



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 14.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 003 557	1 985 784
Sum kostnader		2 106 247	2 088 474
Driftsresultat		-2 106 247	-2 088 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 650 502	1 690 481
Annen finansinntekt		1 996 550	3 346
Sum finansinntekter		3 647 052	1 693 827
Annen finanskostnad		422	4 154 097
Sum finanskostnader		422	4 154 097
Netto finans		3 646 630	-2 460 270
Ordinært resultat før skattekostnad		1 540 383	-4 548 744
Skattekostnad på ordinært resultat		348 746	-1 152 872
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 191 637	-3 395 872
Årsresultat		1 191 637	-3 395 872
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 191 637	-3 395 872
Sum overføringer og disponeringer		1 191 637	-3 395 872



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		119 605 717	119 605 717
Lån til foretak i samme konsern		42 215 239	40 707 527
Sum finansielle anleggsmidler		161 820 956	160 313 244
Sum anleggsmidler		161 820 956	160 313 244
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		529 002	740 174
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		529 002	740 174
Sum omløpsmidler		529 002	740 174
SUM EIENDELER		162 349 958	161 053 418
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 225 775	8 225 775
Overkurs		11 183 303	11 183 303
Sum innskutt egenkapital		19 409 078	19 409 078
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		142 045 546	140 853 909
Sum opptjent egenkapital		142 045 546	140 853 909
Sum egenkapital		161 454 624	160 262 987



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		481 773	133 027
Sum avsetninger for forpliktelser		481 773	133 027
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		481 773	133 027
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		280 871	474 024
Skyldige offentlige avgifter		0	50 690
Annen kortsiktig gjeld		132 690	132 690
Sum kortsiktig gjeld		413 561	657 404
Sum gjeld		895 334	790 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		162 349 958	161 053 418



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2018 868711

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 14.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017.

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, 06.08.2018

Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05
E-post: fimapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 990 951 802
SVENSK EIENDOMSVEKST 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 003 557	1 985 784
Sum kostnader		2 106 247	2 088 474
Driftøresultat		-2 106 247	-2 088 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 650 502	1 690 481
Annen finansinntekt		1 996 550	3 346
Sum finansinntekter		3 647 052	1 693 827
Annen finanskostnad		422	4 154 097
Sum finanskostnader		422	4 154 097
Netto finans		3 646 630	-2 460 270
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		348 746	-1 152 872
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 191 637	-3 395 872
Årsresultat		1 191 637	-3 395 872
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 191 637	-3 395 872
Sum overføringer og disponeringer		1 191 637	-3 395 872



Organisasjonsnr: 990 951 802
SVENSK EIENDOMSVEKST 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2017 2016

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Innmaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 119 605 717 119 605 717

Lån til foretak i samme
konsern 42 215 239 40 707 527

Sum finansielle
anleggsmidler 161 820 956 160 313 244

Sum anleggsmidler 161 820 956 160 313 244

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 529 002 740 174

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 529 002 740 174

Sum omløpsmidler 529 002 740 174

SUM EIENDELER 162 349 958 161 053 418

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 8 225 775 8 225 775

Overkurs 11 183 303 11 183 303

Sum innskutt egenkapital 19 409 078 19 409 078

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 142 045 546 140 853 909

Sum opptjent egenkapital 142 045 546 140 853 909

Sum egenkapital 161 454 624 160 262 987

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 481 773 133 027

Sum avsetninger for
forpliktelser 481 773 133 027

Annen langsiktig gjeld



Sum langsiktig gjeld	481 773	133 027
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	280 871	474 024
Skyldige offentlige avgifter	0	50 690
Annen kortsiktig gjeld	132 690	132 690
Sum kortsiktig gjeld	413 561	657 404
Sum gjeld	895 334	790 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	162 349 958	161 053 418



Organisasjonnr: 990 951 802
SVENSK EIENDOMSVEKST 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1645155.00	5.00	8225775.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Conceptor Eiendom AS	380677.00	23.14%	Ordinære aksjer
HAI Invest AS	176187.00	10.71%	Ordinære aksjer
Hodne Kapital AS	99908.00	6.07%	Ordinære aksjer
Øvrige (eierandel < 5 %)	988383.00	60.08%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1645155.00	100.00%	

Tilleggsopplysninger om aksjer og aksjeeiere

Lønn og ytelser

<u>Lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	90000.00	
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12690.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	102690.00	

Tilleggsopplysninger om lønn

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ledende person

Ytelser til revisjon

Tilleggsopplysninger om ytelser til ledende personer



Antall årsverk og obligatorisk tjenestepensjon
0.00

Tilleggsopplysninger om årsverk og obligatorisk tjenestepensjon

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Tilleggsopplysninger om lån og sikkerhetsstillelse

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Eiendomsvekst i Wärmland 2 AB	100.00%	100.00%	51711000.00	1757000.00

Tilleggsopplysninger om tilknyttet selskap/datterselskap

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Ja

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen
Antagelse om midlertidig eierskap

Spesifisering av resultatregnskapet

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Anleggsmidler

Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Fordringer, gjeld, garantiforpliktelser

Ytterligere noteopplysninger



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 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 2017 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 2017, 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.

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 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 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 bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 11. juni 2018
ERNST & YOUNG AS


Bjørn Baklid
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Svensk Eiendomsvekst 2 AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited