

AMHULT 2: RAPPORTKOMMENTAR Q3'26

Lägre räntekostnader lyfte marginalen

Hysesintäkterna låg kvar på 25,3 MSEK, där en låg KPI-uppräkning begränsade hyreshöjningarna för lokalerna, medan serviceintäkterna minskade. Driftskostnaderna minskade till 1,7 MSEK (2,6) i takt med lägre förbrukning under en ovanligt varm period. Underhållskostnaderna fördubblades däremot till 1,6 MSEK (0,8), drivet av ett åldrande bestånd och utlöpande nybyggnadsgarantier samt vissa engångsåtgärder på grönyrtorna. Det vägdes dock upp av lägre räntekostnader, efter omförhandlade lån och löpande amorteringar.

Hercules enligt plan och nästa steg för Utrikesflyget

Byggnationen av Hercules södra hus fortlöper enligt plan, och investeringarna uppgick till 15,7 MSEK under kvartalet. Taket är färdigställt och inflyttning i de 49 hyresrätterna är planerad till sommaren 2027. Uthyrningen startar i slutet av året, och enligt VD Emilie Loft är intresset bland de bostadssökande stort. Överenskommelsen med Hyresgästföreningen om presumtionshyror ger dessutom god visibilitet i den framtida intjäningen. Under kvartalet hyrdes även den vakanta lokalen i Signalflyget 1 ut till en djurklinik från den 1 april 2027. Efter Hercules södra hus återstår endast kvarteret Utrikesflyget. Bolaget väntas lämna in bygglovsansökan före årsskiftet, och parallellt fortsätter förhandlingarna med potentiella hyresgäster inom handel och kontor. Tidsplanen styrs dock till stor del av Göteborgs stads handläggning, och med en byggtid på omkring två år ser vi Amhult Centrum som färdigutvecklat tidigast under 2029.

Outlook och värdering

Amhult 2 redovisade ett kvartal i linje med våra förväntningar och vi gör endast mindre förändringar i våra estimat. Bolaget handlas för närvarande till ett P/E-tal, baserat på förvaltningsresultatet, om 8,8x respektive 8,6x 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 (12,0x), vilket fortfarande innebär en rabatt mot vår peergrupp som handlas till en genomsnittsmultipel om 12,2x, ser vi en motiverad kurs om 71,8 kr per aktie, motsvarande en uppsida om 28,2 %. I ett mer positivt marknadsklimat ser vi potential för en större uppvärdering.

Läs den fullständiga analysen här

För mer information, vänligen kontakta:

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

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

Gustav Gabinus, analytiker (gustav@kalqyl.se)

Pontus Fredriksson, analytiker (pontus@kalqyl.se)

Adam Sommensjö, analytiker (adam@kalqyl.se)

Alvin Hägg, analytiker (alvin@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.