

K

BOLAGSVERKET

2015 -07- 0 6

Styrelsen för

Handelsfastigheter i Sverige II AB

Org.nr. 556812-0900

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

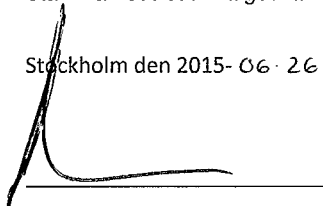
för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014

<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	7

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställs på ordinarie årsstämma den 2015-06-26

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2015-06-26



Leif Andersson

2015072225272

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser inträffade under räkenskapsåret.

I mars 2015 avyttrades dotterdotterbolaget Snättringe Bostadsutveckling AB med ett markområde i Huddinge.

Den absoluta huvuddelen av koncernens lokaler är uthyda och det framtida arbetet koncentreras på att hyra ut återstående lokaler samt andra värdeskapande åtgärder.

Flerårsöversikt koncernen (tkr)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	68 195	63 738	58 553	71 868
Resultat efter finansiella poster	4 527	-3 081	-6 768	3 858
Soliditet	0%	1%	1%	1%

Koncernens synliga egna kapital är negativt. Koncernens fastigheter bedöms dock ha ett marknadsvärde som väsentligt överstiger det bokförda värdet.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	16 925 925
Årets förlust	-610 176
	<hr/>
	16 315 749

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att (kronor):

I ny räkning överförs	<hr/>
	16 315 749
	<hr/>
	16 315 749

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

Handwritten mark

2015072225274

Resultaträkning koncernen

(tkr)	Not	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		68 195	63 738
Summa rörelseintäkter		68 195	63 738
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-15 638	-15 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-18 249	-16 866
Övriga rörelsekostnader		-127	-
Summa rörelsekostnader		-34 014	-32 053
Rörelseresultat		34 181	31 685
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-313	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	73	91
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-29 414	-34 857
Summa finansiella poster		-29 654	-34 766
Resultat efter finansiella poster		4 527	-3 081
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		24 530	-
Lämnade koncernbidrag		-37 340	-
Förändring av överavskrivningar		-159	-
Summa bokslutsdispositioner		-12 969	-
Resultat före skatt		-8 442	-3 081
Skatter			
Skatt på årets resultat		-109	429
Årets resultat		-8 551	-2 652

f

ad

2015072225275

Balansräkning koncernen

(tkr)	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	3		
Byggnader och mark		722 368	729 107
Inventarier, verktyg och installationer		2 837	1 840
Pågående nyanläggningar		2 661	3 587
Summa materiella anläggningstillgångar		727 866	734 534
Summa anläggningstillgångar		727 866	734 534
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		681	227
Övriga fordringar		105	149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 412	7 686
Summa kortfristiga fordringar		7 198	8 062
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		27 513	25 461
Summa kassa och bank		27 513	25 461
Summa omsättningstillgångar		34 711	33 523
SUMMA TILLGÅNGAR		762 577	768 057

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier)		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Frött eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 329	4 981
Årets resultat		-8 551	-2 652
Summa frött eget kapital		-6 222	2 329
Summa eget kapital		-6 172	2 379
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		3 793	3 793
Akkumulerade överavskrivningar		1 716	1 557
Summa obeskattade reserver		5 509	5 350
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	474 972	482 549
Övriga skulder		—	400
Summa långfristiga skulder		474 972	482 949
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 376	7 376
Leverantörsskulder		1 402	1 816
Skulder till koncernföretag		262 652	251 313
Skatteskulder		333	317
Övriga skulder		1 313	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 192	16 557
Summa kortfristiga skulder		288 268	277 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		762 577	768 057

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckning	7	543 552	543 552
Andelar i koncernföretag		758 830	762 242
Rättigheter enligt försäkringsavtal		—	—
Summa ställda säkerheter		1 302 382	1 305 794

Ansvarförbindelser

Inga

Inga

2015072225276

Resultaträkning moderbolaget

(tkr)	Not	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		—	5
Summa rörelseintäkter		—	5
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-292	-97
Summa rörelsekostnader		-292	-97
Rörelseresultat		-292	-92
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-490	—
Övriga räntelätkter och liknande resultatposter	1	17 766	19 326
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-29 413	-33 621
Summa finansiella poster		-12 137	-14 295
Resultat efter finansiella poster		-12 429	-14 387
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		24 530	—
Lämnade koncernbidrag		-12 710	—
Summa bokslutsdispositioner		11 820	—
Resultat före skatt		-609	-14 387
Skatter			
Skatt på årets resultat		—	3 716
Årets resultat		-609	-10 671

1

2

2015072225277

Balansräkning moderbolaget

(tkr)	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	274 290	271 967
Summa anläggningstillgångar		274 290	271 967
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		486 073	482 965
Övriga fordringar		1	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 541	5 634
Summa kortfristiga fordringar		489 615	488 697
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		205	83
Summa kassa och bank		205	83
Summa omsättningstillgångar		489 820	488 780
SUMMA TILLGÅNGAR		764 110	760 747
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
5			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier)		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 925	27 596
Årets resultat		-609	-10 671
Summa fritt eget kapital		16 316	16 925
Summa eget kapital		16 366	16 975
<i>Långfristiga skulder</i>			
6			
Övriga skulder till kreditinstitut		474 972	482 549
Summa långfristiga skulder		474 972	482 549
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 376	7 376
Skulder till koncernföretag		262 553	250 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 843	3 634
Summa kortfristiga skulder		272 772	261 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		764 110	760 747
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
<i>Ställda säkerheter</i>			
7			
Andelar i koncernföretag		274 290	271 967
Fordringar på dotterbolag		486 073	482 965
Summa ställda säkerheter		760 363	754 932
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
		Inga	Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag. Koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen. Det är första gången som årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

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
Hysesgästpassningar	kontraktets löptid
Byggnadsinventarier	12-20 år
Markinventarier	10 år

Noter

Not 1 Övriga ränteläntäkter och liknande resultatposter

Koncernen (tkr)	2014	2013
Övriga ränteläntäkter	73	91
	<u>73</u>	<u>91</u>
<hr/>		
Moderbolaget (tkr)	2014	2013
Ränteläntäkter koncernföretag	17 765	19 321
Övriga ränteläntäkter	1	5
	<u>17 766</u>	<u>19 326</u>

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen (tkr)	2014	2013
Räntekostnader koncernföretag	-12 610	-12 408
Räntekostnader externa	-14 704	-20 100
Övriga finansiella kostnader	-2 100	-2 349
	<u>-29 414</u>	<u>-34 857</u>
<hr/>		
Moderbolaget (tkr)	2014	2013
Räntekostnader koncernföretag	-12 610	-12 408
Räntekostnader externa	-14 703	-20 100
Övriga finansiella kostnader	-2 100	-1 113
	<u>-29 413</u>	<u>-33 621</u>

2015072225279

Not 3 Materielle anläggningstillgångar		
<i>Koncernen (tkr)</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	799 030	752 867
Försäljningar	-194	-
Omklassificering	11 328	46 163
Utgående anskaffningsvärden	810 164	799 030
Ingående avskrivningar	-80 520	-64 245
Återförda avskrivningar på försäljningar	23	-
Årets avskrivningar	-17 521	-16 275
Utgående avskrivningar	-98 018	-80 520
Ingående uppskrivningar	10 597	10 972
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-375	-375
Utgående avskrivningar	10 222	10 597
Redovisat värde	722 368	729 107
Inventarier, verktyg och Installationer		
Ingående anskaffningsvärden	3 539	3 539
Omklassificering	1 350	-
Utgående anskaffningsvärden	4 889	3 539
Ingående avskrivningar	-1 699	-1 481
Årets avskrivningar	-353	-218
Utgående avskrivningar	-2 052	-1 699
Redovisat värde	2 837	1 840
Pågående arbeten		
Ingående anskaffningsvärden	3 587	24 741
Inköp	11 752	25 009
Omklassificering	-12 678	-46 183
Redovisat värde	2 661	3 587

Not 4 Andelar i koncernföretag		
<i>Moderbolaget (tkr)</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	277 170	271 320
Inköp	-	50
Lämnade aktieägartillskott	2 500	5 800
	279 670	277 170
Akkumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-5 203	-5 203
Årets nedskrivningar	-177	-
	-5 380	-5 203
Redovisat värde	274 290	271 967

Uppgitt om dotterbolagens organisationsnummer och säte:

<i>Dotterföretag/Org nr/Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Kapital- och rösträttsandel</i>	<i>Redovisat värde</i>
Rinken Handelsfastighet AB, 556791-8502, Stockholm	1 000	100%	146 375
Luleheden Handelsfastighet AB, 556788-6451, Stockholm	1 000	100%	25 477
Barken 18 Handelsfastighet AB, 556759-7835, Stockholm	1 000	100%	7 475
Sörmlands Bo Handelsfastighet AB, 556018-5158, Stockholm	15 000	100%	43 678
Promus Livsmedelsfastigheter AB, 556658-3174, Stockholm	1 000	100%	28 764
Skolgården Handelsfastighet (Karlskoga) AB, 556737-7790, Stockholm	1 000	100%	22 448
Handelsfastigheter II Bostadsutveckling AB, 556919-3740, Stockholm	500	100%	73
			274 290

Uppgifter om dotterföretag, liksom om indirekt ägda dotterföretag, återfinns i dotterföretagens årsredovisningar.

2015072225280

Not 5 Eget kapital

<i>Koncernen (tkr)</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Bundna reserver</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Ingående eget kapital enligt fastställd balansräkning	50	4 173	907	-2 652	2 478
Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2008:1					
Periodiseringsfonder		-2 959	-834		-3 793
Akkumulerade överavskrivningar		-1 214	-343		-1 557
Uppskjuten skatteskuld			5 251		5 251
Ingående eget kapital eller korrigering vid övergång till BFNAR 2008:1	50	-	4 981	-2 652	2 379
Överfört i ny räkning			-2 652	2 652	-
Årets resultat				-8 551	-8 551
Vid årets utgång	50		2 329	-8 551	-6 172

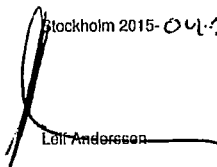
<i>Moderbolaget (tkr)</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Ingående eget kapital enligt fastställd balansräkning	50	27 596	-10 671	16 975
Överfört i ny räkning		-10 671	10 671	-
Årets resultat			-609	-609
Vid årets utgång	50	16 925	-609	16 366

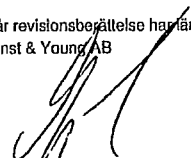
Not 6 Långfristiga skulder

<i>Koncernen (tkr)</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	424 972	482 549
	424 972	482 549
<i>Övriga skulder</i>		
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	-	400
	-	400
<i>Moderbolaget (tkr)</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	474 972	482 549
	474 972	482 549

Not 7 Ställda säkerheter

Koncernen finansieras genom externa lån från kreditinstitut upptagna av moderbolaget Handelsfastigheter i Sverige II AB. Dotterbolagen inom koncernen finansieras genom lån från moderbolaget. Moderbolaget och dotterbolagen har garanterat låntagarens åtaganden gentemot den externa kreditgivaren. De externa lånen är även säkerställda genom pantsättning av fastighetsinteckningar, fordringar på dotterbolagen, aktier i dotterbolagen och rättigheter enligt försäkringsavtal. Garantlåntaganden och pantsättningar är begränsade till belopp som kan garanteras utan att stå i strid med svensk lag.

Stockholm 2015-04-22

Loff Andersson

Vår revisionsberättelse har framnatts 2015-04-22
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2015072225281

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

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 år 2014.

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 revisionsd 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 2014 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 för koncernen.

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 år 2014.

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 av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 22 april 2015

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor