

AMHULT 2: RAPPORTKOMMENTAR Q2'26

Amhult 2:s intäkter ökade med 9,0 % till 27,6 MSEK (25,4) under det andra kvartalet, främst drivet av ökade hyresintäkter från det befintliga beståndet. Driftsöverskottet ökade med 3,9 % till 20,8 MSEK (20,0), vilket motsvarar en överskottsgrad om 75,3 % (78,9 %). Förvaltningsresultatet ökade marginellt till 10,5 MSEK (10,4), motsvarande en marginal om 40,2 % (43,3 %). De något lägre marginalerna förklaras främst av högre underhåll- och räntekostnader.

Hercules södra hus löper enligt plan

Byggnationen av Hercules södra hus, som inleddes under det första kvartalet 2026, fortsatte enligt plan. Byggtakten ökade under det andra kvartalet och investeringarna uppgick till 26,0 MSEK. Projektet omfattar 49 hyresrätter med planerad inflyttning under det andra kvartalet 2027. Uthyrningen ska inledas i slutet av 2026 och bolaget bedömer att lägenheterna bör kunna hyras ut i god tid före inflyttningen. Under våren nåddes även en överenskommelse med Hyresgästföreningen där både Hercules södra och norra hus kommer att omfattas av presumtionshyror. Överenskommelsen avser såväl 2026 som 2027 års hyresnivåer. Detta ökar förutsägbarheten i projektet och vi ser det som positivt att Amhult 2 nu har en balanserad mix av bruksvärdeshyror, egensatta hyror och presumtionshyror i beståndet.

Utrikesflyget är nästa steg

Efter Hercules södra hus återstår i huvudsak kvarteret Utrikesflyget innan Amhult Centrum är färdigutvecklat. Projektet är främst inriktat på handel och kontor, och det pågår dialoger med flera potentiella hyresgäster. När dessa har kommit längre är nästa steg att söka bygglov och upphandla en totalentreprenör. Med en bedömd byggtid på omkring två år för Utrikesflyget bör Amhult Centrum kunna vara färdigutvecklat 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 9,5x respektive 9,1x för 2026E och 2027E. Det framstår inte som ansträngt, 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 12,0x P/E på 2027E, vilket fortfarande innebär en rabatt mot vår peergrupp, som handlas till en genomsnittsmultipel om 14,2x, ser vi en uppsida om 31,7 % på 2027E. I ett mer positivt marknadsklimat, präglad av fortsatt sjunkande räntor, ser vi potential för en större uppvärdering.

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.