

**Årsredovisning**  
för  
**Fortinova Bostäder AB**

556826-6943

Räkenskapsåret

2010-11-19 – 2011-08-31

Styrelsen för Fortinova Bostäder AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010–11–19 – 2011–08–31, vilket är företags första verksamhetsår.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Inledning**

Fortinova Bostäder AB är ett intressebolag till Fortinova AB. Det i koncernen ingående dotterföretaget framgår under rubriken Noter. Fortinova AB förvaltar koncernens samtliga intressen.

### **Verksamhet**

Fortinova Bostäder AB är en koncern med verksamhet i Sverige. Bolaget har gett Fortinova AB i uppdrag att förvalta kapital genom förvärv av bostadsfastigheter med dokumenterade starka kassaflöden. Bolagets förvaltare säkerställer avkastningen och minimerar riskerna genom att använda en förvärvsmodell där höga krav ställs på de fastigheter som förvärvas. Målsättningen är att generera en positiv avkastning oberoende av marknadens utveckling.

### **Information om verksamheten**

Bolaget skall bedriva fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång**

Bolaget registrerades den 19 november 2010. Bolagets förvaltare inledde investeringsprocessen omedelbart genom förvärv av tre hyresfastigheter i centrala Varberg den 20 december 2010. Förvärvet finansierades genom nyemission. I augusti 2011 tillträdde ett fastighetsförvaltande bolag i Varberg. Även detta förvärv finansierades genom nyemission, vilken registrerades på Bolagsverket i september 2011. Totalt tillfördes bolaget 12,7 MSEK under räkenskapsåret 2010/2011. Bolaget har för avsikt att genomföra ytterligare en emission i höst och har genom avtal garanterats ytterligare kapital, vilket gör att bolaget har en betydande förvärvskapacitet.

### **Framtida utveckling**

Under det kommande året förväntas verksamhetens utveckling att tillta. Förvaltaren har fått i uppdrag att identifiera och utvärdera ytterligare bostadsfastigheter. Målsättningen är att förvärva fastigheter med hög stabil avkastning och i takt med att transaktioner genomförs tillföra kapital genom nyemission.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2010/11</b>
Nettoomsättning	955
Resultat efter finansiella poster	139
Balansomslutning	24 979
Avkastning på eget kap. (%)	1
Soliditet (%)	51

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

överkursfond	12 017 500
årets vinst	123 496
	<b>12 140 996</b>

disponeras så att

i ny räkning överföres	12 140 996
------------------------	------------

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-11-19 -2011-08-31 (10 mån)</b>
Nettoomsättning		955 101 <b>955 101</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader		-519 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-80 146
		<b>-599 542</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>355 559</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	1	5 836
Ränteintäkter		9 610
Räntekostnader		-232 042
		<b>-216 596</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>138 963</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>138 963</b>
Skatt på årets resultat		-15 467
<b>Årets resultat</b>		<b>123 496</b>

**Balansräkning** Not 2011-08-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 2 15 629 769

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag 3 2 732 581

Fordringar hos koncernföretag 4 5 089 283

**7 821 864**

**Summa anläggningstillgångar 23 451 633**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar 18 500

Fordringar hos koncernföretag 40 000

Övriga fordringar 206

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 19 912

**78 618**

*Kassa och bank* 1 448 301

**Summa omsättningstillgångar 1 526 919**

**SUMMA TILLGÅNGAR 24 978 552**

**Balansräkning** Not 2011-08-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	5	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		250 000
Ej registrerat aktiekapital		432 500
		<b>682 500</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond		12 017 500
Årets resultat		123 496
		<b>12 140 996</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 823 496</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6	
Skulder till kreditinstitut		11 640 000
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut		240 000
Skulder till koncernföretag		1 063
Aktuella skatteskulder		46 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		227 278
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>515 056</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 978 552</b>

**Ställda säkerheter**

<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar		12 035 000
		<b>12 035 000</b>

**Ansvarsförbindelser** Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag med undantag för BFNAR 2008:1.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomsten från hyresavtal redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1 %
-----------	-----

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Noter

### Not Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 1 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2010-11-19	-2011-08-31
Räntor från långfristiga fordringar hos koncernföretag	5 836	5 836

### Not 2 Byggnader och mark

	2011-08-31
Inköp	15 709 915
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 709 915</b>
Årets avskrivningar	-80 146
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-80 146</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 629 769</b>

Skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde uppgår till 80 146 kronor. Detta innebär en uppskjuten skatteskuld på 21 078 kronor.

### Not 3 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Fortinova Bostäder i Varberg 2 AB	100%	100%	1 000	2 732 581 2 732 581	
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Fortinova Bostäder i Varberg 2 AB	556648-2344	Varberg		352 135	252 135



**Not 4 Fordringar hos koncernföretag**

**2011-08-31**

Tillkommande fordringar 5 089 283  
**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 5 089 283**

**Utgående redovisat värde 5 089 283**

**Not 5 Förändring av eget kapital**

Antal A-aktier: 1 000  
Antal B-aktier: 11 650  
Antal C-aktier: 1 000

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Överkurs- fond</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång		3 800 000	
Nyemission	250 000		
Ej registrerat aktiekapital	432 500		
Ej registrerad överkursfond		8 217 500	
Årets resultat			123 496
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>682 500</b>	<b>12 017 500</b>	<b>123 496</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

**2011-08-31**

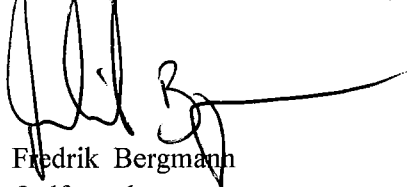
**Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter  
balansdagen**

Skulder till kreditinstitut 960 000  
**960 000**

**Förfaller senare än 5 år efter balansdagen**

Skulder till kreditinstitut 10 680 000  
**10 680 000**

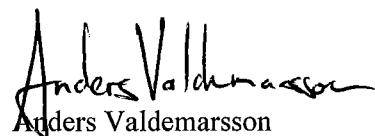
Göteborg 2011-10-10



Fredrik Bergmann  
Ordförande

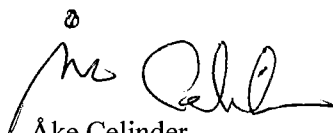


Anders Johansson



Anders Valdemarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-11-28.



Åke Celinder  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Fortinova Bostäder AB

Org.nr 556826-6943

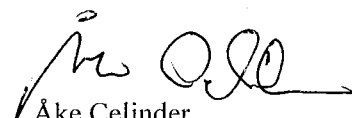
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Fortinova Bostäder AB för räkenskapsåret 2010-11-19 - 2011-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Värnamo den 28 november 2011



Åke Celinder  
Godkänd revisor