

ÅRSREDOVISNING

för

American Residential Fastigheter AB

Org.nr. 556923-6523

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

American Residential Fastigheter AB

Org.nr. 556923-6523

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

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

Målsättningen var att under en period bygga upp ett, för hyresgäster, attraktivt bestånd som utmärker sig gentemot normal amerikansk standard. AMREFA hade som uttalat mål att vara en attraktiv hyresvärd som låg framkant avseende energieffektiva och miljöanpassade fastigheter.

Den 8 mars 2016 togs emellertid beslut på en extra bolagsstämma i AMREFA att sälja det helägda dotterbolaget, American Residential GAP LLC, och därmed hela innehavet av 14 st. enfamiljshus i Michigan, till ProGreen Properties Inc. Ersättningen uppgick till USD 1 555 000 och erlades kontant med USD 200 000 efter att fastigheten "Kinsel" sålts samt därtill i Preferensaktier till ett värde om USD 1 355 000, som löper med en årlig kupong om 7% att betalas var sjätte månad.

Företagets säte är Göteborg

Flerårsjämförelse*

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-430 977	28 931	5 431	-410	-210
Soliditet (%)	81,76	82,91	75,36	40	42

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

AMREFA valde emellertid att i enlighet med avtalet med ProGreen Properties Inc, erhålla likvid för de USD 1 355 000 i pengar, vilka enligt det ursprungliga avtalet skulle utbetalats under hösten 2017 och sedermera också användas för att lösa det utestående förlagslånet till Amrefas aktieägare med förfall den 31 december 2017. Då utvecklingen av ProGreens projekt tagit längre tid än beräknat har ProGreen inte måttat med att i tid möta den avtalsmässiga betalningen till AMREFA. Detta har i sin tur resulterat i att AMREFA inte klarade av att återbetala utestående förlagslån till sina aktieägare per 31 december 2017. Ränta på förlagslånet utgick dock som vanligt.

För att säkerställa AMREFAS fordran förhandlade parterna fram ett nytt avtal i form av en räntebärande skuld som innebar att AMREFA skulle erhålla 2/3 av likviden, USD 1 355 000, för sina sålda fastigheter under 2018, den 30 juni och den 30 dec samt 1/3 den 30 juni 2019. ProGreens projekt har efter avtalets ingående emellertid ytterligare försenats varför ProGreen ej kunnat betala sina skulder till Amrefa, skulderna uppgår per 30 juni 2019 till 1 582 431 USD inkl upplupen ränta.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Först i maj månad 2019, erhöll ProGreen byggnadstillstånd för första fasen, 188 hektar av det totalt 2 100 hektar stora fastighetsprojekt i Baja California, Mexiko som ProGreen är i färd att inleda kommersialisering av. Byggnadstillståndet för första fasen i projektet ökar avsevärt värdet på ProGreens tillgång. Parallellt med detta har ProGreen även erhållit en första finansiering som man nu väntar på utbetalning av. Snarast man erhåller denna finansiering, kommer även försäljning av tomter i första fasen att inledas av Exit Realty i USA som ProGreen ingått avtal med. Exit Realty som är rikstäckande och en ledande aktör på den amerikanska marknaden har 1 200 kontor och 20 000 försäljningsagenter.

ProGreen är alltså verksam inom två områden - odling av grönsaker för export till USA och exploatering av sitt fastighetsprojekt i Baja California, Mexico.

Framtida utveckling

Amrefa går nu mot avveckling och där planen är att så fort all likvid tillförts AMREFA, kalla till en bolagsstämma och dela ut så stort belopp som finns att dela ut efter återbetalt förlagslån om

SEK 2 176 000.

American Residential Fastigheter AB

Org.nr. 556923-6523

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	933 942	0	9 777 607	28 931	9 806 538
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			28 931	-28 931	0
Årets förlust				-430 977	-430 977
Belopp vid årets utgång	933 942	0	9 806 538	-430 977	9 375 561

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst	9 806 538
årets förlust	<u>-430 977</u>
	9 375 561
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	<u>9 375 561</u>
	9 375 561

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

American Residential Fastigheter AB

Org.nr. 556923-6523

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-277 787	-184 818
Personalkostnader	2	<u>0</u>	<u>0</u>
		-277 787	-184 818
Rörelseresultat		-277 787	-184 818
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	367 762
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-153 190</u>	<u>-154 013</u>
		-153 190	213 749
Resultat efter finansiella poster		-430 977	28 931
Årets resultat		<u>-430 977</u>	<u>28 931</u>

HO

American Residential Fastigheter AB

Org.nr. 556923-6523

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3	12 326 571	12 326 571
Andra långfristiga fordringar	4	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		12 376 571	12 376 571
Summa anläggningstillgångar		12 376 571	12 376 571
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		<u>35 125</u>	<u>36 725</u>
		35 125	36 725
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>197 700</u>	<u>539 911</u>
Summa kassa och bank		197 700	539 911
Summa omsättningstillgångar		232 825	576 636
SUMMA TILLGÅNGAR		12 609 396	12 953 207

10

American Residential Fastigheter AB
Org.nr. 556923-6523

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

933 942

933 942

933 942

933 942

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

9 806 538

9 777 607

Årets resultat

-430 977

28 931

9 375 561

9 806 538

Summa eget kapital

10 309 503

10 740 480

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder

2 176 000

2 176 000

Summa långfristiga skulder

2 176 000

2 176 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4 485

2 056

Övriga skulder

16 248

7 671

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

103 160

27 000

Summa kortfristiga skulder

123 893

36 727

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 609 396

12 953 207

American Residential Fastigheter AB

Org.nr. 556923-6523

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

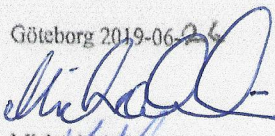
Not 2	Medelantal anställda	2018	2017
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	0,00	0,00
Not 3	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>12 326 571</u>	<u>12 326 571</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>12 326 571</u>	<u>12 326 571</u>
	Utgående redovisat värde	12 326 571	12 326 571
Not 4	Andra långfristiga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
	Utgående redovisat värde	50 000	50 000
Not 5	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering efter 5 år	2 176 000	2 176 000
Not 6	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Inga		
Not 7	Eventualförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
	Inga		
Not 8	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		



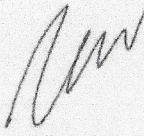
American Residential Fastigheter AB
Org.nr. 556923-6523

NOTER

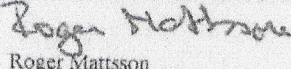
Göteborg 2019-06-26


Michael Lindström
Verkställande direktör


Kim Björkwall


Ulf Telander

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 juni 2019


Roger Mattsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för American Residential Fastigheter AB för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till American Residential Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för American Residential Fastigheter AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till American Residential Fastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

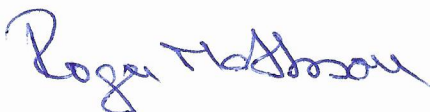
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2019-06-26



Roger Mattsson

Auktoriserad revisor