



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Olav Ellestad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 380 891	1 341 592
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 494 991</b>	<b>1 455 692</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 494 991</b>	<b>-1 455 692</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		92 698	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		847 286	901 019
Annen finansinntekt		958 837	817 649
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 898 821</b>	<b>1 718 668</b>
Annen finanskostnad		606 243	2 305 791
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>606 243</b>	<b>2 305 791</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 292 578</b>	<b>-587 123</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-202 413</b>	<b>-2 042 815</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		0	-197 417
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-202 413</b>	<b>-1 845 398</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-202 413</b>	<b>-1 845 398</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-202 413	-1 845 398
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-202 413</b>	<b>-1 845 398</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		52 959 050	52 959 050
Lån til foretak i samme konsern		21 384 595	21 605 141
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>74 343 645</b>	<b>74 564 191</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>74 343 645</b>	<b>74 564 191</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		99 779	7 808
<b>Sum fordringer</b>		<b>99 779</b>	<b>7 808</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		774 357	461 368
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>774 357</b>	<b>461 368</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>874 136</b>	<b>469 176</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 217 781</b>	<b>75 033 367</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		3 603 475	3 603 475
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 603 475</b>	<b>3 603 475</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		62 589 324	62 791 737



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>62 589 324</b>	<b>62 791 737</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>66 192 799</b>	<b>66 395 212</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		8 485 881	8 075 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 485 881</b>	<b>8 075 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 485 881</b>	<b>8 075 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		345 066	319 625
Skyldige offentlige avgifter		0	52 275
Annen kortsiktig gjeld		194 035	191 255
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>539 101</b>	<b>563 155</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 024 982</b>	<b>8 638 155</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 217 781</b>	<b>75 033 367</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2018 867389

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

#### 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: Olav Ellestad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2018

#### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017.

*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, 06.08.2018

---

#### Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05  
E-post: fimapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 991 742 859  
SVENSK EIENDOMSVEKST 3 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 380 891	1 341 592
Sum kostnader		1 494 991	1 455 692
Driftøresultat		-1 494 991	-1 455 692
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		92 698	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		847 286	901 019
Annen finansinntekt		958 837	817 649
Sum finansinntekter		1 898 821	1 718 668
Annen finanskostnad		606 243	2 305 791
Sum finanskostnader		606 243	2 305 791
Netto finans		1 292 578	-587 123
Ordinært resultat før skattekostnad		-202 413	-2 042 815
Skattekostnad på ordinært resultat		0	-197 417
Ordinært resultat etter skattekostnad		-202 413	-1 845 398
Årsresultat		-202 413	-1 845 398
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-202 413	-1 845 398
Sum overføringer og disponeringer		-202 413	-1 845 398



Organisasjonsnr: 991 742 859  
SVENSK EIENDOMSVEKST 3 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2017 2016

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Innmaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 52 959 050 52 959 050

Lån til foretak i samme  
konsern 21 384 595 21 605 141

Sum finansielle  
anleggsmidler 74 343 645 74 564 191

Sum anleggsmidler 74 343 645 74 564 191

#### Omløpomidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer 99 779 7 808

Sum fordringer 99 779 7 808

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 774 357 461 368

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 774 357 461 368

Sum omløpomidler 874 136 469 176

SUM EIENDELER 75 217 781 75 033 367

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 3 603 475 3 603 475

Sum innskutt egenkapital 3 603 475 3 603 475

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 62 589 324 62 791 737

Sum opptjent egenkapital 62 589 324 62 791 737

Sum egenkapital 66 192 799 66 395 212

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld



Øvrig langsiktig gjeld	8 485 881	8 075 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 485 881	8 075 000
Sum langsiktig gjeld	8 485 881	8 075 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	345 066	319 625
Skyldige offentlige avgifter	0	52 275
Annen kortsiktig gjeld	194 035	191 255
Sum kortsiktig gjeld	539 101	563 155
Sum gjeld	9 024 982	8 638 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	75 217 781	75 033 367



Organisasjonnr: 991 742 859  
SVENSK EIENDOMSVEKST 3 AS

## NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Regnskapsprinsipper**  
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	720695.00	5.00	3603475.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
CCP Invest 1 AS	96210.00	13.35%	Ordinære aksjer
Stiftelsen SOS Barnebyer Norge	44931.00	6.23%	Ordinære aksjer
Skovly Holding AS	44931.00	6.23%	Ordinære aksjer
F.H Lorentzen AS	44931.00	6.23%	Ordinære aksjer
Augusta Invest AS	35945.00	4.99%	Ordinære aksjer
Øvrige (eierandel < 5 %)	453747.00	62.96%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	720695.00	100.00%

### Tilleggsopplysninger om aksjer og aksjeeiere

#### Lønn og ytelser

#### Tilleggsopplysninger om lønn

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ledende person

#### Ytelser til revisjon

#### Tilleggsopplysninger om ytelser til ledende personer

**Antall årsverk og obligatorisk tjenestepensjon**  
0.00



Tilleggsopplysninger om årsverk og obligatorisk tjenestepensjon

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Tilleggsopplysninger om lån og sikkerhetsstillelse

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Eiendomsvekst i Wärmland 3 AB	100.00%	100.00%	14468506.00	2519995.00
Svensk Handelseiendom AS	100.00%	100.00%	38720546.00	166263.00

Tilleggsopplysninger om tilknyttet selskap/datterselskap

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Ja

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen  
Antagelse om midlertidig eierskap

Spesifisering av resultatregnskapet

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Anleggsmidler

Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Fordringer, gjeld, garantiforpliktelser

Ytterligere noteopplysninger



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen  
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA

Tlf: +47 32 83 88 90

Fax: +47 32 83 86 25

[www.ey.no](http://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 2017 og 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 2017, 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 revisjon 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

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 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 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 rettvisende 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, 11. juni 2018  
ERNST & YOUNG AS

  
Bjørn Baklid  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Svensk Eiendomsvekst 3 AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited