

BOLAGSVERKET

2014-06-27

Styrelsen för

## Handelsfastigheter i Sverige II AB

Org.nr. 556812-0900

får härmed avge

### Årsredovisning och koncernredovisning

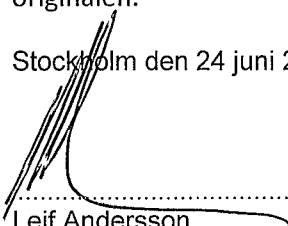
för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncernen	3
Balansräkning koncernen	4
Resultaträkning moderbolaget	5
Balansräkning moderbolaget	6
Redovisnings- och värderingsprinciper	7
Noter	8

Undertecknad styrelseledamot i Handelsfastigheter i Sverige II AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 17 juni 2014. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm den 24 juni 2014

  
Leif Andersson

## Förvaltningsberättelse

### Ägarförhållanden

Handelsfastigheter i Sverige II AB, org.nr. 556812-0900 ägs av Handelsfastigheter i Sverige AB, org.nr. 556801-4798 som i sin tur ägs till 97,5% av Areim Fastigheter AB, org.nr. 556722-6831, vars yttersta ägare är AREIM I Fund L.P., org.nr. 930, med säte i Jersey, vilket upprättar koncernredovisning för den största koncern som bolaget ingår i.

### Allmänt om verksamheten

Handelsfastigheter i Sverige II AB äger och förvaltar fastigheter via dotterbolag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året skedde en refinansiering av koncernens och moderbolagets banklån. Tillbyggnaden av fastigheten Rinken i Södertälje avslutades.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

### Förväntad framtida utveckling

Pågående hyresgästpassningar förväntas färdigställas och ett fortsatt uthyrningsarbete kommer att bedrivas avseende återstående vakanta lokaler.

### Koncernens resultat och ställning

Översikt, tkr	2013 (12 månader)	2012 (12 månader)	2011 (12 månader)	2010 (7 månader)
Nettoomsättning	63 738	58 553	71 868	12 516
Driftsöverskott	48 551	42 115	48 018	6 901
Balansomslutning	768 057	757 758	738 417	644 677

### Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	27 596 657
Årets förlust	-10 670 732
	<u>16 925 925</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	<u>16 925 925</u>
	16 925 925

Vad beträffar koncernens och bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

4

8

2014071428262

**Resultaträkning koncernen**

(tkr)	Not	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning		63 738	58 553
Fastighetskostnader	2	-32 053	-29 858
Resultat vid försäljning av mark		—	-97
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>31 685</b>	<b>28 598</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	91	314
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-34 857	-35 680
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 081</b>	<b>-6 768</b>
Skatt på årets resultat	7	429	179
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 652</b>	<b>-6 589</b>

## Balansräkning koncernen

(tkr)	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	726 578	698 191
Byggnadsinventarier		1 840	2 058
Markanläggningar		2 529	1 403
Pågående nyanläggning		3 587	24 741
		<u>734 534</u>	<u>726 393</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	2 384	—
		<u>2 384</u>	<u>—</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>736 918</b>	<b>726 393</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		227	72
Övriga fordringar		149	2 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	5 302	3 353
		<u>5 678</u>	<u>5 975</u>
<i>Kassa och bank</i>		25 461	25 390
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>31 139</b>	<b>31 365</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>768 057</b>	<b>757 758</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier)	12	50	50
Bundna reserver		4 173	—
Balanserad vinst eller förlust		907	14 527
Årets resultat		-2 652	-6 589
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 478</b>	<b>7 988</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	13	5 251	5 928
<b>Summa avsättningar</b>		<b>5 251</b>	<b>5 928</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	482 549	—
Övriga skulder		400	400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>482 949</b>	<b>400</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	7 376	476 773
Skulder till koncernföretag		251 313	242 265
Leverantörskulder		1 816	8 435
Skatteskulder		317	1 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	16 557	14 959
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>277 379</b>	<b>743 442</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>768 057</b>	<b>757 758</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Ställda säkerheter	16	1 305 794	1 281 710
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

**Kassaflödesanalys koncernen**

<i>Tkr</i>	<i>2013-01-01</i> <i>2013-12-31</i>	<i>2012-01-01</i> <i>2012-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	31 685	28 598
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	16 866	13 420
Resultat vid försäljning av fastighet	—	97
	<b>48 551</b>	<b>42 115</b>
Erhållen ränta	91	314
Erlagd ränta	-27 831	-35 358
Betald skatt	-800	-2 465
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>20 011</b>	<b>4 606</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-148	3 380
Förändring av kortfristiga skulder	-472 820	472 920
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-452 957</b>	<b>480 906</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-25 009	-70 366
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	—	36
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-4 512	-198
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-29 521</b>	<b>-70 528</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	482 549	-452 300
Erhållet aktieägartillskott	—	10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>482 549</b>	<b>-442 300</b>
<b>Förändring likvida medel</b>	<b>71</b>	<b>-31 922</b>
Likvida medel vid årets början	25 390	57 312
Likvida medel vid årets slut	25 461	25 390

**Resultaträkning moderbolaget**

(tkr)	Not	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	1	5	5 931
Övriga externa kostnader	2	-97	-6 050
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-92</b>	<b>-119</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-	7 254
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	19 326	20 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-33 621	-33 819
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<b>-14 387</b>	<b>-6 461</b>
Skatt på årets resultat	7	3 716	2 919
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 671</b>	<b>-3 542</b>

**Balansräkning moderbolaget**

(tkr)	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	271 967	266 117
Andra långfristiga fordringar	10	2 384	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>274 351</b>	<b>266 117</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		482 965	470 475
Övriga fordringar		98	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	3 250	435
		<b>486 313</b>	<b>470 977</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>83</b>	<b>2 978</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>486 396</b>	<b>473 955</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>760 747</b>	<b>740 072</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
12			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier)		50	50
		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		27 596	19 964
Årets resultat		-10 671	-3 542
		<b>16 925</b>	<b>16 422</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 975</b>	<b>16 472</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	482 549	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>482 549</b>	<b>–</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	7 376	476 773
Skulder till koncernföretag		250 213	242 265
Övriga skulder		–	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 634	4 520
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>261 223</b>	<b>723 600</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>760 747</b>	<b>740 072</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
16			
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Ställda säkerheter		754 932	736 592
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

### Kassaflödesanalys moderbolaget

Tkr	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-92	-119
	<u>-92</u>	<u>-119</u>
Erhållen ränta	19 145	20 598
Erlagd ränta	-27 831	-35 357
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-8 778</b>	<b>-14 878</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av fordringar	-3 273	-14 124
Förändring av kortfristiga skulder	-468 831	481 263
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-480 882</b>	<b>452 261</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av andelar i koncernföretag	-50	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-4 512	-105
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	2 887
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 562</b>	<b>2 782</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	482 549	-452 303
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>482 549</b>	<b>-452 303</b>
<b>Förändring likvida medel</b>	<b>-2 895</b>	<b>2 740</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 978</b>	<b>238</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>83</b>	<b>2 978</b>



## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFNAR 2008:1 årsredovisningar i mindre aktiebolag (K2-reglerna). I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00.

### Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretag direkt eller indirekt innehar 50 % av röstantalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Dotterföretag redovisas i normalfallet enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

### Värderingsprinciper m m

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisningen sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Redovisning av hyresintäkter baseras på ingångna hyresavtal. Hyresinbetalningar sker kvartals- eller månadsvis i förskott, varför erhållna hyror skuldförs och periodiseras över den tid betalningen avser. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid.

### Aktieägartillskott och koncernbidrag

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella tillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningarna sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

### Avskrivningstider

Byggnader	33-100 år
Hyresgästpassningar	kontraktets löptid
Byggnadsinventarier	15-20 år
Markanläggningar	20 år

### Nedskrivningar

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet.

### Avsättningar

En avsättning redovisas, i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 16 Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventualtillgångar, i balansräkningen när företaget har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### Skatt

Företaget och koncernen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2001:1. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

<i>Moderbolaget (tkr)</i>	2013	2012
Försäljning till koncernföretag	5	3 288
Övrig försäljning	—	2 643
	<u>5</u>	<u>5 931</u>

### Not 2 Fastighetskostnader/rörelsekostnader

<i>Koncernen (tkr)</i>	2013	2012
Drift	-10 945	-12 062
Underhåll och hyresgästanpassningar	-1 136	-1 462
Fastighetsskatt	-3 106	-2 914
Avskrivningar	-16 866	-13 420
	<u>-32 053</u>	<u>-29 858</u>

<i>Moderbolaget (tkr)</i>	2013	2012
Administrationskostnader	-92	-119
Kostnader som vidarefakturerats	-5	-5 931
	<u>-97</u>	<u>-6 050</u>

Bolaget har under räkenskapsåret ej haft någon anställd personal och några löner och ersättningar har ej utbetalats.

### Not 3 Driftsöverskott

<i>Koncernen (tkr)</i>	2013	2012
Rörelseresultat	31 685	28 598
Avskrivningar och nedskrivningar	16 866	13 420
Resultat vid försäljning av mark	—	97
	<u>48 551</u>	<u>42 115</u>

### Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

<i>Moderbolaget (tkr)</i>	2013	2012
Utdelning från dotterföretag	—	11 500
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	—	-4 246
	<u>—</u>	<u>7 254</u>

### Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

<i>Koncernen (tkr)</i>	2013	2012
Ränteintäkter externa	91	314
	<u>91</u>	<u>314</u>

<i>Moderbolaget (tkr)</i>	2013	2012
Ränteintäkter externa	5	23
Ränteintäkter koncernföretag	19 321	20 200
	<u>19 326</u>	<u>20 223</u>

## Handelsfastigheter i Sverige II AB

Org.nr. 556812-0900

2014071428266

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

<i>Koncernen (tkr)</i>	2013	2012
Räntekostnader externa	-20 100	-21 305
Räntekostnader koncernföretag	-12 408	-11 898
Övriga finansiella kostnader	-2 349	-2 477
	<u>-34 857</u>	<u>-35 680</u>

<i>Moderbolaget (tkr)</i>	2013	2012
Räntekostnader externa	-20 100	-21 295
Räntekostnader koncernföretag	-12 408	-11 898
Övriga finansiella kostnader	-1 113	-626
	<u>-33 621</u>	<u>-33 819</u>

## Not 7 Skatt på årets resultat

<i>Koncernen (tkr)</i>	2013	2012
Aktuell skatt	-6	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastighet	615	377
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	62	-198
Skatt avseende koncernbidrag	-242	-
	<u>429</u>	<u>179</u>

<i>Moderbolaget (tkr)</i>	2013	2012
Skatt avseende koncernbidrag	3 716	2 919
	<u>3 716</u>	<u>2 919</u>

## Not 8 Materiella anläggningstillgångar

<i>Koncernen (tkr)</i>	2013-12-31	2012-12-31
<b>Byggnader</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	658 700	639 576
Omklassificeringar	33 416	19 124
	<u>692 116</u>	<u>658 700</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-59 586	-49 516
Årets avskrivningar	-10 390	-10 070
	<u>-69 976</u>	<u>-59 586</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	10 972	11 347
Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-375	-375
	<u>10 597</u>	<u>10 972</u>

**Handelsfastigheter i Sverige II AB**

Org.nr. 556812-0900

*Hyresgästanpassningar*

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	30 304	–
Omklassificeringar	11 447	30 304
	<u>41 751</u>	<u>30 304</u>

*Akkumulerade avskrivningar*

Vid årets början	-2 588	–
Årets avskrivningar	-5 711	-2 588
	<u>-8 299</u>	<u>-2 588</u>
	<b>33 452</b>	<b>27 716</b>

**Mark**

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	60 389	60 522
Årets försäljningar	–	-133
	<u>60 389</u>	<u>60 389</u>

**Redovisat värde vid årets slut**

**726 578**                      **698 191**

**Byggnadsinventarier**

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	3 539	3 389
Omklassificering	–	150
	<u>3 539</u>	<u>3 539</u>

*Akkumulerade avskrivningar*

Vid årets början	-1 481	-1 268
Årets avskrivningar	-218	-213
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 699</u>	<u>-1 481</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 840</b>	<b>2 058</b>

**Markanläggningar**

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	3 474	3 474
Omklassificering	1 300	–
	<u>4 774</u>	<u>3 474</u>

*Akkumulerade avskrivningar*

Vid årets början	-2 071	-1 897
Årets avskrivningar	-174	-174
	<u>-2 245</u>	<u>-2 071</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 529</b>	<b>1 403</b>

**Taxeringsvärden**

Byggnad	294 110	224 694
Mark	47 875	35 615
	<u>341 985</u>	<u>260 309</u>

**Pågående nyanläggning**

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	24 741	3 953
Inköp	25 009	70 366
Omklassificering	<u>-46 163</u>	<u>-49 578</u>
	<b>3 587</b>	<b>24 741</b>

## Handelsfastigheter i Sverige II AB

Org.nr. 556812-0900

2014071428267

## Not 9 Andelar i koncernföretag

<i>Moderbolaget (tkr)</i>	2013-12-31	2012-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	271 320	263 340
Inköp	50	-
Lämnade aktieägartillskott	5 800	8 000
Justering förvärvskostnad	-	-20
	<u>277 170</u>	<u>271 320</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 203	-957
Årets nedskrivningar	-	-4 246
	<u>-5 203</u>	<u>-5 203</u>
	<b>271 967</b>	<b>266 117</b>

Uppgift om dotterbolagens organisationsnummer och säte:

<i>Dotterföretag/Org nr/Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Rinken Handelsfastighet AB, 556791-8502, Stockholm	1 000	100,0	146 375
Luleheden Handelsfastighet AB, 556788-6451, Stockholm	1 000	100,0	25 477
Barken 18 Handelsfastighet AB, 556759-7835, Stockholm	1 000	100,0	7 475
Sörmlands Bo Handelsfastighet AB, 556018-5158, Stockholm	15 000	100,0	41 378
Promus Livsmedelsfastigheter AB, 556658-3174, Stockholm	1 000	100,0	28 764
Skolgårdet Handelsfastighet (Karlskoga) AB, 556737-7790, Stockholm	1 000	100,0	22 448
Handelsfastigheter II Bostadsutveckling AB, 556919-3740, Stockholm	500	100,0	50
			<u>271 967</u>

## Not 10 Andra långfristiga fordringar

<i>Koncernen (tkr)</i>	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	-	1 532
Tillkommande fordringar	4 512	198
Reglerade fordringar	-2 128	-1 730
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 384</b>	<b>-</b>

<i>Moderbolaget (tkr)</i>	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	-	1 532
Tillkommande fordringar	4 512	198
Reglerade fordringar	-2 128	-1 730
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 384</b>	<b>-</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Koncernen (tkr)</i>	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda fastighetskostnader	1 449	1 208
Upplupna intäkter	636	492
Förutbetalda finansiella kostnader	3 217	1 653
	<u>5 302</u>	<u>3 353</u>

<i>Moderbolaget (tkr)</i>	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda driftskostnader	33	18
Förutbetalda finansiella kostnader	3 217	417
	<u>3 250</u>	<u>435</u>

**Not 12 Eget kapital**

<i>Koncernen (tkr)</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Bundna reserver</i>	<i>Fria reserver</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets ingång	50	–	14 527	-6 589	7 988
Överfört i ny räkning			-6 589	6 589	–
Utdelning			-2 000		-2 000
Förskjutning mellan fritt och bundet kapital		4 173	-4 173		–
Lämnat koncernbidrag			-1 100		-1 100
Skatteeffekt på koncernbidrag			242		242
Årets resultat				-2 652	-2 652
<b>Vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>4 173</b>	<b>907</b>	<b>-2 652</b>	<b>2 478</b>

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgår till 3 200 000 kr

<i>Moderbolaget (tkr)</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets ingång	50	19 964	-3 542	16 472
Överfört i ny räkning		-3 542	3 542	–
Utdelning		-2 000		-2 000
Lämnat koncernbidrag		-1 100		-1 100
Mottaget koncernbidrag		17 990		17 990
Skatteeffekt på koncernbidrag		-3 716		-3 716
Årets resultat			-10 671	-10 671
<b>Vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>27 596</b>	<b>-10 671</b>	<b>16 975</b>

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 3 200 000 kr

**Not 13 Avsättningar för skatter**

<i>Koncernen (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	1 177	1 239
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastighet	4 074	4 689
	<b>5 251</b>	<b>5 928</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

<i>Koncernen (tkr)</i>	<i>Inom ett år</i>	<i>Mellan ett till fem år</i>	<i>Totalt</i>
Skulder till kreditinstitut	7 376	482 549	489 925
	<b>7 376</b>	<b>482 549</b>	<b>489 925</b>

<i>Moderbolaget (tkr)</i>	<i>Inom ett år</i>	<i>Mellan ett till fem år</i>	<i>Totalt</i>
Skulder till kreditinstitut	7 376	482 549	489 925
	<b>7 376</b>	<b>482 549</b>	<b>489 925</b>

Bolagets låneavtal innehåller krav på att vissa finansiella nyckeltal skall uppnås.  
Bolagets avtal avseende räntederivat har på balansdagen ett marknadsvärde på 620 tkr (-2 270 tkr).

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

<i>Koncernen (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Förutbetalda hyresintäkter	10 601	9 360
Upplupna räntekostnader	3 624	4 520
Upplupna fastighetskostnader	2 332	1 079
	<b>16 557</b>	<b>14 959</b>

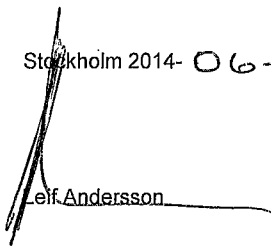
<i>Moderbolaget (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	3 624	4 520
Upplupna administrationskostnader	10	–
	<b>3 634</b>	<b>4 520</b>

2014071428268

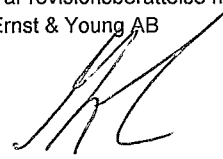
Not 16 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Koncernen (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>För egna skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	543 552	532 905
Andelar i koncernföretag	762 242	754 278
Rättigheter enligt försäkringsavtal	0	0
	<u>1 305 794</u>	<u>1 287 183</u>
<i>Moderbolaget (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>För egna skulder till kreditinstitut</i>		
Andelar i koncernföretag	271 967	266 117
Fordringar på dotterbolag	482 965	470 475
	<u>754 932</u>	<u>736 592</u>

Stockholm 2014-06-17

  
Leif Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-06-17  
Ernst & Young AB

  
Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Handelsfastigheter i Sverige II AB, org.nr 556812-0900

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Handelsfastigheter i Sverige II AB för räkenskapsåret 2013.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen 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 uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 juni 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Handelsfastigheter i Sverige II AB för 2013.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen 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 och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om styrelseledamoten är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om styrelseledamoten på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

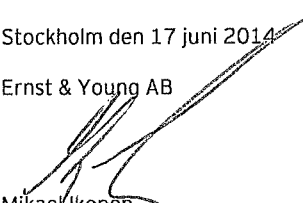
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Stockholm den 17 juni 2014

Ernst & Young AB

  
Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor