

Styrelsen och verkställande direktören för

## **American Residential Fastigheter AB**

Org nr 556923-6523

får härmed avge

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>4</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>5</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>	<b>6</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>7</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>9</b>

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *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%.

AMREFA ägs av ca 100 aktieägare varav de största är Michael Lindström inkl bolag (17,5%), Frederic Telander (17,5%) och Rupes Futura AB (26,2%).

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

2014 har kännetecknats av en fortsatt god marknad för förvärv och uthyrning av bostadsfastigheter av AMREFAs typ. Bolagets planer på expansion har begränsats av det låga utfallet i emissionen som avslutades under Q1 2014.

AMREFA går löpande igenom sitt bestånd och försöker förädla och utveckla portföljen så att koncentrationen rent geografiskt ökas för mer effektiv förvaltning. Under året såldes 2 fastigheter med beteckningarna "Stonehenge" samt "13 Mile Road" Stonehenge gav en mycket bra avkastning och 13 Mile Road gav en lägre avkastning över tiden beaktat hyresintäkter.

Förvärv genomfördes under hösten 2014 av 2 fastigheter med beteckningarna "Helen" och "Berg" båda fastigheterna är idag fullt uthyrda och avkastar 9,63% och 11,83% netto före finansieringskostnader.

Den samlade redovisningen i AMREFAs fastighetsbolag i Michigan för 2014 visar på en omsättning om USD 94 667 med ett förvaltningsresultat på USD 33 214 till det kommer reavinster vid fsg av 2 fastigheter som gav ett överskott om USD 16 365.

För att undvika framtida fluktuationer i månadsresultat togs under Q4 2014 beslut att sätta av till en reparationsfond, denna avsättning uppgår till USD 40 per fastighet och månad och kommer att framöver användas för gruppens reparationer.

Under året har AMREFA bytt bankförbindelse och har nu Bank of Birmingham som husbank. I samband härmed har bolaget tagit upp en diskussion om att erhålla en lånefacilitet för att kunna fortsätta sin expansion. I slutet på 2014 erhöles en sådan som maximalt kan uppgå till USD 280 000 vilken till del använts under början av 2015.

AMREFA stängde under Q1 2014 sin publika nyemission som slutade med en teckning på 4 352 000 SEK varav 2 176 000 SEK är ett förlagslån, som löper med en årsränta om 7%, och 2 176 000 SEK eget kapital.

I samband med årsstämman 2014 togs beslut från AMREFAs huvudägare att kompensera de som tecknade i emissionen genom att för varje tecknad aktie i emissionen till 4 SEK per aktie erhålls 1 aktie vederlagsfritt så att genomsnittligt anskaffningspris i emissionen blev 2 SEK per aktie. Denna fördelning till de som deltog i emissionen verkställdes under december 2014.

Verksamheten, i det under 2013 förvärvade danska dotterbolaget ARG Aps, bestående av 8 fastigheter flyttades över till AMREFA Q4 2013. Målsättningen var att likvidera ARG Aps under 2014 så har inte skett utan detta kommer att verkställas under 2015.

Under början på 2015 har 5 fastigheter förvärvats varav 4 är fullt uthyrda och alla ger en nettoavkastning klart överstigande våra minimikrav om 9,5%. Den 5 fastigheten Kinsel är under renovering och beräknas klart under juni 2015. Kinsel får anses som en prestigefastighet med en betydligt större investeringskostnad än övriga innehav och är från början en så bra affär att vi möjligen beslutar oss för att sälja den alternativet är uthyrning men antalet hyresgäster för en så här stor fastighet är betydligt färre än för övriga bestånd.

Förvärven har huvudsakligen finansierats genom utnyttjande av del av den bankfacilitet som ställdes till bolagets föfogande.

### Framtida utveckling

Målsättningen är nu att den nya styrelsen som väljs på kommande stämma snarast återkommer med en plan på hur bolagets utveckling skall finansieras framöver.

### Flerårsöversikt (tkr)

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-02-21 -2013-12-31
Nettoomsättning	-	-
Resultat efter finansiella poster	-210	-1 601
Soliditet	42%	45%

De uppgifter som avser tidigare räkenskapsår har framtagits i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och de föregående räkenskapsåren.

### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	4 966 182
Årets resultat	<u>-209 911</u>
Totalt	4 756 271

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel kronor 4 756 271, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>4 756 271</u>
Summa	<u>4 756 271</u>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01 -2014-12-31</i>	<i>2013-02-21 -2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>			
Nettoomsättning		–	–
Övriga rörelseintäkter	3	<u>588 472</u>	<u>–</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>		<b>588 472</b>	<b>–</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga rörelsekostnader		<u>-744 899</u>	<u>-1 599 999</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-744 899</b>	<b>-1 599 999</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-156 427</b>	<b>-1 599 999</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 440	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-54 924</u>	<u>-690</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-53 484</b>	<b>-690</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-209 911</b>	<b>-1 600 689</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-209 911</b>	<b>-1 600 689</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		<u>–</u>	<u>–</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-209 911</b>	<b>-1 600 689</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	4	4 824 812	4 824 812
Fordringar hos koncernföretag		4 434 326	4 434 326
Andra långfristiga fordringar		50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 309 138</b>	<b>9 309 138</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 309 138</b>	<b>9 309 138</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		957 831	81 084
Övriga fordringar		2 890 293	727 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	7 071
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 848 124</b>	<b>815 380</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		303 959	975 541
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>303 959</b>	<b>975 541</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 152 083</b>	<b>1 790 921</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 461 220</b>	<b>11 100 058</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (8 093 541 aktier)		933 942	890 439
Pågående emission		—	628 000
<b><i>Summa bundet eget kapital</i></b>		<u>933 942</u>	<u>1 518 439</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 966 182	5 102 373
Årets resultat		-209 911	-1 600 689
<b><i>Summa fritt eget kapital</i></b>		<u>4 756 271</u>	<u>3 501 684</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<u>5 690 213</u>	<u>5 020 123</u>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	6	<u>2 176 000</u>	<u>1 296 000</u>
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>		<u>2 176 000</u>	<u>1 296 000</u>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		388 000	347 602
Övriga skulder		<u>5 207 007</u>	<u>4 436 334</u>
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>		<u>5 595 007</u>	<u>4 783 936</u>
		<u>7 771 007</u>	<u>6 079 936</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>13 461 220</u>	<u>11 100 059</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Fordringar och skulder i utländsk valuta som har terminsäkrats omräknas till terminskurs.

Kassa- och bankmedel i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs.

### Koncernuppgifter

Företaget som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enl not 3, upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna i 7 kap. 3 § ÅRL.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Internvinsten på transaktioner inom koncernen uppgår till 0 tkr.

### Not 2 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-02-21 -2013-12-31
--	---------------------------	---------------------------

#### Medelantalet anställda

Sverige	–	–
Varav män	0%	0%

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-02-21 -2013-12-31
--	---------------------------	---------------------------

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner och andra ersättningar	–	–
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	–	–
	(–)	(–)

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-02-21 -2013-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Valutakursvinster för rörelsefordringar	588 472	–
	588 472	–

**Not 4** **Finansiella anläggningstillgångar**

*Andelar i koncernföretag*

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 824 812	–
Förvärv	–	4 824 812
Vid årets slut	<u>4 824 812</u>	<u>4 824 812</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 824 812</b>	<b>4 824 812</b>

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

	<u>2014-12-31</u>	
<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Andel i % 1)</i>	<i>Redovisat värde</i>
American Residential APS, Danmark	100,0	–
American Residential Gap LLC, Michigan, USA	100,0	4 824 812
		<u>4 824 812</u>

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

*Fordringar hos koncernföretag*

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 434 326	4 434 326
Vid årets slut	<u>4 434 326</u>	<u>4 434 326</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 434 326</b>	<b>4 434 326</b>

*Andra långfristiga fordringar*

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	50 000	–
Förvärv	–	50 000
Vid årets slut	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

Deposition hos bank för Euroclears räkning.

**Not 5** **Eget kapital**

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	890 439	3 501 684
Nyemission	43 503	1 464 498
Årets resultat	–	-209 911
Vid årets slut	<u>933 942</u>	<u>4 756 271</u>

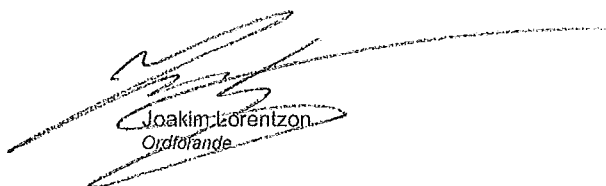


**Not 6 Förlagslån**

Bolaget har tagit upp ett förlagslån om totalt 2 176 000 kronor. Förlagslånet löper med en årlig räntesats om 7 % från den 30e december 2013 t o m den 30 december 2017.


	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	2 176 000	1 296 000

Göteborg 2015-06-24

  
Joakim Lörentzon  
Ordförande

  
Michael Lindström  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-06-25

  
Roger Mältsson  
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 år 2014.

#### *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 2014 och av dess finansiella resultat för året 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 år 2014.

#### *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 25 juni 2015

Roger Mattsson  
Auktoriserad revisor