

Bolagsverket

2018-07-04

2018073039472

# ÅRSREDOVISNING

för

## American Residential Fastigheter AB

Org.nr. 556923-6523

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

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

Undertecknad styrelseledamot i American Residential Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 2018-06-29. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2018-06-29



Michael Lindström

# 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 för att förvärva, förvalta och utveckla miljöanpassade och högt avkastande bostadsfastigheter på den amerikanska fastighetsmarknaden.

Målsättningen är att under en period bygga upp ett, för 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%.

Den 8 mars 2016 tog extra bolagsstämma beslutet att sälja sitt helägda dotterbolag, 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 USD 200 000 att betalas så fort fastigheten Kinsel sålts samt 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\*

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	28 931	5 431	-410	-210	-1 601
Soliditet (%)	82,91	75,36	40	42	45

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Ägarförhållanden

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De USD 200 000 slutbetalades under våren 2017. AMREFA valde att 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 man inte mäktat med att i tid möta den avtalsmässiga betalningen till Amrefa, vilket i sin tur betydde 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 har parterna förhandlat fram ett nytt avtal i form av en räntebärande skuld som innebär att Amrefa kommer att erhålla 2/3 av likviden för sina sålda fastigheter under 2018, 30 juni och 30 dec, och 1/3 den 30 juni 2019. ProGreen är i dag verksam inom två områden - odling av grönsaker för export till USA och exploatering av ett fastighetsprojekt i Baja California, Mexico.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser finns att rapportera efter räkenskapsårets utgång.

### 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	4 346 247	5 431 361	9 777 608
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			5 431 361	-5 431 361	0
Årets vinst				28 931	28 931
Belopp vid årets utgång	<u>933 942</u>	<u>0</u>	<u>9 777 608</u>	<u>28 931</u>	<u>9 806 539</u>

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst	9 777 607
årets vinst	<u>28 931</u>
	9 806 538
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	<u>9 806 538</u>
	9 806 538

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

2018073039474



# American Residential Fastigheter AB

Org.nr. 556923-6523

## RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-184 818	-305 213
Personalkostnader	2	<u>0</u>	<u>0</u>
		-184 818	-305 213
<b>Rörelseresultat</b>		-184 818	-305 213
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	5 472 292
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		367 762	419 192
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-154 013</u>	<u>-154 911</u>
		213 749	5 736 573
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		28 931	5 431 360
<b>Årets resultat</b>		<u>28 931</u>	<u>5 431 360</u>

2018073039475

**American Residential Fastigheter AB**

Org.nr. 556923-6523

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Andelar i koncernföretag	3	0	0
Fordringar hos koncernföretag	4	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav		12 326 571	12 326 571
Andra långfristiga fordringar		<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>36 725</u>	<u>1 821 338</u>
		36 725	1 821 338

**Kassa och bank**

Kassa och bank		<u>539 911</u>	<u>15 253</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		539 911	15 253

**Summa omsättningstillgångar**

576 636

1 836 591

**SUMMA TILLGÅNGAR****12 953 207****14 213 162**

2018073039476

**American Residential Fastigheter AB**

Org.nr. 556923-6523

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

2017-12-31

2016-12-31

Not

933 942

933 942

933 942

933 942

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

9 777 607

28 931

9 806 538

4 346 247

5 431 361

9 777 608

**Summa eget kapital**

10 740 480

10 711 550

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder

**Summa långfristiga skulder**

5

2 176 000

2 176 000

2 176 000

2 176 000

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

2 056

7 671

27 000

36 727

375 000

923 612

27 000

1 325 612

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

12 953 207

14 213 162

2018073039477

# 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	2017	2016
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantal anställda har varit	0,00	0,00
Not 3	Andelar i koncernföretag	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	4 824 812
	Avyttring	0	-4 824 812
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 4	Fordringar hos koncernföretag	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	4 514 738
	Regleringar	0	-4 514 738
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 5	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering efter 5 år	2 176 000	2 176 000
Not 6	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Inga		
Not 7	Eventualförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
	Inga		
Not 8	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

2018073039478



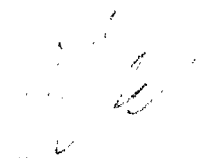


American Residential Fastigheter AB  
Org.nr. 556923-6523

NOTER

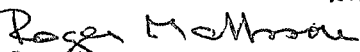
Göteborg 2018-06-29

  
Michæl Lindström  
Verksamhetsdirektör

  
Ulf Tolander  
Styrelseordförande

  
Kim Björkwall  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 juni 2018

  
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 2017.

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 2017 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

Den 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:

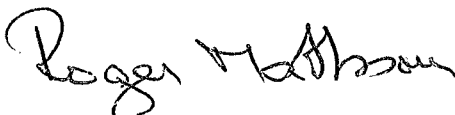
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 2018-06-29



Roger Mattson

Auktoriserad revisor

