

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

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

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

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, 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%.

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

2015 har kännetecknats av en fortsatt god marknad för förvärv och uthyrning av bostadsfastigheter av AMREFAs typ. Bolagets planer på expansion har begränsats av tillgången på kapital.

Under 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 förvärvades som en renoveringsfastighet och beräknades vara klar vid halvårsskiftet 2015 men av olika anledningar blev Kinsel försenad och var klar för uthyrning eller försäljning i början på 2016. Förvärven har huvudsakligen finansierats genom utnyttjande av del av den bankfacilitet som ställdes till bolagets förfogande av Amrefas bankförbindelse, Bank of Birmingham.

Det danska dotterbolaget ARG ApS är under likvidation.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under hösten 2015 har styrelsen arbetat med de möjligheter som fanns för Amrefas fortsatta drift och utveckling, en förutsättning var att ytterligare kapital kunde tillföras för att ytterligare växa det förvaltade fastighetsbeståndet. Samtidigt med detta arbetade även styrelsen med en alternativ lösning som sedermera utmynnade i en principöverenskommelse om att sälja Amrefas alla fastigheter i USA. Mot bakgrund av det kallade styrelsen till en extra bolagsstämma den 8 mars 2016 för att i enlighet med styrelsens förslag ta beslut om en försäljning av det helägda dotterbolaget American Residential Gap LLC till ProGreen Properties Inc.

På extra bolagsstämman togs beslut att sälja American Residential Gap LLC till ProGreen Properties Inc. Försäljningslikviden uppgick till 1 580 000 USD att betalas, efter avdrag för nettoskulder om 25 000 USD, med 200 000 USD kontant att betalas så snart fastigheten Kinsel sålts, samt 1 355 000 USD i form av en preferensaktie i ProGreen Properties Inc. Preferensaktien löper med 7% årlig kupong och betalas ut var sjätte månad med första utdelning 8 september 2016. Planen är att omvandla preferensaktien till stamaktier under 2017 varefter bolaget har en mer likvid tillgång och att beslut därefter beroende på den underliggande verksamhetens utveckling ta beslut om att avyttra tillgången delvis eller helt.

Framtida utveckling

Amrefa går nu in i en mer förvaltande roll med ett enda innehav, Preferensaktie i ProGreen Properties Inc, och styrelsen utreder nu olika alternativ för bolagets framtid. Alternativ som finns är, en avveckling av tillgångarna under ordnade former och utbetalning av överskottet till i första hand förlagslåneinnehavarna och i andra hand aktieägarna eller att vi driver bolaget vidare och använder vårt publika bolag och vårt spridda ägande till att förvärva någon verksamhet. Styrelsen återkommer så snart mer information finns i frågan.

Flerårsöversikt (tkr)

| | 2015-01-01 -2015-12-31 | 2014-01-01 -2014-12-31 | 2013-02-21 -2013-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | - | - | - |
| Resultat efter finansiella poster | -410 | -210 | -1 601 |
| Soliditet | 40% | 42% | 45% |

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 4 756 271 |
| Årets resultat | <u>-410 024</u> |
| Totalt | 4 346 247 |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 4 346 247, disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 4 346 247 |
| Summa | <u>4 346 247</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>2015-01-01</i> <i>-2015-12-31</i> | <i>2014-01-01</i> <i>-2014-12-31</i> |
|--|------------|---|---|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar mm | | | |
| Nettoomsättning | | - | - |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 96 595 | 588 472 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm | | <u>96 595</u> | <u>588 472</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -425 968 | -744 899 |
| Personalkostnader | 2 | - | - |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-425 968</u> | <u>-744 899</u> |
| Rörelseresultat | | <u>-329 373</u> | <u>-156 427</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 153 885 | 1 440 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-234 536</u> | <u>-54 924</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-80 651</u> | <u>-53 484</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-410 024</u> | <u>-209 911</u> |
| Resultat före skatt | | <u>-410 024</u> | <u>-209 911</u> |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | - | - |
| Årets resultat | | <u>-410 024</u> | <u>-209 911</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 4 | 4 824 812 | 4 824 812 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 4 514 738 | 4 434 326 |
| Andra långfristiga fordringar | | 50 000 | 50 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | <u>9 389 550</u> | <u>9 309 138</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 9 389 550 | 9 309 138 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 1 053 944 | 957 831 |
| Övriga fordringar | | 2 727 082 | 2 890 293 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>3 781 026</u> | <u>3 848 124</u> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 15 788 | 303 959 |
| Summa kassa och bank | | <u>15 788</u> | <u>303 959</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 796 814</u> | <u>4 152 083</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>13 186 364</u> | <u>13 461 220</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 5 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital (8 093 541 aktier) | | 933 942 | 933 942 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>933 942</u> | <u>933 942</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 4 756 271 | 4 966 182 |
| Årets resultat | | -410 024 | -209 911 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>4 346 247</u> | <u>4 756 271</u> |
| Summa eget kapital | | <u>5 280 189</u> | <u>5 690 213</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder | 6 | 2 176 000 | 2 176 000 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>2 176 000</u> | <u>2 176 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 382 238 | 388 000 |
| Skulder till koncernföretag | | 4 434 326 | 4 434 326 |
| Övriga skulder | | 886 611 | 772 681 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 27 000 | - |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>5 730 175</u> | <u>5 595 007</u> |
| | | <u>7 906 175</u> | <u>7 771 007</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>13 186 364</u> | <u>13 461 220</u> |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

| | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | Inga | Inga |
| Ansvarsförbindelser | 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.

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.

Not 2 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

| | 2015-01-01 -2015-12-31 | 2014-01-01 -2014-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Sverige | – | – |
| Varav män | 0% | 0% |
| | 2015-01-01 -2015-12-31 | 2014-01-01 -2014-12-31 |
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Löner och andra ersättningar | – | – |
| Sociala kostnader (varav pensionskostnader) | – (–) | – (–) |
| Not 3 Övriga rörelseintäkter | | |
| | 2015-01-01 -2015-12-31 | 2014-01-01 -2014-12-31 |
| Valutakursvinster för rörelsefordringar | 96 595 | 588 472 |
| | 96 595 | 588 472 |

Not 4 **Finansiella anläggningstillgångar**
Andelar i koncernföretag

| | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 4 824 812 | 4 824 812 |
| Vid årets slut | 4 824 812 | 4 824 812 |
| Redovisat värde vid årets slut | 4 824 812 | 4 824 812 |

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

| <i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i> | <i>2015-12-31</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 |
| | | 4 824 812 |

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

Fordringar hos koncernföretag

| | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 4 514 738 | 4 434 326 |
| Vid årets slut | 4 517 738 | 4 434 326 |
| Redovisat värde vid årets slut | 4 514 738 | 4 434 326 |

Andra långfristiga fordringar

| | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 50 000 | 50 000 |
| Vid årets slut | 50 000 | 50 000 |
| Redovisat värde vid årets slut | 50 000 | 50 000 |

Deposition hos bank för Euroclears räkning.

Not 5 **Eget kapital**

| | <i>Aktie- kapital</i> | <i>Fritt eget kapital</i> |
|------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Vid årets början | 933 942 | 4 756 271 |
| Årets resultat | | -410 024 |
| Vid årets slut | 933 942 | 4 346 247 |

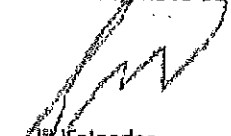
4

Not 6 Förlagslån

Bolaget har lagit upp ett förlagslån om totalt 2 176 000 kronor. Förlagslånet löper med en årlig räntesats på 7 % från den 30:e december 2013 till den 30 december 2017.

| | <u>2015-12-31</u> | <u>2014-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen | 2 176 000 | 2 176 000 |

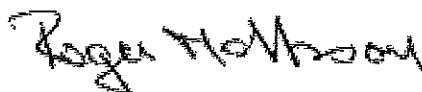
Göteborg 2016-06-21


J. J. J. J. J.
Styrelseordförande


Michael Lindström
Verksamhetsdirektör


Kim
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har daterats 2016-06-21,
KPMG AB


Roger Mattsson
Auktoriserad revisör



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för American Residential Fastigheter AB för år 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi 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 2015.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2016-06-21

KPMG AB

Roger Mattsson

Auktoriserad revisor