



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 191 349
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVENSK EIENDOMSVEKST 1 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, 01.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3	88 428	88 428
Annen driftskostnad	3	57 918	65 370
Sum kostnader		146 346	153 798
Driftsresultat		-146 346	-153 798
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	58 730	68 408
Annen finansinntekt		151 634	16
Sum finansinntekter		210 364	68 424
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4		7 555 913
Annen finanskostnad		11 070	41 532
Sum finanskostnader		11 070	7 597 445
Netto finans		199 294	-7 529 021
Ordinært resultat før skattekostnad		52 948	-7 682 819
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 948	-7 682 819
Årsresultat		52 948	-7 682 819
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	52 948	-7 682 819
Sum overføringer og disponeringer		52 948	-7 682 819



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	48 182 150	48 182 150
Lån til foretak i samme konsern	5	1 249 611	1 445 795
Andre fordringer		273 848	103 961
Sum finansielle anleggsmidler		49 705 609	49 731 906
Sum anleggsmidler		49 705 609	49 731 906
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer			16 502
Sum fordringer			16 502
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2	46 352	101 233
Sum omløpsmidler		46 352	117 735
SUM EIENDELER		49 751 961	49 849 641
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	18 128 350	18 128 350
Overkurs	7	8 280 400	8 280 400
Sum innskutt egenkapital		26 408 750	26 408 750
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital	7	23 224 198	23 171 250
Sum opptjent egenkapital		23 224 198	23 171 250
Sum egenkapital		49 632 948	49 580 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 802	
Skyldige offentlige avgifter	2	28 783	47 253
Annen kortsiktig gjeld		88 428	222 388
Sum kortsiktig gjeld		119 013	269 641
Sum gjeld		119 013	269 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 751 961	49 849 641



Svensk Eiendomsvekst 1 AS

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Pemso Dokumentnøkkel: 5UJQM-8B0VY-A8JZ7-UJ0TE-ZY20A-X32MW



Svensk Eiendomsvekst 1 AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	88 428	88 428
Annen driftskostnad	3	57 918	65 370
Sum driftskostnader		<u>146 346</u>	<u>153 798</u>
Driftsresultat		<u>-146 346</u>	<u>-153 798</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	58 730	68 408
Annen finansinntekt		151 634	16
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	0	7 555 913
Annen finanskostnad		<u>11 070</u>	<u>41 532</u>
Netto finansposter		<u>199 294</u>	<u>-7 529 021</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>52 948</u>	<u>-7 682 819</u>
Årsresultat		<u>52 948</u>	<u>-7 682 819</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	<u>52 948</u>	<u>-7 682 819</u>

Pemso Dokumentnøkkel: 5UJQM-8B0VY-A8JZ7-UJ0TE-ZY20A-X3ZMW



Svensk Eiendomsvekst 1 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	48 182 150	48 182 150
Lån til foretak i samme konsern	5	1 249 611	1 445 795
Andre fordringer		273 848	103 961
Sum finansielle anleggsmidler		<u>49 705 609</u>	<u>49 731 906</u>
Sum anleggsmidler		<u>49 705 609</u>	<u>49 731 906</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		0	16 502
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>16 502</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	<u>46 352</u>	<u>101 233</u>
Sum omløpsmidler		<u>46 352</u>	<u>117 735</u>
Sum eiendeler		<u>49 751 961</u>	<u>49 849 641</u>

Pemso Dokumentnøkkel: 5UJQM-8BOV-A8JZ-UJ0TE-ZY20A-X3ZMW



Svensk Eiendomsvekst 1 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	18 128 350	18 128 350
Overkurs	7	8 280 400	8 280 400
Sum innskutt egenkapital		<u>26 408 750</u>	<u>26 408 750</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	23 224 198	23 171 250
Sum opptjent egenkapital		<u>23 224 198</u>	<u>23 171 250</u>
Sum egenkapital		<u>49 632 948</u>	<u>49 580 000</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 802	0
Skyldige offentlige avgifter	2	28 783	47 253
Annen kortsiktig gjeld		88 428	222 388
Sum kortsiktig gjeld		<u>119 013</u>	<u>269 641</u>
Sum gjeld		<u>119 013</u>	<u>269 641</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>49 751 961</u>	<u>49 849 641</u>

31. desember 2020
Oslo, 10. mars 2021

Stig J. Østebrot
Daglig leder

Ronnie Byhre Egeland
Styrets leder

Fridtjof Henrik Lorentzen
Styremedlem

Hans Martin Haug
Styremedlem

Pemseo Dokumentnøkkel: 5UJQM-8B0VV-A8JZ7-UJ0TE-ZY20A-X3ZMW



Svensk Eiendomsvekst 1 AS

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 1 AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Bankinnskudd

Bundne skattetreksmidler utgjør	2020 44
---------------------------------	------------

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	77 500	77 500
Arbeidsgiveravgift	10 928	10 928
Sum	<u>88 428</u>	<u>88 428</u>

Selskapet har ingen ansatte og selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har i 2020 utbetalt kr 77 500 i styrehonorar.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020
--	-------------

Revisjon	24 000
Andre tjenester	28 700

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Datterselskap

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Eiendomsvekst i Wärmland AB	Arvika	100 %	8 543 000	37 880 000	71 375 836
Eiendomsvekst i Wärmland Næring AB	Arvika	100 %	-18 441 000	-16 430 000	45 613 206
Nedskrivning av bokført verdi		0 %	0	0	-68 806 892
Sum			-9 898 000	21 450 000	48 182 150

Aksjer i datterselskap er totalt nedskrevet med kr 68 806 892. Rest bokført verdi av aksjene er vurdert forsvarlig ut ifra en forventning om fremtidige leieinntekter, ledighet og avkastningskrav, herunder salgsverdi.

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



Svensk Eiendomsvekst 1 AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	1 249 611	1 445 795

Renter konsernselskap er i 2020 inntektsført med kr 58 730.

Note 6 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	52 948	-7 682 819
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	0	7 555 913
Alminnelig inntekt	52 948	-126 906
Anvendt fremførbart underskudd	-52 948	0
Årets skattegrunnlag	0	-126 906

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-428 289	-481 237
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-428 289	-481 237
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-428 289	-481 237
Sum	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	18 128 350	8 280 400	23 171 250	49 580 000
Årsresultat	0	0	52 948	52 948
Egenkapital 31.12.	18 128 350	8 280 400	23 224 198	49 632 948



Svensk Eiendomsvekst 1 AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 812 835	10	18 128 350

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Conceptor Eiendom AS	463 951	26 %	26 %
F H Lorentzen AS	236 602	13 %	13 %
Ventor Eiendom AS	197 670	11 %	11 %
Andvari Investment Research AS	185 579	10 %	10 %
Progress Trading AS	96 656	5 %	5 %
Otto Olsen Bygg AS	90 124	5 %	5 %
Otto Olsen Eiendom AS	90 124	5 %	5 %
Procerta AS	57 994	3 %	3 %
Taj Holding AS	55 674	3 %	3 %
Convarig AS	55 674	3 %	3 %
Rivertown Trading AS	52 189	3 %	3 %
Haug Invest AS	45 752	3 %	3 %
Hystad Invest AS	42 189	2 %	2 %
Task Holding AS	37 116	2 %	2 %
Ccpartner AS	30 987	2 %	2 %
Tanke Invest AS	30 987	2 %	2 %
Jernbygg AS	30 000	2 %	2 %
Gerso AS	13 567	1 %	1 %
Sum	1 812 835	100 %	100 %

Note 9 - Pant og garantier

Selskapets aksjer i datterselskap er stillet som pant for gjeld i datterselskapene.

Note 10 - Hendelser etter balansedagen

Det ble i desember 2019 inngått avtale om salg av samtlige aksjer i Eiendomsvekst i Wärmland AB og i Eiendomsvekst i Wärmland Næring 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."

Ronnie Byhre Egeland

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1484012

IP: 84.213.xxx.xxx

2021-03-10 17:23:41Z



Fridtjof Henrik Lorentzen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-2847078

IP: 88.89.xxx.xxx

2021-03-11 09:24:42Z



Hans Martin Haug

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-189517

IP: 185.47.xxx.xxx

2021-03-12 18:38:13Z



Stig Jone Østebrøt

Daglig leder

Serienummer: 9578-5992-4-1789289

IP: 77.18.xxx.xxx

2021-03-12 21:09:26Z



Penneo Dokumentnøkkel: 5UIQM-8BOWV-A8JZ7-UJOTE-ZY2OA-X32MW

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>



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 1 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svensk Eiendomsvekst 1 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 rettviseende 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 regnskapskikk 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avvike 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 utfører 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 bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 17. mars 2021
ERNST & YOUNG AS


Bjørn Baklid
statsautorisert revisor



Svensk Eiendomsvekst 1 AS

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.



Svensk Eiendomsvekst 1 AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Bankinnskudd

	2020
Bundne skattetrekksmidler utgjør	44

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2020	2019
Lønninger	77 500	77 500
Arbeidsgiveravgift	10 928	10 928
Sum	<u>88 428</u>	<u>88 428</u>

Selskapet har ingen ansatte og selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapet har i 2020 utbetalt kr 77 500 i styrehonorar.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2020
Revisjon	24 000
Andre tjenester	28 700

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Datterselskap

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Eiendomsvekst i Wårmland AB	Arvika	100 %	8 543 000	37 880 000	71 375 836
Eiendomsvekst i Wårmland Nærings AB	Arvika	100 %	-18 441 000	-16 430 000	45 613 206
Nedskrivning av bokført verdi		0 %	0	0	-68 806 892
Sum			<u>-9 898 000</u>	<u>21 450 000</u>	<u>48 182 150</u>

Aksjer i datterselskap er totalt nedskrevet med kr 68 806 892. Rest bokført verdi av aksjene er vurdert forsvarlig utifra en forventning om fremtidige leieinntekter, ledighet og avkastningskrav, herunder salgsverdi.

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



Svensk Eiendomsvekst 1 AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	1 249 611	1 445 795

Renter konsernselskap er i 2020 inntektsført med kr 58 730.

Note 6 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	52 948	-7 682 819
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	0	7 555 913
Alminnelig inntekt	52 948	-126 906
Anvendt fremførbart underskudd	-52 948	0
Årets skattegrunnlag	0	-126 906

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-428 289	-481 237
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-428 289	-481 237
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-428 289	-481 237
Sum	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	18 128 350	8 280 400	23 171 250	49 580 000
Årsresultat	0	0	52 948	52 948
Egenkapital 31.12.	18 128 350	8 280 400	23 224 198	49 632 948



Svensk Eiendomsvekst 1 AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 812 835	10	18 128 350

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Conceptor Eiendom AS	463 951	26 %	26 %
F H Lorentzen AS	236 602	13 %	13 %
Ventor Eiendom AS	197 670	11 %	11 %
Andvari Investment Research AS	185 579	10 %	10 %
Progress Trading AS	96 656	5 %	5 %
Otto Olsen Bygg AS	90 124	5 %	5 %
Otto Olsen Eiendom AS	90 124	5 %	5 %
Procerta AS	57 994	3 %	3 %
Taj Holding AS	55 674	3 %	3 %
Convarig AS	55 674	3 %	3 %
Rivertown Trading AS	52 189	3 %	3 %
Haug Invest AS	45 752	3 %	3 %
Hystad Invest AS	42 189	2 %	2 %
Task Holding AS	37 116	2 %	2 %
Ccpartner AS	30 987	2 %	2 %
Tanke Invest AS	30 987	2 %	2 %
Jernbygg AS	30 000	2 %	2 %
Gerso AS	13 567	1 %	1 %
Sum	1 812 835	100 %	100 %

Note 9 - Pant og garantier

Selskapets aksjer i datterselskap er stillet som pant for gjeld i datterselskapene.

Note 10 - Hendelser etter balansedagen

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.