

Årsredovisning

Armada Centrumfastigheter AB

Org.nr 556936-9597

Räkenskapsår 2014-01-01 - 2014-12-31

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Armada Centrumfastigheter AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	5
Noter	6

Styrelsens säte: Österåker

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Armada Centrumfastigheter AB förvärvades 2013-12-19 av Österåkers Exploateringsfastigheter, det dåvarande namnet var K-M Berggren Holding AB. Armada Centrumfastigheter förvaltar och äger fastigheterna Berga 6:227, Berga 6:228, Berga 6:231 samt förvärvade under året fastigheten Berga 6:232.

Bolaget ägs av Österåkers Exploateringsfastigheter org.nr: 556791-2588..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Armada Centrumfastigheter förvärvade under året fastigheten Berga 6:232.

Övriga upplysningar

Fastigheten ingår nu i ett exploateringsområden som påbörjats för bostadsproduktion. Befintliga fastigheter planeras att rivs i samband med nyproduktion om ca 3-4 år.

Bolaget har inte haft några anställda under året. Ingen ersättning till styrelsen har utgått.

Intäkter

Hyresintäkterna har under året uppgått till 3267 tkr (25 tkr).

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 2 404 tkr (22 tkr).

	Not	2014	2013
Flerårsöversikt	12		
Nettoomsättning (tkr)		3 267	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)		2 404	22
Rörelsemarginal (%)		80,2%	88,0%
Avkastning på totalt kapital (%)		7,6%	0,1%
Balansomslutning (tkr)		34 277	24 733
Soliditet (%)		0,2%	0,3%

* Jämförelsetalen för år 2011-2012 har inte räknats om enligt K3.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	17
Årets resultat	0
	17
disponeras så att	
i ny räkning överföres	17
	17

Resultaträkning

		2014-01-01 -2014-12-31	2013-07-08 -2013-12-31
	Not		
Hysesintäkter	1,3	3 267	25
Övriga rörelseintäkter		0	0
		3 267	25
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		-334	-3
Underhåll		-3	0
Fastighetsskatt		-252	0
		-589	-3
Bruttoresultat		2 678	22
Administrations- och försäljningskostnader	2	-59	0
Försäljning av fastigheter		0	0
Rörelseresultat		2 620	22
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter koncernföretag	4	5	0
Räntekostnader koncernföretag	5	-221	0
		-216	0
Resultat efter finansiella poster		2 404	22
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag	6	-2 404	0
Resultat före skatt		0	22
Skatt på årets resultat	7	0	-5
Årets resultat		0	17

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Mark	8	34 257	24 658
Summa anläggningstillgångar		34 257	24 658
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20	25
Fordringar hos koncernföretag		0	50
<i>Kassa och bank</i>		0	0
Summa omsättningstillgångar		20	75
SUMMA TILLGÅNGAR		34 277	24 733
Balansräkning			
	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier)	9	50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		17	0
Årets resultat		0	17
		17	17
Summa eget kapital		67	67
<i>Obeskattade reserver</i>			
		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	10	95	0
Skulder till koncernföretag		32 822	24 658
Aktuella skatteskulder		209	0
Övriga skulder		787	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	297	3
		34 210	24 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 277	24 733
	Not	2014-12-31	2013-12-31
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		8 505	8 505
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3):

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

Armada Centrumfastigheter AB har från och med tidpunkten för övergång till K3 övergått till att tillämpa den så kallade komponentavskrivningsmetoden. Komponentavskrivning innebär att nyttjandeperioden bestäms separat för tillgångens betydande komponenter, i de fall skillnaden i förbrukning bedöms vara väsentlig. Utbyten av komponenter innebär att den gamla komponenten utrangeras samt att den nya komponenten aktiveras i balansräkningen. Vid tillämpning av K3 och komponentavskrivning har det redovisade värdet för materiala anläggningstillgångar inte påverkats.

Specifikation av korrigeringar som redovisas direkt mot eget kapital

Huvudregeln vid övergången till BFNAR 2012:1(K3) är att principerna ska tillämpas retroaktivt. Detta innebär att de korrigeringar som skett av den utgående balansen 2012-12-31 redovisas direkt mot eget kapital enligt nedan:

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Utgående eget kapital 2013-12-31 enligt fastställd balansräkning	50	0	17	0	67
Korrigeringar vid tidpunkt för övergång till BFNAR 2012:1 (K3), enligt ovan	0	0	0	0	0
<i>Årets korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1 (K3)</i>					
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Skatteeffekt vid byte av princip	0	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2013-12-31 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	50	0	17	0	67

Koncerntillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Armada Fastighets AB (org.nr. 556120-7249) med säte i Österåkers Kommun. Moderföretag för Armada Centrumfastigheter AB är Österåkers Exploateringsfastigheter AB (org.nr. 556791-2588).

Intäktsredovisning

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den s.k. effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Låneutgifter

Ränta och andra kostnader som uppkommer då företaget lånar kapital belastar resultatet för den period till vilken den hänförs sig.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Kundfordringar och övriga fordringar som är omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Redovisning av leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad (intäkt) linjärt över leasingperioden.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	20-100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	3 267	25
	3 267	25

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2014	2013
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	8%	0%

Not 3 Operationella leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	2014	2013
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
<i>Lokaler</i>		
Ska betalas inom 1 år	3 317	25
Ska betalas inom 1-5 år	6 634	50
Ska betalas senare än 5 år	0	0

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser hyra av lokaler och bostäder. Hyresavtal avseende lokaler ingår normalt på 3 år.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkter från koncernföretag	5	0
Övriga räntekostnader	0	0
	5	0

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader från koncernföretag	-221	0
Övriga räntekostnader		0
	-221	0

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2014	2013
Lämnat koncernbidrag	-2 404	0
Erhållet koncernbidrag	0	0
	-2 404	0

Not 7 Skatt på årets resultat

	2014	2013
Aktuell skatt	0	5
Summa redovisad skatt	0	5

Genomsnittlig effektiv skattesats

- -

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	0	22
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	0	5
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	0	0
Ej avdragsgill nedskrivning	0	0
Avskrivning på uppskrivningar	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0	0
Utnyttjat underskottsavdrag	0	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Egen text	0	0
Redovisad skatt	0	5
Effektiv skattesats	22,0%	22,0%

Not 8 Byggnader och mark

2014-12-31 2013-12-31

Ingående anskaffningsvärden	24 658	0
Årets anskaffningar	9 599	24 658
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 257	24 658

Uppgifter om förvaltningsfastigheter (tkr)

Redovisat värde	34 257
Verkligt värde	47 262

Beräkning av verkligt värde

Koncernen gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet. Värdering görs i en av Datscha utvecklad modell som är en webbaserad tjänst för analys av den svenska fastighetsmarknaden. Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår i normalfallet till 5 år. I huvudsak används den aktuella hyresnivå, dock med justeringar för kända förändringar samt normaliserade drift- och underhållskostnader. Marknadsläget avspeglas i direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Not 9 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2014-01-01	50	0	0	0	17	67
Överföring resultat föregående år	0	0	0	17	-17	0
Årets resultat	0	0	0	0	0	0
Utgående balans 2014-12-31	50	0	0	17	0	67

Not 10 Skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller inom 1 år efter balansdagen		
Leverantörsskulder	95	0
Aktuella skatteskulder	209	0
Skulder till koncernföretag	32 822	24 658
Övriga skulder	787	5
	33 913	24 663

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	297	3
	297	3

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Justerat eget kapital

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultatet i procent av det totala kapitalet.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Österåker den 17 mars 2015



Lars Österlind
Ordförande



Stellan Bennich
1:e vice ordförande




Leif Petersson
2:e vice ordförande



Leif Blomquist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2015
Ernst & Young AB



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Armada Centrumfastigheter AB, org.nr 556936-9597

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Armada Centrumfastigheter AB för räkenskapsåret 2014.

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 Armada Centrumfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2014 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 Armada Centrumfastigheter AB för 2014.

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 revisionsmed 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.

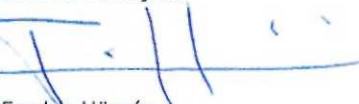
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 20 mars 2015

Ernst & Young AB



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Armada Centrumfastigheter AB

Organisationsnummer 556936-9597

Granskningsrapport för år 2014

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2014.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för uttalanden nedan.

Vår samlade bedömning är att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Österåker den 20 mars 2015



Bengt Olin

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor



Karl-Olof Nilsson

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor