

Årsredovisning

Armada Projektfastigheter AB

Org.nr 556508-3242

Räkenskapsår 2014-01-01 - 2014-12-31

Årsredovisning

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

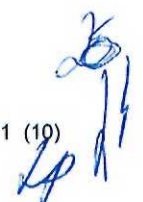
Styrelsen och verkställande direktören för Armada Projektfastigheter AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	5
Noter	7

Styrelsens säte: Österåker

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet bedrivs i Österåkers kommun och omfattar ägande och förvaltning av fastigheten Hacksta 1:72. Bolaget ägs av Armada Bostäder AB 556374-9539.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Fastigheten ingår i en exploateringsplan vars plan är att hyresbostäder skall byggas.

Övriga upplysningar

Då bostäder kommer att byggas på fastigheten kommer Hacksta 1:72 att säljas till moderbolaget Armada Bostäder AB.

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

Intäkter

Hyresintäkterna har under året uppgått till 808 tkr (494 tkr).

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 180 tkr (-214 tkr).

	Not	2014	2013
Flerårsöversikt	14		
Nettoomsättning (tkr)		808	494
Resultat efter finansiella poster (tkr)		180	-214
Rörelsemarginal (%)		30,1%	-25,9%
Avkastning på totalt kapital (%)		4,8%	-3,5%
Balansomslutning (tkr)		5 091	3 606
Soliditet (%)		5,9%	8,3%

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	179
Årets resultat	0
	179
disponeras så att	
i ny räkning överföres	179
	179

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Hysesintäkter	1,3	808	494
Övriga rörelseintäkter		0	0
		808	494
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		-223	-297
Underhåll		0	-21
Fastighetsskatt		-46	-33
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-221	-221
Central administration	2	-75	-49
		-565	-622
Rörelseresultat		243	-128
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter koncernföretag		0	0
Övriga ränteintäkter		0	0
Räntekostnader koncernföretag	4	-64	-87
Övriga räntekostnader		0	0
		-64	-86
Resultat efter finansiella poster		180	-214
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag	5	-237	0
Erhållna koncernbidrag		0	214
Resultat före skatt		-57	0
Skatt på årets resultat	6	57	0
Årets resultat		0	0

3 (70)
25
dh

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	7		
Byggnader och Mark		2 733	2 955
Pågående arbeten	8	1 933	271
		4 666	3 226
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		0	0
Uppskjuten skattefordran	9	400	343
Fordringar hos dotterföretag		0	0
		400	343
Summa anläggningstillgångar		5 066	3 569
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	25	37
<i>Kassa och bank</i>		0	0
Summa omsättningstillgångar		25	37
SUMMA TILLGÅNGAR		5 091	3 606
Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 st)		100	100
Reservfond		20	20
		120	120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-121	-121
Erhållet aktieägartillskott		300	300
Årets resultat		0	0
		179	179
Summa eget kapital		299	299
<i>Kortfristiga skulder</i>	12		
Leverantörsskulder		220	71
Skuld till koncernföretag		4 500	3 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	72	53
		4 792	3 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 091	3 606
	Not	2014-12-31	2013-12-31
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
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 Projektfastigheter 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 utträngs samt att den nya komponenten aktiveras i balansräkningen. Vid tillämpning av K3 och komponentavskrivning har det redovisade värdet för materiala anläggningstillgångar minskat med 368 kr.

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 2013-12-31 redovisas direkt mot eget kapital enligt nedan:

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Utgående eget kapital 2012-12-31 enligt fastställd balansräkning	100	20	179	0	299
<i>Korrigeringar vid tidpunkt för övergång till BFNAR 2012:1 (K3)</i>					
Skatteeffekt vid byte av princip	0	0	0	0	0
Ingående eget kapital 2013-01-01 korriberat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	100	20	179	0	299

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Utgående eget kapital 2013-12-31 enligt fastställd balansräkning	100	20	179	0	299
<i>Korrigeringar vid tidpunkt för övergång till BFNAR 2012:1 (K3), enligt ovan</i>	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 korriberat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	100	20	179	0	298

Koncern tillhörighet

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 Projektfastigheter AB är Armada Bostäder AB (org.nr. 556374-9539).

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

5 (10)

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.

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

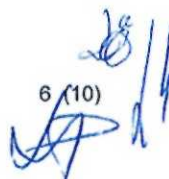
Byggnader	20-100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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.

6 (10)


Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	808	494
	808	494

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen

2014	2013
7%	6%

Not 3 Operationella leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	2014	2013
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Lokaler		
Ska betalas inom 1 år	808	494
Ska betalas inom 1-5 år	1 616	988
Ska betalas senare än 5 år	0	0
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	0	0

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

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader från koncernföretag	-64	-87
Övriga ränteintäkter	0	0
	-64	-87

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2014	2013
Lämnat koncernbidrag	-237	0
Erhållet koncernbidrag	0	214
	-237	214

Not 6 Skatt på årets resultat

	2014	2013
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	57	0
Summa redovisad skatt	57	0

Genomsnittlig effektiv skattesats

-	-
---	---

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt

-57	0
-----	---

7 (10)

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	0	0
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	0
Effektiv skattesats	22,0%	22,0%

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 769	7 769
Överfört från pågående nyanläggningar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 769	7 769
Ingående avskrivningar	2 814	2 593
Årets avskrivningar	221	221
Utgående ackumulerade avskrivningar	3 035	2 814
Ingående nedskrivningar	2 000	2 000
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	2 000	2 000
Utgående redovisat värde	2 733	2 955

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2014-12-31
Redovisat värde	2 733
Verkligt värde	5 348

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 8 Pågående arbeten

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	271	271
Årets anskaffningar	1 662	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 933	271

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Uppskjuten skattefordran	400	343
	400	343

Not 10 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående saldo	37	37
Återförda skattefordringar	-12	0
	25	37

Not 11 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2014-01-01	100	0	20	179	0	299
Överföring resultat föregående år	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	0	0
Utgående balans 2014-12-31	100	0	20	179	0	299

Not 12 Skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller inom 1 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Skulder till koncernföretag	4 500	183
Leverantörsskulder	220	71
Övriga skulder	0	0
	4 720	254

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	72	53
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	72	53

Not 14 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



Anneli Hogreve



Hans Christofferson



Rolf Granström



Håkan von Knorring



Björn Molin



Roger Svalhede

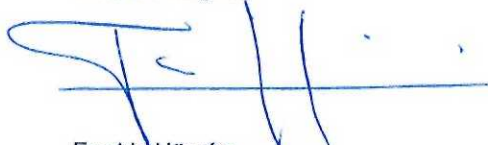


Leif Blomquist
Verkställande direktör



Bengt Svensson

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



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Armada Projektfastigheter AB, org.nr 556508-3242

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Armada Projektfastigheter 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 Projektfastigheter 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 Projektfastigheter 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 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 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 Projektfastigheter AB
Organisationsnummer 556508-3242

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 revisionsred 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