



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 191 349  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SVENSK EIENDOMSVEKST 1 AS  
Forretningsadresse: 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, 01.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	57 050	57 050
Annen driftskostnad	3	66 474	53 519
<b>Sum kostnader</b>		<b>123 524</b>	<b>110 569</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-123 524</b>	<b>-110 569</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		71 429	91 939
Annen finansinntekt		3 932	164 863
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 361</b>	<b>256 802</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	2 353 000	0
Annen finanskostnad		180 653	4 859
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 533 653</b>	<b>4 859</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 458 292</b>	<b>251 943</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 581 816</b>	<b>141 374</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	38 316
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 581 816</b>	<b>103 058</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 581 816</b>	<b>103 058</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	-2 581 816	103 058
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 581 816</b>	<b>103 058</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	53 720 715	56 073 715
Lån til foretak i samme konsern	5	1 656 811	1 950 150
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>55 377 526</b>	<b>58 023 865</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>55 377 526</b>	<b>58 023 865</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 184	15 980
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 184</b>	<b>15 980</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	89 311	61 820
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>89 311</b>	<b>61 820</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>105 495</b>	<b>77 800</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 483 021</b>	<b>58 101 665</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7,8	18 128 350	18 128 350
Overkurs	7	8 280 400	8 280 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 408 750</b>	<b>26 408 750</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Annen egenkapital	7	28 962 371	31 544 187
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>28 962 371</b>	<b>31 544 187</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 371 121</b>	<b>57 952 937</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	6	0	38 316
Skyldige offentlige avgifter	2	29 850	30 100
Annen kortsiktig gjeld		82 050	80 312
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>111 900</b>	<b>148 728</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>111 900</b>	<b>148 728</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>55 483 021</b>	<b>58 101 665</b>



Svensk Eiendomsvekst 1 AS

---

## **Årsrapport for 2016**

**Årsberetning**

**Årsregnskap**  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

**Revisjonsberetning**



Svensk Eiendomsvekst 1 AS – organisasjonsnummer 989 191 349

**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. Styrehonorar ble utbetalt med til sammen 50.000 kroner 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 30. mai 2017

I styret for Svensk Eiendomsvekst 1 AS

Ronnie Egeland, styreleder

Fridtjof H. Lorentzen, styremedlem

Hans Martin Haug, styremedlem



## Svensk Eiendomsvekst 1 AS

### Resultatregnskap

	Note	2016	2015
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	57 050	57 050
Annen driftskostnad	3	66 474	53 519
Sum driftskostnader		<u>123 524</u>	<u>110 569</u>
Driftsresultat		<u>-123 524</u>	<u>-110 569</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		71 429	91 939
Annen finansinntekt		3 932	164 863
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	2 353 000	0
Annen finanskostnad		180 653	4 859
Netto finansposter		<u>-2 458 292</u>	<u>251 943</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-2 581 816</u>	<u>141 374</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>0</u>	<u>38 316</u>
<b>Årsresultat</b>		<u><b>-2 581 816</b></u>	<u><b>103 058</b></u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	<u>-2 581 816</u>	<u>103 058</u>



## Svensk Eiendomsvekst 1 AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2016	2015
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	53 720 715	56 073 715
Lån til foretak i samme konsern	5	<u>1 656 811</u>	<u>1 950 150</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>55 377 526</u>	<u>58 023 865</u>
Sum anleggsmidler		<u>55 377 526</u>	<u>58 023 865</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>16 184</u>	<u>15 980</u>
Sum fordringer		<u>16 184</u>	<u>15 980</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	<u>89 311</u>	<u>61 820</u>
Sum omløpsmidler		<u>105 495</u>	<u>77 800</u>
Sum eiendeler		<u>55 483 021</u>	<u>58 101 665</u>



## Svensk Eiendomsvekst 1 AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>			
<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	<u>28 962 371</u>	<u>31 544 187</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>28 962 371</u>	<u>31 544 187</u>
Sum egenkapital		<u>55 371 121</u>	<u>57 952 937</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt	6	0	38 316
Skyldige offentlige avgifter	2	29 850	30 100
Annen kortsiktig gjeld		<u>82 050</u>	<u>80 312</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>111 900</u>	<u>148 728</u>
Sum gjeld		<u>111 900</u>	<u>148 728</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>55 483 021</u>	<u>58 101 665</u>

31. desember 2016  
Billingstad, 1. juni 2017

Stig J. Østebrot  
Daglig leder

Fridtjof Henrik Lorentzen  
Styremedlem

Ronnie Byhre Egeland  
Styrets leder

Hans Martin Haug  
Styremedlem



## Svensk Eiendomsvekst 1 AS

---

### 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 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 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.

##### *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 2016

#### Note 2 - Bankinnskudd

	<b>2016</b>
Bundne skattetrekksmidler utgjør	22 834

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

<i>Lønnskostnader</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Lønninger	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum	<u>57 050</u>	<u>57 050</u>

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

Det er i 2016 utbetalt kr 50 000 i styrehonorar.

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

Revisjon	20 000
Andre tjenester	10 000

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 4 - Datterselskap

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2016	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Eiendomsvekst i Wårmland AB	Arvika	100 %	-6 509 000	35 932 000	71 375 836
Eiendomsvekst i Wårmland Nåring AB	Arvika	100 %	1 615 000	1 149 000	45 613 206
Nedskrivning av bokført verdi			0	0	-63 268 327
Sum			-4 894 000	37 081 000	53 720 715

Aksjer i datterselskap er ytterligere nedskrevet med kr 2 353 000 i 2016. 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).

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Lån til foretak i samme konsern	1 656 811	1 950 150

Renter konsernselskap er i 2016 inntektsført med kr 71 429.



## Svensk Eiendomsvekst 1 AS

### Noter til regnskapet for 2016

#### Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Betalbar skatt	0	38 316
Årets totale skattekostnad	0	38 316
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 581 816	141 374
Permanente forskjeller	136	536
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	2 353 000	0
Årets skattegrunnlag	-228 680	141 910
Betalbar skatt (25%) av årets skattegrunnlag	0	38 316
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-228 680	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-228 680	0
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-228 680	0
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	31 544 187	57 952 937
Årsresultat	0	0	-2 581 816	-2 581 816
Egenkapital 31.12.	18 128 350	8 280 400	28 962 371	55 371 121



## Svensk Eiendomsvekst 1 AS

---

### Noter til regnskapet for 2016

#### 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	25,59 %	25,59 %
F H Lorentzen AS	236 602	13,05 %	13,05 %
Ventor Eiendom AS	197 670	10,90 %	10,90 %
Chriba AS	185 579	10,24 %	10,24 %
Progress Trading AS	96 656	5,33 %	5,33 %
Otto Olsen Eiendom AS	90 124	4,97 %	4,97 %
Otto Olsen Næringsbygg AS	90 124	4,97 %	4,97 %
Nipa AS	57 994	3,20 %	3,20 %
Hystad Invest AS	42 189	2,33 %	2,33 %
Rivertown Trading AS	52 189	2,88 %	2,88 %
TAJ Holding AS	55 674	3,07 %	3,07 %
MTA AS	30 987	1,71 %	1,71 %
Haug Invest AS	45 752	2,52 %	2,52 %
ConVarig AS	55 674	3,07 %	3,07 %
Task Holding AS	37 116	2,05 %	2,05 %
Gerso AS	13 567	0,75 %	0,75 %
Jernbygg AS	30 000	1,65 %	1,65 %
Tanke Invest AS	30 987	1,71 %	1,71 %
Sum	1 812 835	100,00 %	100,00 %

#### Note 9 - Pant og garantier

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



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 1 AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svensk Eiendomsvekst 1 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 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 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 Eiendomsvekst 1 AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited