



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 191 349
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVENSK EIENDOMSVEKST 1 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: Olav Ellestad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2019

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, 01.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3	119 805	57 050
Annen driftskostnad	3	61 926	61 987
Sum kostnader		181 731	119 037
Driftsresultat		-181 731	-119 037
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	63 025	66 981
Annen finansinntekt		84	106 578
Sum finansinntekter		63 109	173 559
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	3 591 652	-5 609 000
Annen finanskostnad		61 129	422
Sum finanskostnader		3 652 781	-5 608 578
Netto finans		-3 589 672	5 782 137
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 771 403	5 663 100
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 771 403	5 663 100
Årsresultat		-3 771 403	5 663 100
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen egenkapital	7	3 771 403	-5 663 100
Sum overføringer og disponeringer		3 771 403	-5 663 100



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	55 738 063	59 329 715
Lån til foretak i samme konsern	5	1 584 937	1 693 142
Sum finansielle anleggsmidler		57 323 000	61 022 857
Sum anleggsmidler		57 323 000	61 022 857
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		15 950	17 051
Sum fordringer		15 950	17 051
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	42 297	81 364
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		42 297	81 364
Sum omløpsmidler		58 247	98 415
SUM EIENDELER		57 381 247	61 121 272
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	2018	2017
Annen egenkapital	7	30 854 069	34 625 472
Sum opptjent egenkapital		30 854 069	34 625 472
Sum egenkapital		57 262 819	61 034 222
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		118 428	87 050
Sum kortsiktig gjeld		118 428	87 050
Sum gjeld		118 428	87 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 381 247	61 121 272



Svensk Eiendomsvekst 1 AS

Årsrapport for 2018

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Svensk Eiendomsvekst 1 AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	119 805	57 050
Annen driftskostnad	3	61 926	61 987
Sum driftskostnader		<u>181 731</u>	<u>119 037</u>
Driftsresultat		<u>-181 731</u>	<u>-119 037</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentelinntekt fra foretak i samme konsern	5	63 025	66 981
Annen finansinntekt		84	106 578
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	3 591 652	-5 609 000
Annen finanskostnad		61 129	422
Netto finansposter		<u>-3 589 672</u>	<u>5 782 137</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-3 771 403</u>	<u>5 663 100</u>
Årsresultat		<u>-3 771 403</u>	<u>5 663 100</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	<u>-3 771 403</u>	<u>5 663 100</u>



Svensk Eiendomsvekst 1 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	55 738 063	59 329 715
Lån til foretak i samme konsern	5	1 584 937	1 693 142
Sum finansielle anleggsmidler		<u>57 323 000</u>	<u>61 022 857</u>
Sum anleggsmidler		<u>57 323 000</u>	<u>61 022 857</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>15 950</u>	<u>17 051</u>
Sum fordringer		<u>15 950</u>	<u>17 051</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	<u>42 297</u>	<u>81 364</u>
Sum omløpsmidler		<u>58 247</u>	<u>98 415</u>
Sum eiendeler		<u>57 381 247</u>	<u>61 121 272</u>




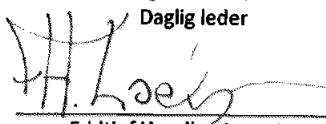
Svensk Eiendomsvekst 1 AS


Balanse pr. 31. desember


	Note	2018	2017
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	30 854 069	34 625 472
Sum opptjent egenkapital		<u>30 854 069</u>	<u>34 625 472</u>
Sum egenkapital		<u>57 262 819</u>	<u>61 034 222</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld		118 428	87 050
Sum kortsiktig gjeld		<u>118 428</u>	<u>87 050</u>
Sum gjeld		<u>118 428</u>	<u>87 050</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>57 381 247</u>	<u>61 121 272</u>

31. desember 2018
Oslo, 7. juni 2019


Stig J. Østebrøt
Daglig leder


Fridtjof Henrik Lorentzen
Styremedlem


Ronne Byhre Egeland
Styrets leder


Hans Martin Haug
Styremedlem



Svensk Eiendomsvekst 1 AS

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.

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 2018

Note 2 - Bankinnskudd

Bundne skattetreksmidler utgjør	2018 39
---------------------------------	-------------------

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

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	105 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	14 806	7 050
Sum	<u>119 806</u>	<u>57 050</u>

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

Selskapet har i 2018 utbetalt kr 105 000 i styrehonorar.

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 Wärmland AB	Arvika	100 %	14 794 748	28 459 971	71 375 836
Eiendomsvekst i Wärmland Næring AB	Arvika	100 %	808 888	1 981 322	45 613 206
Nedskrivning av bokført verdi		0 %	0	0	-61 250 979
Sum			<u>15 603 635</u>	<u>30 441 293</u>	<u>55 738 063</u>

Aksjer i datterselskap er total nedskrevet med kr 61 250 979. I 2018 er aksjene nedskrevet med kr 3 591 652. Rest bokført verdi av aksjene er vurdert forsvarlig ut i fra en forventning om fremtidige leieinntekter, ledighet og avkastningskrav.

Resultat og egenkapital i svenske datterselskap er omregnet fra SEK til NOK (dagskurs 31.12. benyttet).



Svensk Eiendomsvekst 1 AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2018	2017
Lån til foretak i samme konsern	1 584 937	1 693 142

Renter konsernselskap er i 2018 inntektsført med kr 63 025.

Note 6 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	-3 771 403	5 663 100
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	3 591 652	-5 609 000
Alminnelig inntekt	-179 751	54 100
Anvendt fremførbart underskudd	0	-54 100
Årets skattegrunnlag	-179 751	0

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2018	2017
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-354 331	-174 580
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-354 331	-174 580
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-354 331	-174 580
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	34 625 472	61 034 222
Årsresultat	0	0	-3 771 403	-3 771 403
Egenkapital 31.12.	18 128 350	8 280 400	30 854 069	57 262 819



Svensk Eiendomsvekst 1 AS

Noter til regnskapet for 2018

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 %
Nipa 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.



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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svensk Eiendomsvekst 1 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 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.

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 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 bokføringskikk i Norge.

Drammen, 26. juni 2019
ERNST & YOUNG AS


Bjørn Baklid
statsautorisert revisor