



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 590 378  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVENSK HANDELSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Captiva Asset Management AS  
Maridalsveien 91  
0461 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: 31.08.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	26 453	23 038
<b>Sum kostnader</b>		<b>26 453</b>	<b>23 038</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-26 453</b>	<b>-23 038</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	144 274	125 792
Annen finansinntekt		16	2 419
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>144 290</b>	<b>128 211</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	71 534	59 781
Annen finanskostnad		88 541	97 395
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>160 075</b>	<b>157 176</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 785</b>	<b>-28 965</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-42 238</b>	<b>-52 003</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-9 293	-14 273
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-32 945</b>	<b>-37 730</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-32 945</b>	<b>-37 730</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra annen egenkapital	7	32 945	37 730
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>32 945</b>	<b>37 730</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3,5	37 003 250	37 003 250
Lån til foretak i samme konsern	4	3 370 978	3 315 214
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>40 374 228</b>	<b>40 318 464</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 374 228</b>	<b>40 318 464</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		27 960	36 378
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>27 960</b>	<b>36 378</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 960</b>	<b>36 378</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 402 188</b>	<b>40 354 842</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7,8	38 489 800	38 489 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>38 489 800</b>	<b>38 489 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	133 350	180 340
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>133 350</b>	<b>180 340</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>38 623 150</b>	<b>38 670 140</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	37 611	50 865
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>37 611</b>	<b>50 865</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 697 171	1 591 925
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 697 171</b>	<b>1 591 925</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 734 782</b>	<b>1 642 790</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 250	450
Annen kortsiktig gjeld	4	43 006	41 462
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 256</b>	<b>41 912</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 779 038</b>	<b>1 684 702</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 402 188</b>	<b>40 354 842</b>



**Svensk Handelseiendom AS**

Org.nr: 992 590 378

---

## **Årsrapport for 2019**

### **Årsregnskap**

**- Resultatregnskap**

**- Balanse**

**- Noter**

### **Revisjonsberetning**



### Svensk Handelseiendom AS

Org.nr: 992 590 378

#### Resultatregnskap

	Note	2019	2018
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	<u>26 453</u>	<u>23 038</u>
Driftsresultat		<u>-26 453</u>	<u>-23 038</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	144 274	125 792
Annen finansinntekt		16	2 419
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	71 534	59 781
Annen finanskostnad		<u>88 541</u>	<u>97 395</u>
Netto finansposter		<u>-15 785</u>	<u>-28 965</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-42 238</u>	<u>-52 003</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>-9 293</u>	<u>-14 273</u>
<b>Årsresultat</b>		<u><b>-32 945</b></u>	<u><b>-37 730</b></u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	<u>-32 945</u>	<u>-37 730</u>



## Svensk Handelseiendom AS

Org.nr: 992 590 378

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2019	2018
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3, 5	37 003 250	37 003 250
Lån til foretak i samme konsern	4	3 370 978	3 315 214
Sum finansielle anleggsmidler		<u>40 374 228</u>	<u>40 318 464</u>
Sum anleggsmidler		<u>40 374 228</u>	<u>40 318 464</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>27 960</u>	<u>36 379</u>
Sum omløpsmidler		<u>27 960</u>	<u>36 379</u>
Sum eiendeler		<u>40 402 188</u>	<u>40 354 842</u>



## Svensk Handelseiendom AS


Org.nr: 992 590 378

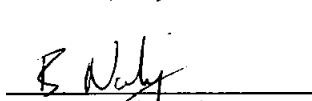
### Balanse pr. 31. desember

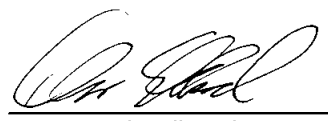
	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	<u>38 489 800</u>	<u>38 489 800</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>38 489 800</u>	<u>38 489 800</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	<u>133 350</u>	<u>180 340</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>133 350</u>	<u>180 340</u>
Sum egenkapital		<u>38 623 150</u>	<u>38 670 140</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	<u>37 611</u>	<u>50 865</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>37 611</u>	<u>50 865</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	<u>1 697 171</u>	<u>1 591 925</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 697 171</u>	<u>1 591 925</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 250	450
Annen kortsiktig gjeld	4	<u>43 006</u>	<u>41 462</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>44 256</u>	<u>41 912</u>
Sum gjeld		<u>1 779 038</u>	<u>1 684 702</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>40 402 188</u>	<u>40 354 842</u>

31. desember 2019

Oslo, 24. juni 2020

  
Stig Jone Østebrot  
Styrets leder

  
Birger Johnsrud Natvig  
Styremedlem

  
Olav Ellestad  
Styremedlem og daglig leder



## Svensk Handelseiendom AS

Org.nr: 992 590 378

---

### Noter til regnskapet for 2019

#### 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.



## Svensk Handelseiendom AS

Org.nr: 992 590 378

### Noter til regnskapet for 2019

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

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

Selskapet har ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2019.

*Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:* **2019**

Revisjon	12 875
Andre tjenester	11 875

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Datterselskap

Selskap	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2019	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Handelsfastigheter i Värmland AB	100 %	100 %	0	0	37 003 250

Resultat og egenkapital i svensk datterselskap er omregnet til NOK basert på balansedagens kurs.

#### Note 4 - Fordringer og gjeld, mellomværende konsernselskap og aksjonær

<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fordring på datterselskap	3 370 978	3 315 214

<i>Gjeld</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gjeld til morselskap	1 697 171	1 591 925
Kortsiktig gjeld til morselskap	18 006	16 462
Sum	<u>1 715 177</u>	<u>1 608 387</u>

Renter på fordring datterselskap er i 2019 inntektsført med kr 144 274. Renter på gjeld til morselskapet er i 2019 kostnadsført med kr 71 534.

#### Note 5 - Pant og garantier

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



## Svensk Handelseiendom AS

Org.nr: 992 590 378

### Noter til regnskapet for 2019

#### Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Betalbar skatt	3 961	3 786
Årets skatteeffekt av endret skattesats	0	-2 312
Endring utsatt skatt	-13 254	-15 747
Årets totale skattekostnad	<u>-9 293</u>	<u>-14 273</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 <b>2019</b>	 <b>2018</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-42 238	-52 003
Endring i midlertidige forskjeller	60 244	68 465
Alminnelig inntekt	18 006	16 462
Skatt på alminnelig inntekt	3 961	3 786
Ytet konsernbidrag	-18 006	-16 462
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 <b>2019</b>	 <b>2018</b>
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	170 961	231 205
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>170 961</u>	<u>231 205</u>
 Utsatt skatt (22%)	37 611	50 865

#### Note 7 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	38 489 800	180 340	38 670 140
Årsresultat	0	-32 945	-32 945
Avgitt konsernbidrag	0	-14 045	-14 045
Egenkapital 31.12.	<u>38 489 800</u>	<u>133 350</u>	<u>38 623 150</u>



## Svensk Handelseiendom AS

Org.nr: 992 590 378

---

### Noter til regnskapet for 2019

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	384 898	100	38 489 800

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Svensk Eiendomsvekst 3 AS	384 898	100 %	100 %

#### Note 9 - Hendelser etter balansedagen

I forbindelse med utbruddet av Covid19 og unntakstilstanden dette medfører, så vil dette kunne påvirke selskapets resultater og likviditet i 2020. Siden det er meget stor usikkerhet i forhold til tid og omfang er det ikke tatt hensyn til eventuelle effekter av dette for 2019 tallene. Forholdet påvirker pt ikke styrets vurdering av forutsetningen om fortsatt drift.



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 Hanselseiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svensk Handelseiendom AS som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019 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 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 regnskapsestimatene 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, 31. august 2020  
ERNST & YOUNG AS

  
Bjørn Baklid  
statsautorisert revisor