investerare. Med djup expertis och fokus på kvalitativt innehåll levererar vi analyser och intervjuer som engagerar och skapar värde.