



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 742 859
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVENSK EIENDOMSVEKST 3 AS
Forretningsadresse: Maridalsveien 91
0461 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig J Østebrøt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.04.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	114 100	114 100
Annen driftskostnad	2	1 468 304	1 450 692
Sum kostnader		1 582 404	1 564 792
Driftsresultat		-1 582 404	-1 564 792
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		173 975	18 006
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	820 043	872 530
Annen finansinntekt		1 775 397	219 903
Sum finansinntekter		2 769 415	1 110 439
Annen finanskostnad		1 082 899	708 095
Sum finanskostnader		1 082 899	708 095
Netto finans		1 686 516	402 344
Ordinært resultat før skattekostnad		104 112	-1 162 448
Ordinært resultat etter skattekostnad		104 112	-1 162 448
Årsresultat		104 112	-1 162 448
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	104 112	-1 162 448
Sum overføringer og disponeringer		104 112	-1 162 448



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 5	52 959 050	52 959 050
Lån til foretak i samme konsern	4	19 440 493	19 270 972
Andre fordringer		707 616	245 726
Sum finansielle anleggsmidler		73 107 159	72 475 748
Sum anleggsmidler		73 107 159	72 475 748
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	190 514	25 725
Sum fordringer		190 514	25 725
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 093	107 686
Sum omløpsmidler		210 607	133 411
SUM EIENDELER		73 317 766	72 609 159
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	3 603 475	3 603 475
Sum innskutt egenkapital		3 603 475	3 603 475
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	60 256 230	60 152 118



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		60 256 230	60 152 118
Sum egenkapital		63 859 705	63 755 593
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	8 858 560	8 015 575
Sum annen langsiktig gjeld		8 858 560	8 015 575
Sum langsiktig gjeld		8 858 560	8 015 575
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		352 921	346 361
Skyldige offentlige avgifter		80 090	54 400
Annen kortsiktig gjeld		166 490	437 230
Sum kortsiktig gjeld		599 501	837 991
Sum gjeld		9 458 061	8 853 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 317 766	72 609 159



Svensk Eiendomsvekst 3 AS

Org.nr: 991 742 859

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor



Svensk Eiendomsvekst 3 AS

Org.nr: 991 742 859

Noter til regnskapet for 2020

<i>Lønnskostnader</i>	2020	2019
Lønninger	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum	<u>114 100</u>	<u>114 100</u>

Selskapet har ingen ansatte, og derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har i 2020 utbetalt kr 100 000 i styrehonorar.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2020	2019
Revisjon	24 000	23 063
Andre tjenester	28 750	12 500

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Datterselskap

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemm e- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Eiendomsvekst i Wärmland 3 AB	Arvika	100 %	100 %	3 023 000	18 342 000	21 631 560
Svensk Handelseiendom AS	Oslo	100 %	100 %	343 980	38 831 429	31 327 490
Sum				<u>3 366 980</u>	<u>57 173 429</u>	<u>52 959 050</u>

Resultat og egenkapital i svensk datterselskap er omregnet fra SEK til NOK med kurs kr 1,00.
Resultat og egenkapital i svensk datterselskap er basert på årsregnskap 2019.



Svensk Eiendomsvekst 3 AS

Org.nr: 991 742 859

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	19 440 493	19 270 972
Konsernbidrag	173 975	18 006
Sum	<u>19 614 468</u>	<u>19 288 978</u>

<i>Gjeld</i>	2020	2019
Øvrig langsiktig gjeld	4 758 365	4 305 557

Renteinntekter fra konsernselskaper er i 2020 inntektsført med kr 820 043.

Note 5 - Pant og garantier

Selskapets aksjer i datterselskap er stillet som garanti/sikkerhet for gjeld i datterselskap.

Note 6 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	104 112	-1 162 448
Resultatført konsernbidrag	-173 975	-18 006
Endring i midlertidige forskjeller	-726 044	335 700
Alminnelig inntekt	-795 907	-844 754
Skatt på alminnelig inntekt	-175 100	-185 846
Mottatt konsernbidrag	173 975	18 006
Årets skattegrunnlag	<u>-621 932</u>	<u>-826 748</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	1 341 683	615 639
Sum	<u>1 341 683</u>	<u>615 639</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 130 339	-4 508 407
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-3 788 656	-3 892 768
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-3 788 656	-3 892 768
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.



Svensk Eiendomsvekst 3 AS

Org.nr: 991 742 859

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	3 603 475	60 152 117	63 755 592
Årsresultat	0	104 112	104 112
Egenkapital 31.12.	3 603 475	60 256 229	63 859 704

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	720 695	5	3 603 475

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
CCP Invest 1 AS	96 210	13 %
Stiftelsen SOS Barnebyer Norge	44 931	6 %
Skovly Holding AS	44 931	6 %
F.H Lorentzen AS	44 931	6 %
Augusta Invest AS	35 945	5 %
Sum	266 948	37 %
Øvrige (eierandel < 5%)	453 747	63 %
Totalt antall aksjer	720 695	100 %

Note 9 - Hendelser etter balansedagen

Det ble i desember 2019 inngått avtale om salg av samtlige aksjer i Eiendomsvekst i Wärmland 2 AB med planlagt overtakelse 31. mars 2020. Kjøper har meddelt at de så langt ikke har finansiering til å gjennomføre transaksjonen. Per dato for avleggelse av årsregnskapet pågår fortsatt forhandlinger om avtalt utsettelse av overtakelsen.

I forbindelse med utbruddet av Covid-19 og unntakstilstanden dette medfører, så vil dette kunne påvirke selskapets resultater og likviditet i 2021. Siden det er meget stor usikkerhet i forhold til tid og omfang er det ikke tatt hensyn til eventuelle effekter av dette for 2020 tallene. Forholdet påvirker pt ikke styrets vurdering av forutsetningen om fortsatt drift.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Engene 22, NO-3015 Drammen
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Svensk Eiendomsvekst 3 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svensk Eiendomsvekst 3 AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Building a better
working world

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Drammen, 17. mars 2021
ERNST & YOUNG AS


Bjørn Baklid
statsautorisert revisor



Svensk Eiendomsvekst 3 AS
Org.nr: 991 742 859

Årsrapport for 2020

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: E0UY4-SD7EA-C2CF0-SPTMT-SLJES-AMK1W



Svensk Eiendomsvekst 3 AS

Org.nr: 991 742 859

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	114 100	114 100
Annen driftskostnad	2	1 468 304	1 450 692
Sum driftskostnader		<u>1 582 404</u>	<u>1 564 792</u>
Driftsresultat		<u>-1 582 404</u>	<u>-1 564 792</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		173 975	18 006
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	820 043	872 530
Annen finansinntekt		1 775 397	219 903
Annen finanskostnad		<u>1 082 899</u>	<u>708 095</u>
Netto finansposter		<u>1 686 516</u>	<u>402 344</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>104 112</u>	<u>-1 162 448</u>
Årsresultat		<u>104 112</u>	<u>-1 162 448</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	<u>104 112</u>	<u>-1 162 448</u>

Penneo Dokumentnøkkel: E0UY4-SD7EA-C2CF0-SPTMT-SLJES-AMKJW



Svensk Eiendomsvekst 3 AS

Org.nr: 991 742 859

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3, 5	52 959 050	52 959 050
Lån til foretak i samme konsern	4	19 440 493	19 270 972
Andre fordringer		707 616	245 726
Sum finansielle anleggsmidler		<u>73 107 159</u>	<u>72 475 748</u>
Sum anleggsmidler		<u>73 107 159</u>	<u>72 475 748</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	4	<u>190 514</u>	<u>25 725</u>
Sum fordringer		<u>190 514</u>	<u>25 725</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>20 093</u>	<u>107 686</u>
Sum omløpsmidler		<u>210 607</u>	<u>133 411</u>
Sum eiendeler		<u>73 317 766</u>	<u>72 609 159</u>

Penneo Dokumentnøkkel: E0UY4-SD7EA-C2CF0-SPTMT-SLJES-AMKJW



Svensk Eiendomsvekst 3 AS

Org.nr: 991 742 859

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	<u>3 603 475</u>	<u>3 603 475</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>3 603 475</u>	<u>3 603 475</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	<u>60 256 230</u>	<u>60 152 118</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>60 256 230</u>	<u>60 152 118</u>
Sum egenkapital		<u>63 859 705</u>	<u>63 755 593</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	<u>8 858 560</u>	<u>8 015 575</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>8 858 560</u>	<u>8 015 575</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		352 921	346 361
Skyldige offentlige avgifter		80 090	54 400
Annen kortsiktig gjeld		166 490	437 230
Sum kortsiktig gjeld		<u>599 501</u>	<u>837 991</u>
Sum gjeld		<u>9 458 061</u>	<u>8 853 566</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>73 317 766</u>	<u>72 609 159</u>

31. desember 2020
Oslo, 10. mars 2021

Frank Jarle Berg
Styrets leder

Stig J. Østebrøt
Daglig leder

Fridtjof Henrik Lorentzen
Styremedlem

Finn-Espen Arnesen
Styremedlem

Lars Skjeggstad
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: E0UY4-SD7EA-C2CF0-SPTMT-SLJES-AMKJW



Svensk Eiendomsvekst 3 AS

Org.nr: 991 742 859

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



Svensk Eiendomsvekst 3 AS

Org.nr: 991 742 859

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum	<u>114 100</u>	<u>114 100</u>

Selskapet har ingen ansatte, og derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har i 2020 utbetalt kr 100 000 i styrehonorar.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020	2019
Revisjon	24 000	23 063
Andre tjenester	28 750	12 500

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Datterselskap

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Eiendomsvekst i Wärmland 3 AB	Arvika	100 %	100 %	3 023 000	18 342 000	21 631 560
Svensk Handelseiendom AS	Oslo	100 %	100 %	343 980	38 831 429	31 327 490
Sum				<u>3 366 980</u>	<u>57 173 429</u>	<u>52 959 050</u>

Resultat og egenkapital i svensk datterselskap er omregnet fra SEK til NOK med kurs kr 1,00.

Resultat og egenkapital i svensk datterselskap er basert på årsregnskap 2019. Bokført verdi av aksjene er vurdert forsvarlig ut ifra en forventning om fremtidige leieinntekter, ledighet og avkastningskrav, herunder salgsverdi.



Svensk Eiendomsvekst 3 AS

Org.nr: 991 742 859

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	19 440 493	19 270 972
Konsernbidrag	173 975	18 006
Sum	<u>19 614 468</u>	<u>19 288 978</u>
<i>Gjeld</i>	2020	2019
Øvrig langsiktig gjeld	4 758 365	4 305 557

Renteinntekter fra konsernselskaper er i 2020 inntektsført med kr 820 043.

Note 5 - Pant og garantier

Selskapets aksjer i datterselskap er stillet som garanti/sikkerhet for gjeld i datterselskap.

Note 6 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	104 112	-1 162 448
Resultatført konsernbidrag	-173 975	-18 006
Endring i midlertidige forskjeller	-726 044	335 700
Alminnelig inntekt	<u>-795 907</u>	<u>-844 754</u>
Skatt på alminnelig inntekt	-175 100	-185 846
Mottatt konsernbidrag	173 975	18 006
Årets skattegrunnlag	<u>-621 932</u>	<u>-826 748</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	1 341 683	615 639
Sum	<u>1 341 683</u>	<u>615 639</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 130 339	-4 508 407
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-3 788 656	-3 892 768
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-3 788 656	-3 892 768
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

Penneo Dokumentnøkkel: E0UY4-SD7EA-C2CF0-SPTMT-SLJES-AMKJW



Svensk Eiendomsvekst 3 AS

Org.nr: 991 742 859

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	3 603 475	60 152 117	63 755 592
Årsresultat	0	104 112	104 112
Egenkapital 31.12.	3 603 475	60 256 229	63 859 704

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	720 695	5	3 603 475

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
CCP Invest 1 AS	96 210	13 %
Stiftelsen SOS Barnebyer Norge	44 931	6 %
Skovly Holding AS	44 931	6 %
F.H Lorentzen AS	44 931	6 %
Augusta Invest AS	35 945	5 %
Sum	266 948	37 %
Øvrige (eierandel < 5%)	453 747	63 %
Totalt antall aksjer	720 695	100 %

Note 9 - Hendelser etter balansedagen

Det ble i desember 2019 inngått avtale om salg av samtlige aksjer i Eiendomsvekst i Wärmland 3 AB med planlagt overtakelse 31. mars 2020. Kjøper hadde ikke tilstrekkelig finansiering på tidspunktet for planlagt overtakelse og har siden jobbet med dette. Salg av aksjene ble gjennomført 1. mars 2021 til samme betingelser som avtalt per 31. mars 2020.

I forbindelse med utbruddet av Covid-19 og unntakstilstanden dette medfører, så vil dette i liten grad påvirke selskapets resultater og likviditet i 2021. Forholdet påvirker ikke styrets vurdering av forutsetningen om fortsatt drift.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lars Skjeggestad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-3491459

IP: 87.248.xxx.xxx

2021-03-10 17:13:43Z



Finn Espen Arnesen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-499674

IP: 84.212.xxx.xxx

2021-03-10 17:20:26Z



Fridtjof Henrik Lorentzen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-2847078

IP: 88.89.xxx.xxx

2021-03-11 09:22:30Z



Frank Jarle Berg

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-323036

IP: 185.35.xxx.xxx

2021-03-12 07:54:27Z



Stig Jone Østebrøt

Daglig leder

Serienummer: 9578-5992-4-1789289

IP: 77.18.xxx.xxx

2021-03-12 21:13:26Z



Penneo DokumentID: E0UY4-5D7EA-C2CF0-SPTMT-SLJES-AMKJW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>