



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 951 802  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVENSK EIENDOMSVEKST 2 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, 29.04.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	188 265	188 265
Annen driftskostnad	3	1 481 487	1 457 918
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 669 752</b>	<b>1 646 184</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 669 752</b>	<b>-1 646 184</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 168 346	1 757 011
Annen finansinntekt		4 175 168	67 999
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 343 514</b>	<b>1 825 010</b>
Annen finanskostnad		40 796	1 140 428
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 796</b>	<b>1 140 428</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 302 718</b>	<b>684 582</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 632 966</b>	<b>-961 602</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	922 986	-115 286
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 709 980</b>	<b>-846 316</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 709 980</b>	<b>-846 316</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	3 709 980	-846 316
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 709 980</b>	<b>-846 316</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4, 9	119 605 717	119 605 717
Lån til foretak i samme konsern	5	43 660 073	39 889 689
Andre fordringer	5	848 127	292 981
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>164 113 917</b>	<b>159 788 387</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>164 113 917</b>	<b>159 788 387</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	2	<b>623 945</b>	<b>563 791</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>623 945</b>	<b>563 791</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>164 737 862</b>	<b>160 352 177</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	8 225 775	8 225 775
Overkurs	7	11 183 303	11 183 303
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 409 078</b>	<b>19 409 078</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	143 705 060	139 995 080
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>143 705 060</b>	<b>139 995 080</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>163 114 138</b>	<b>159 404 158</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	922 986	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>922 986</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>922 986</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		392 830	345 558
Skyldige offentlige avgifter	2	119 643	91 215
Annen kortsiktig gjeld		188 265	511 246
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>700 738</b>	<b>948 019</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 623 724</b>	<b>948 019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>164 737 862</b>	<b>160 352 177</b>



## Svensk Eiendomsvekst 2 AS

Org.nr: 990 951 802

---

### 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 2 AS

Org.nr: 990 951 802

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Bankinnskudd

	<b>2020</b>
Bundne skattetrekkmidler utgjør	248

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

<i>Lønnskostnader</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lønninger	165 000	165 000
Arbeidsgiveravgift	23 265	23 265
Sum	<u>188 265</u>	<u>188 265</u>

Selskapet har ingen ansatte, og selskapet har derav ingen plikt til å tegne obligatorisk tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapet har i 2020 utbetalt kr 165 000 i honorar til styret.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2020</b>
Revisjon	24 000
Andre tjenester	21 750

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 Wärmland 2 AB	Arvika	100 %	-40 670 00 0	-639 000	119 605 717

Resultat og egenkapital i datterselskap er omregnet til NOK basert på kurs kr 1,00.

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



## Svensk Eiendomsvekst 2 AS

Org.nr: 990 951 802

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 5 - Fordringer

	2020	2019
<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>		
Lån til datterselskap	43 660 073	39 889 689

Selskapet har i 2020 inntektsført kr 2 168 346 i renter på mellomværende med datterselskap.

#### Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Endring utsatt skatt	922 986	-115 286
Årets totale skattekostnad	<u>922 986</u>	<u>-115 286</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2020	 2019
Ordinært resultat før skattekostnad	4 632 966	-961 602
Endring i midlertidige forskjeller	-3 156 507	1 032 536
Alminnelig inntekt	1 476 459	70 934
Anvendt fremførbart underskudd	-1 476 459	-70 934
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2020	 2019
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	4 780 922	1 624 415
Sum	<u>4 780 922</u>	<u>1 624 415</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-585 531	-2 061 990
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	4 195 391	-437 575
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	0	-437 575
Sum	<u>4 195 391</u>	<u>0</u>
 Utsatt skatt 22%	922 986	0



## Svensk Eiendomsvekst 2 AS

Org.nr: 990 951 802

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	8 225 775	11 183 303	139 995 080	159 404 158
Årsresultat	0	0	3 709 980	3 709 980
Egenkapital 31.12.	8 225 775	11 183 303	143 705 060	163 114 138

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 645 155	5	8 225 775

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Conceptor Eiendom AS	380 677	23 %	23 %
HAI Invest AS	176 187	11 %	11 %
Hodne Kapital AS	99 908	6 %	6 %
F.H. Lorentzen AS	81 745	5 %	5 %
Joh Johansson Eiendom AS	77 675	5 %	5 %
Progress Trading AS	73 975	4 %	4 %
Otto Olsen Eiendom AS	59 757	4 %	4 %
Urbanium Eiendom AS	46 236	3 %	3 %
Dalseth Invest AS	44 338	3 %	3 %
AS FRILLO	40 875	2 %	2 %
Sum	1 081 373	66 %	66 %
Øvrige (eierandel < 5%)	563 782	34 %	34 %
Totalt antall aksjer	1 645 155	100 %	100 %

#### Note 9 - Pant og garantier

Selskapets aksjer i datterselskap er stilt som sikkerhet for gjeld i datterselskap.

#### Note 10 - 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



**Svensk Eiendomsvekst 2 AS**

Org.nr: 990 951 802

---

**Noter til regnskapet for 2020**

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.



**Svensk Eiendomsvekst 2 AS**  
Org.nr: 990 951 802

---

## **Årsrapport for 2020**

**Årsregnskap**  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

**Revisjonsberetning**

Penneo Dokumentnøkkel: ZKKM5-KIEE2-MJZGD-DLZUJ-IYW2J-TLNB4



## Svensk Eiendomsvekst 2 AS

Org.nr: 990 951 802

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	188 265	188 265
Annen driftskostnad	3	1 481 487	1 457 918
Sum driftskostnader		<u>1 669 752</u>	<u>1 646 184</u>
Driftsresultat		<u>-1 669 752</u>	<u>-1 646 184</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 168 346	1 757 011
Annen finansinntekt		4 175 168	67 999
Annen finanskostnad		40 796	1 140 428
Netto finansposter		<u>6 302 718</u>	<u>684 582</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>4 632 966</u>	<u>-961 602</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>922 986</u>	<u>-115 286</u>
<b>Årsresultat</b>		<u><b>3 709 980</b></u>	<u><b>-846 316</b></u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	<u>3 709 980</u>	<u>-846 316</u>

Pennneo Dokumentnøkkel: ZKKM5-KIEE2-MJZGD-DLZUJ-IYW2J-TLNB4



## Svensk Eiendomsvekst 2 AS

Org.nr: 990 951 802

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4, 9	119 605 717	119 605 717
Lån til foretak i samme konsern	5	43 660 073	39 889 689
Andre fordringer	5	848 127	292 981
Sum finansielle anleggsmidler		<u>164 113 917</u>	<u>159 788 387</u>
Sum anleggsmidler		<u>164 113 917</u>	<u>159 788 387</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	<u>623 945</u>	<u>563 791</u>
Sum omløpsmidler		<u>623 945</u>	<u>563 791</u>
Sum eiendeler		<u>164 737 862</u>	<u>160 352 177</u>

Pennco Dokumentnøkkel: ZKKM5-KIEE2-MJZGD-DLZUJ-IYW2J-TLNB4



## Svensk Eiendomsvekst 2 AS

Org.nr: 990 951 802

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	8 225 775	8 225 775
Overkurs	7	11 183 303	11 183 303
Sum innskutt egenkapital		<u>19 409 078</u>	<u>19 409 078</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	143 705 060	139 995 080
Sum opptjent egenkapital		<u>143 705 060</u>	<u>139 995 080</u>
Sum egenkapital		<u>163 114 138</u>	<u>159 404 158</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	922 986	0
Sum avsetning for forpliktelser		<u>922 986</u>	<u>0</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		392 830	345 558
Skyldige offentlige avgifter	2	119 643	91 215
Annen kortsiktig gjeld		188 265	511 246
Sum kortsiktig gjeld		<u>700 738</u>	<u>948 019</u>
Sum gjeld		<u>1 623 724</u>	<u>948 019</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>164 737 862</u>	<u>160 352 177</u>

31. desember 2020  
Oslo, 10. mars 2021

\_\_\_\_\_  
Anne Kathrine Fløttre Holta  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Lars Skjeggstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Fridtjof Henrik Lorentzen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Vidar Lyhus  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Thomas Tronsgaard  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Stig Jone Østebrøt  
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: ZKKMS-KIEE-MJGD-DLZU-IYW2J-TLNB4



## Svensk Eiendomsvekst 2 AS

Org.nr: 990 951 802

---

### 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 2 AS

Org.nr: 990 951 802

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Bankinnskudd

	<b>2020</b>
Bundne skattetreksmidler utgjør	248

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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	165 000	165 000
Arbeidsgiveravgift	23 265	23 265
Sum	<u>188 265</u>	<u>188 265</u>

Selskapet har ingen ansatte, og selskapet har derav ingen plikt til å tegne obligatorisk tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapet har i 2020 utbetalt kr 165 000 i honorar til styret.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2020</b>
Revisjon	24 000
Andre tjenester	21 750

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 Wärmland 2 AB	Arvika	100 %	-40 670 000	-639 000	119 605 717

Resultat og egenkapital i datterselskap er omregnet til NOK basert på kurs kr 1,00.

Resultat og egenkapital 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 2 AS

Org.nr: 990 951 802

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 5 - Fordringer

	2020	2019
<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>		
Lån til datterselskap	43 660 073	39 889 689

Selskapet har i 2020 inntektsført kr 2 168 346 i renter på mellomværende med datterselskap.

#### Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Endring utsatt skatt	922 986	-115 286
Årets totale skattekostnad	<u>922 986</u>	<u>-115 286</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2020	 2019
Ordinært resultat før skattekostnad	4 632 966	-961 602
Endring i midlertidige forskjeller	-3 156 507	1 032 536
Alminnelig inntekt	1 476 459	70 934
Anvendt fremførbart underskudd	-1 476 459	-70 934
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2020	 2019
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	4 780 922	1 624 415
Sum	<u>4 780 922</u>	<u>1 624 415</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-585 531	-2 061 990
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	4 195 391	-437 575
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	0	-437 575
Sum	<u>4 195 391</u>	<u>0</u>
 Utsatt skatt 22%	922 986	0

Penneo Dokumentnøkkel: ZKKM5-KIEE2-MJZGD-DLZUJ-IYW2J-TLNB4



## Svensk Eiendomsvekst 2 AS

Org.nr: 990 951 802

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	8 225 775	11 183 303	139 995 080	159 404 158
Årsresultat	0	0	3 709 980	3 709 980
Egenkapital 31.12.	8 225 775	11 183 303	143 705 060	163 114 138

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 645 155	5	8 225 775

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Conceptor Eiendom AS	380 677	23 %	23 %
HAI Invest AS	176 187	11 %	11 %
Hodne Kapital AS	99 908	6 %	6 %
F.H. Lorentzen AS	81 745	5 %	5 %
Joh Johansson Eiendom AS	77 675	5 %	5 %
Progress Trading AS	73 975	4 %	4 %
Otto Olsen Eiendom AS	59 757	4 %	4 %
Urbanium Eiendom AS	46 236	3 %	3 %
Dalseth Invest AS	44 338	3 %	3 %
AS FRILO	40 875	2 %	2 %
Sum	1 081 373	66 %	66 %
Øvrige (eierandel < 5%)	563 782	34 %	34 %
Totalt antall aksjer	1 645 155	100 %	100 %

Pennco Dokumentnøkkel: ZKKM5-KIE2-MJGD-DLZUJ-IYW2J-TLNB4

#### Note 9 - Pant og garantier

Selskapets aksjer i datterselskap er stilt som sikkerhet for gjeld i datterselskap.



## Svensk Eiendomsvekst 2 AS

Org.nr: 990 951 802

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 10 - 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 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 17:11:23Z



## Thomas Tronsgaard

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1468961

IP: 81.191.xxx.xxx

2021-03-11 08:11:34Z



## Fridtjof Henrik Lorentzen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-2847078

IP: 88.89.xxx.xxx

2021-03-11 09:23:40Z



## Anne Kathrine F Holta

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1301943

IP: 213.52.xxx.xxx

2021-03-11 10:14:15Z



## Vidar Lyhus

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-486168

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-03-12 17:04:06Z



## Stig Jone Østebrøt

Daglig leder

Serienummer: 9578-5992-4-1789289

IP: 77.18.xxx.xxx

2021-03-12 21:11:10Z



Penneo Dokumentnøkkel: ZKKM5-KIEE2-MJGD-DLZU1-IYW2J-TLNB4

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>



Building a better  
working world

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 2 AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svensk Eiendomsvekst 2 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 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 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.

