

Styrelsen och verkställande direktören för  
**American Residential Fastigheter AB**  
Org nr 556923-6523

får härmed avge

# Årsredovisning

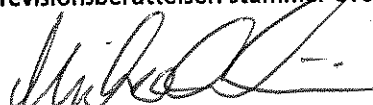
för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	9

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 27/6 - 2014. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

  
Michael Lindström

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

American Residential Fastigheter AB (publ) (AMREFA) grundades i februari 2013 för att förvärva, förvalta och utveckla miljöanpassade och högt avkastande bostadsfastigheter på den amerikanska fastighetsmarknaden.

Målsättningen är att under en period bygga upp ett, från hyresgäster attraktivt, bestånd som utmärker sig gentemot normal amerikansk standard. AMREFA skall vara en attraktiv hyresvärd som ligger i framkant avseende energieffektiva och miljöanpassade fastigheter.

Fastigheterna som AMREFA förvärvar skall hålla en hög standard och ge ett överskott efter alla driftkostnader men före eventuella finansieringskostnader om minimum 9,5%.

### Ägarförhållanden

Amrefa ägs av ca 100 aktieägare varav de största är VD Michael Lindström och Rupes Futura AB representerat av Henrik Sellmann i styrelsen samt Satel B.V.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I juni 2013 förvärvades ett danskt fastighetsbolag (ARG Aps) som hade investeringar på AMREFAs tilltänkta marknad i Michigan. Man hade vid förvärvstidpunkten ett bestånd bestående av 8 st fastigheter som alla uppfyllde AMREFAs uppställda kriterier vid förvärv, bra standard, fullt uthyrda och de gav en direktavkastning i paritet med våra målsättningar som är minimum 9,5%. Genom förvärvet fick vi också en juridisk struktur för den fortsatta tillväxten och driften.

Under juli månad slöts ett avtal med ProGreen Properties Inc. (ProGreen) där ProGreen blir huvudleverantör av fastigheter. Detta var ett viktigt steg för att få en lokal partner som kan marknaden och var även ett viktigt steg för att kunna förvärva bra och högavkastande fastigheter.

Under oktober månad tog styrelsen, i enlighet bemyndigande från extra bolagsstämma, beslut om att genomföra en emission om högst 20 MSEK, emissionen var i form av units varav 10 MSEK var aktier och 10 MSEK ett förlagslån som ger en årlig ränta om 7%.

Utfallet på emissionen blev inte alls som förväntat och styrelsen beslutade efter emissionstiden, som var 2 – 18 oktober, att förlänga och fortsätta diskussionerna med ett antal större intresserade investerare. Emissionen stängdes under våren 2014 med ett utfall på 4,35 MSEK. Orsaken till det låga intresset fanns till del i det värde som sattes på bolaget men förmodligen var den största delen den allmänna oro som spreds i samband med avstängningen av statsapparaten, som följde på det budgetbråk som uppstod mellan demokrater och republikaner. Ovanstående påverkade menligt det positiva momentum som initialt fanns i emissionen. Ovanpå det förekom vid tiden negativa skrivelser om Detroits konkurs vilket även det oroad potentiella investerare.

Den 23 oktober förvärvde AMREFA fastigheten 26005 Franklin Pointe Drive belägen i Southfield, Michigan. Förvärvspris var 85 000 USD och var uthyrd över 24 månader från och med 1 november 2013. Fastigheten förvärvades till en avkastning om 9,5% efter alla driftkostnader men före finansiella kostnader.

Under december månad överfördes alla tillgångar från det helägda dotterbolaget ARG Aps till det svenska AMREFA, exkl en liten kassa. Målsättningen är att under 2014 likvidera ARG Aps.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Under första kvartalet arbetade styrelsen för att knyta till sig ytterligare investerare och emissionen stängdes med en teckning på 4 352 000 SEK varav 2 176 000 är ett förlagslån med en årsränta om 7% samt 2 176 000 SEK är eget kapital, beloppet tecknades av ca 90 ägare varav några tidigare ägare kompletterade tidigare ägande och undeströk därmed sin tro på AMREFAs förutsättningar.

Som en del i processen med att skapa förutsättningar för en framtida god utveckling för bolaget och dess ägare har huvudägare beslutat sig för att, mot bakgrund av det mottagande erbjudandet fick, kompensera alla tecknare i emissionen. Detta kommer att ske på det sättet att aktieägare som tecknat i emissionen till 4 kr per aktie erbjuds 1 aktie vederlagsfritt så att tecknarens genomsnittliga anskaffningspris per aktie blir 2 SEK, villkoren för förlagslånet berörs inte utan löper med en årlig ränta om 7%. Första räntebetalning kommer att ske den 30 juni 2014.

Under april/maj månad 2014 har bolaget sålt fastigheten, 23647 Stonehenge Blvd., Novi, MICHIGAN till ett bruttopris om 104 000 USD denna fastigheten värderades i samband med förvärvet av ARG Aps till 70 358 USD i juni 2013. Netto efter alla arvoden erhåller AMREFA 96 315 USD vilket gav en värdetillväxt med 37% under det knappa år Amrefa ägt den. Denna utveckling går inte att uttala för hela beståndet men helt klart är det en mycket positiv utveckling på vår hemmamarknad nu. AMREFA kommer även fortsättningsvis att sälja enskilda objekt för att påvisa värdetillväxten i eget kapital.

Statistik för Oakland County där AMREFA har alla sina fastigheter visar att priserna ökade med 16,9% under 2013.

Bland enskilda fastigheter kan nämnas Tessmer Crt, Madison Heights, Michigan som efter omförhandling av hyran under Q1 nu avkastar 11,5% före finansiella kostnader. Fastigheten Rollcrest står sedan en tid outhyrd och arbete pågår med att hyra ut alternativt sälja den.

**Framtida utveckling**

Målsättningen är att väsentligt utöka resurserna så att AMREFA får förutsättningar att förverkliga sina målsättningar. Styrelsen återkommer med hur man avser att lösa detta.

Sammanfattningsvis kan konstateras att AMREFAs koncept fungerar planenligt och vi genererar förväntad avkastning. Fastigheterna är uthyrda med löpande god avkastning och värdetillväxt. Det finns fortfarande bra tillgång på objekt.

**Flerårsjämförelse**

	2013
Nettoomsättning	0
Res. efter finansiella poster	-1 600 689
Balansomslutning	11 100 059
Soliditet (%) *	45,22

\* Definition av nyckeltal. Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

**Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 3 501 684, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>3 501 684</u>
	Summa	<u>3 501 684</u>

Vad beträffar företags resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

10

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-02-21</i>	<i>2013-12-31</i>
Nettoomsättning		—	—
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader		-1 599 537	
Personalkostnader	1	-462	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 599 999</b>	
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		—	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-690	
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 600 689</b>	
Skatt på årets resultat		—	
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 600 689</b>	

AC

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	2	4 824 812
Fordringar hos koncernföretag		4 434 326
Deposition		50 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 309 138</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar		808 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 071
		815 380
<i>Kassa och bank</i>		975 541
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 790 921</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 100 059</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	3	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital (7 716 539)		890 439
Pågående nyemission		628 000
		<u>1 518 439</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust		5 102 373
Årets resultat		-1 600 689
		<u>3 501 684</u>
		5 020 123
 <b>Långfristiga skulder</b>		
Förlagslån	4	1 296 000
		<u>1 296 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		347 602
Övriga skulder		4 436 334
		<u>4 783 936</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>11 100 059</u>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga

KQ

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFNAR 2008:1, Årsredovisning i mindre aktieföretag (K2).

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Redovisning av intäkter

Intäktensredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skatt

Företaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2001:1 Inkomstskatter.

### Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÄRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

### Not 1 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

### Not 2 Andelar i koncernföretag

Företag, org.nr	Säte	Antal/Kap. andel %	2013-12-31
			Redovisat värde
American Residential Aps	Danmark	100	4 824 811
American Residential Gap LLC	USA/Michigan	100	0
			<u>4 824 811</u>

### Not 3 Eget kapital

	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Fritt eget kapital
Nyemission	890 439	628 000	5 102 373
Årets resultat			-1 600 689
Vid årets slut	<u>890 439</u>	<u>628 000</u>	<u>3 501 684</u>

KO



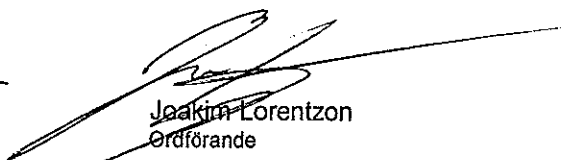
**Not 4 Förlagslån**

Bolaget har under året tagit upp ett förlagslån om totalt 1 296 000. Förlagslånet löper med en årlig räntesats om 7 % från den 30 december 2013 t o m den 30 december 2017.

Göteborg 2014-06-12



Michael Lindström  
Verkställande direktör

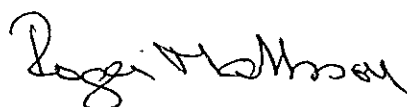


Joakim Lorentzon  
Ordförande



Henrik Sellman

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-06-12



Roger Mattsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i American Residential Fastigheter AB, org. nr 556923-6523

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för American Residential Fastigheter AB för räkenskapsåret 2013-02-21–2013-12-31.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av American Residential Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för American Residential Fastigheter AB för räkenskapsåret 2013-02-21–2013-12-31.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 12 juni 2014



Roger Mattsson  
Auktoriserad revisor