



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 951 802  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVENSK EIENDOMSVEKST 2 AS  
Forretningsadresse: Maridalsveien 91  
0461 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Anne K. Holta  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.10.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	273 840	102 690
Annen driftskostnad	3	1 575 198	2 003 557
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 849 038</b>	<b>2 106 247</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 849 038</b>	<b>-2 106 247</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 594 941	1 650 502
Annen renteinntekt		756	759
Annen finansinntekt		29 767	1 995 791
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 625 464</b>	<b>3 647 052</b>
Annen rentekostnad		365	422
Annen finanskostnad		1 346 698	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 347 063</b>	<b>422</b>
<b>Netto finans</b>		<b>278 401</b>	<b>3 646 630</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 570 637</b>	<b>1 540 383</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-366 487	348 746
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 204 150</b>	<b>1 191 637</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-1 204 150</b>	<b>1 191 637</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra annen egenkapital		1 204 150	-1 191 637
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 204 150</b>	<b>-1 191 637</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<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	40 929 713	42 215 239
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>160 535 430</b>	<b>161 820 956</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>160 535 430</b>	<b>161 820 956</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 071	
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 071</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	385 658	529 002
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>385 658</b>	<b>529 002</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>401 729</b>	<b>529 002</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>160 937 159</b>	<b>162 349 958</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>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Annen egenkapital	7	140 841 396	142 045 546
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>140 841 396</b>	<b>142 045 546</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>160 250 474</b>	<b>161 454 624</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	115 286	481 773
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>115 286</b>	<b>481 773</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>115 286</b>	<b>481 773</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		353 133	280 871
Annen kortsiktig gjeld		218 266	132 690
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>571 399</b>	<b>413 561</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>686 685</b>	<b>895 334</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>160 937 159</b>	<b>162 349 958</b>



Svensk Eiendomsvekst 2 AS  
Org.nr: 990 951 802

---

## **Årsrapport for 2018**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

**Revisjonsberetning**



## Svensk Eiendomsvekst 2 AS

Org.nr: 990 951 802

### Resultatregnskap

	Note	2018	2017
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	273 840	102 690
Annen driftskostnad	3	1 575 198	2 003 557
Sum driftskostnader		<u>1 849 038</u>	<u>2 106 247</u>
Driftsresultat		<u>-1 849 038</u>	<u>-2 106 247</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 594 941	1 650 502
Annen finansinntekt		30 523	1 996 550
Annen finanskostnad		1 347 063	422
Netto finansposter		<u>278 401</u>	<u>3 646 630</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-1 570 637</u>	<u>1 540 383</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>-366 487</u>	<u>348 746</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-1 204 150</u>	<u>1 191 637</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	<u>-1 204 150</u>	<u>1 191 637</u>



## Svensk Eiendomsvekst 2 AS

Org.nr: 990 951 802

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
<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	40 929 713	42 215 239
Sum finansielle anleggsmidler		<u>160 535 430</u>	<u>161 820 956</u>
Sum anleggsmidler		<u>160 535 430</u>	<u>161 820 956</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		16 070	0
Sum fordringer		<u>16 070</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	<u>385 659</u>	<u>529 002</u>
Sum omløpsmidler		<u>401 729</u>	<u>529 002</u>
Sum eiendeler		<u>160 937 159</u>	<u>162 349 958</u>



Svensk Eiendomsvekst 2 AS

Org.nr: 990 951 802

Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
<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	140 841 396	142 045 546
Sum opptjent egenkapital		<u>140 841 396</u>	<u>142 045 546</u>
Sum egenkapital		<u>160 250 474</u>	<u>161 454 624</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	115 286	481 773
Sum avsetning for forpliktelser		<u>115 286</u>	<u>481 773</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		353 133	280 871
Annen kortsiktig gjeld		218 266	132 690
Sum kortsiktig gjeld		<u>571 399</u>	<u>413 561</u>
Sum gjeld		<u>686 685</u>	<u>895 334</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>160 937 159</u>	<u>162 349 958</u>

31. desember 2018

Oslo, 12. juni 2019

Anne Kathrine Fløttre Holta  
Styrets leder

Vidar Lyhus  
Styremedlem

Lars Skjeggstad  
Styremedlem

Thomas Tronsgaard  
Styremedlem

Fridtjof Henrik Lorentzen  
Styremedlem

Stig Jone Østebrøt  
Daglig leder



## Svensk Eiendomsvekst 2 AS

Org.nr: 990 951 802

---

### Noter til regnskapet for 2018

#### 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 Eiendomsvekst 2 AS

Org.nr: 990 951 802

---

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 2 - Bankinnskudd

	<b>2018</b>
Bundne skattetreksmidler utgjør	240

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

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	240 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	33 840	12 690
Sum	<u>273 840</u>	<u>102 690</u>

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

Selskapet har i 2018 utbetalt kr 240 000 i honorar til styret.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: **2018**

Revisjon	18 750
Andre tjenester	9 938

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 4 - Datterselskap

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2018	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Eiendomsvekst i Wärmeland 2 AB	Arvika	100 %	-11 920 334	38 834 737	119 605 717

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



## Svensk Eiendomsvekst 2 AS

Org.nr: 990 951 802

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 5 - Fordringer

	2018	2017
<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>		
Lån til datterselskap	40 929 713	42 215 239

Selskapet har i 2018 inntektsført kr 1 594 941 i renter på mellomværende med datterselskap.

#### Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2018	2017
Årets skatteeffekt av endret skattesats	-5 240	0
Endring utsatt skatt	-361 247	348 746
Årets totale skattekostnad	<u>-366 487</u>	<u>348 746</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 570 637	1 540 383
Endring i midlertidige forskjeller	1 254 567	-1 772 053
Årets skattegrunnlag	<u>-316 070</u>	<u>-231 670</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2018	2017
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	<u>2 656 951</u>	<u>3 911 518</u>
Sum	<u>2 656 951</u>	<u>3 911 518</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>-2 132 924</u>	<u>-1 816 854</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>524 027</u>	<u>2 094 664</u>

Utsatt skatt 22% (23% fjorår)	115 286	481 773
-------------------------------	---------	---------

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	8 225 775	11 183 303	142 045 546	161 454 624
Årsresultat	0	0	-1 204 150	-1 204 150
Egenkapital 31.12.	<u>8 225 775</u>	<u>11 183 303</u>	<u>140 841 396</u>	<u>160 250 474</u>



## Svensk Eiendomsvekst 2 AS

Org.nr: 990 951 802

---

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
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 %

#### Note 9 - Pant og garantier

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



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 gjennomført årsregnskapet for Svensk Eiendomsvekst 2 AS som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018 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 legges 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.

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;



Building a better  
working world

- > 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 bokførings-skikk i Norge.

Drammen, 11. oktober 2019  
ERNST & YOUNG AS

  
Bjørn Baklid  
statsautorisert revisor