



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - 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: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: 14.06.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	23 088	20 139
Sum kostnader		23 088	20 139
Driftsresultat		-23 088	-20 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		121 518	135 188
Annen finansinntekt		26	255 401
Sum finansinntekter		121 544	390 589
Rentekostnad til foretak i samme konsern		39 150	0
Annen finanskostnad		292 847	0
Sum finanskostnader		331 997	0
Netto finans		-210 453	390 589
Ordinært resultat før skattekostnad		-233 541	370 450
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-60 160	91 799
Ordinært resultat etter skattekostnad		-173 381	278 651
Årsresultat		-173 381	278 651
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	-173 381	278 651
Sum overføringer og disponeringer		-173 381	278 651



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3,5	37 003 250	37 003 250
Lån til foretak i samme konsern	4	3 008 623	3 179 397
Sum finansielle anleggsmidler		40 011 873	40 182 647
Sum anleggsmidler		40 011 873	40 182 647
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		35 593	37 323
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 593	37 323
Sum omløpsmidler		35 593	37 323
SUM EIENDELER		40 047 466	40 219 970
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	38 489 800	38 489 800
Sum innskutt egenkapital		38 489 800	38 489 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	134 933	308 315
Sum opptjent egenkapital		134 933	308 315
Sum egenkapital		38 624 733	38 798 115



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	42 611	102 771
Sum avsetninger for forpliktelser		42 611	102 771
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 355 121	756 883
Sum annen langsiktig gjeld		1 355 121	756 883
Sum langsiktig gjeld		1 397 732	859 654
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	4	25 001	562 201
Sum kortsiktig gjeld		25 001	562 201
Sum gjeld		1 422 733	1 421 855
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 047 466	40 219 970



Svensk Handelseiendom AS
Org.nr: 992 590 378

Årsrapport for 2016

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Svensk Handelseiendom AS – organisasjonsnummer 992 590 378

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2016

GENERELT

Selskapet investerer i fast eiendom og i aksjer i selskaper som eier fast eiendom. Selskapets virksomhet bedrives ut i fra selskapets lokaler i Oslo.

FORTSATT DRIFT

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er satt opp under denne forutsetningen. Det er styrets oppfatning at årsrapporten gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av virksomheten og dens stilling. Det har ikke inntrådt andre forhold etter årsskiftet som har vesentlig betydning for bedømmelsen av selskapets stilling som vist i regnskapet, eller som vesentlig påvirker styrets oppfatning av selskapets fremtidsutsikter. Styret mener at selskapets virksomhet i 2017 vil gi tilfredsstillende resultater.

ARBEIDSMILJØ

Det har ikke vært arbeidsulykker knyttet til selskapets virksomhet i 2016.

LIKESTILLING

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2016. Det ble ikke utbetalt styrehonorar i 2016. Selskapet har per dags dato ingen kvinner i styret da det først og fremst vektlegges at selskapets aksjonærer er representert.

FORSKNING- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Selskapet har ingen forsknings og utviklingsaktiviteter utover forvaltning og utvikling av eiendommer i datterselskapene.

DISKRIMINERING


Selskapet arbeider aktivt for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, religion eller livssyn.


YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning har selskapets virksomhet ingen negativ innvirkning på det ytre miljø, og det foreligger ikke pålegg eller krav fra myndighetene om spesielle miljøtiltak.

Oslo, den 1. juni 2017

I styret for Svensk Handelseiendom AS


Stig J. Østebrot, Styreleder


Birger J. Natvig, Styremedlem


Olav Ellestad, Styremedlem



Svensk Handelseiendom AS

Org.nr: 992 590 378

Resultatregnskap	Note	2016	2015
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	<u>23 088</u>	<u>20 139</u>
Driftsresultat		<u>-23 088</u>	<u>-20 139</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		121 518	135 188
Annen finansinntekt		26	255 401
Rentekostnad til foretak i samme konsern		39 150	0
Annen finanskostnad		<u>292 847</u>	<u>0</u>
Netto finansposter		<u>-210 453</u>	<u>390 589</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-233 541</u>	<u>370 450</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>-60 160</u>	<u>91 799</u>
Årsresultat		<u>-173 381</u>	<u>278 651</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	<u>-173 381</u>	<u>278 651</u>



Svensk Handelseiendom AS

Org.nr: 992 590 378

Balanse pr. 31. desember

	Note	2016	2015
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3, 5	37 003 250	37 003 250
Lån til foretak i samme konsern	4	3 008 623	3 179 397
Sum finansielle anleggsmidler		<u>40 011 873</u>	<u>40 182 647</u>
Sum anleggsmidler		<u>40 011 873</u>	<u>40 182 647</u>
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>35 593</u>	<u>37 323</u>
Sum omløpsmidler		<u>35 593</u>	<u>37 323</u>
Sum eiendeler		<u>40 047 466</u>	<u>40 219 970</u>



Svensk Handelseiendom AS


Org.nr: 992 590 378


Balanse pr. 31. desember

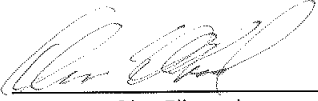
	Note	2016	2015
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	<u>38 489 800</u>	<u>38 489 800</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>38 489 800</u>	<u>38 489 800</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	<u>134 933</u>	<u>308 315</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>134 933</u>	<u>308 315</u>
Sum egenkapital		<u>38 624 733</u>	<u>38 798 115</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	<u>42 611</u>	<u>102 771</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>42 611</u>	<u>102 771</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	<u>1 355 121</u>	<u>756 883</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 355 121</u>	<u>756 883</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld	4	<u>25 001</u>	<u>562 201</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>25 001</u>	<u>562 201</u>
Sum gjeld		<u>1 422 733</u>	<u>1 421 855</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>40 047 466</u>	<u>40 219 970</u>

31. desember 2016

Oslo, 1. juni 2017


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 2016

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 24% 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 nyttegjørt.



Svensk Handelseiendom AS

Org.nr: 992 590 378

Noter til regnskapet for 2016

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

Det er ingen ansatte i selskapet, og selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2016.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: **2016**

Revisjon	10 500
Andre tjenester	11 575

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Datterselskap

Selskap	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2016	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Handelsfastigheter i Värmland AB	100 %	100 %	1 628 000	44 046 000	37 003 250

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

Note 4 - Fordringer og gjeld, mellomværende konsernselskap

<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	2016	2015
Fordring på datterselskap	3 008 623	3 179 397

<i>Gjeld</i>	2016	2015
Gjeld til morselskap	1 355 121	756 883
Kortsiktig gjeld morselskap	0	537 201
Sum	<u>1 355 121</u>	<u>1 294 084</u>

Renter på fordring datterselskap er i 2016 inntektsført med kr 121 518. Renter gjeld morselskap er i 2016 kostnadsført med kr 39 150.

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 2016

Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2016	2015
Betalbar skatt	0	44 881
Endring utsatt skatt	-60 160	46 918
Årets totale skattekostnad	-60 160	91 799

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2016	2015
Ordinært resultat før skattekostnad	-233 541	370 450
Endring i midlertidige forskjeller	223 994	-204 223
Alminnelig inntekt	-9 547	166 227
Ytet konsernbidrag	0	-166 227
Årets skattegrunnlag	-9 547	0

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2016	2015
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	187 091	411 085
Sum	187 091	411 085
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-9 547	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	177 544	411 085

Utsatt skatt (24% for i år, 25% for i fjor)	42 611	102 771
---	--------	---------

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	38 489 800	0	308 315	38 798 115
Årsresultat	0	0	-173 381	-173 381
Egenkapital 31.12.	38 489 800	0	134 934	38 624 734

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	Eier- andel	Stemme- andel
Svensk Eiendomsvekst 3 AS	384 898	100 %	100 %



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
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Svensk Handelseiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svensk Handelseiendom AS som består av balanse per 31. desember 2016 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 2016, 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 regnskapsestimater 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 årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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, 6. juni 2017
ERNST & YOUNG AS

Bjørn Baklid
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Svensk Handelseiendom AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited