



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - 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: 01.01.2018 - 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, 30.04.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	23 038	22 137
Sum kostnader		23 038	22 137
Driftsresultat		-23 038	-22 137
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	125 792	124 699
Annen finansinntekt		2 419	153 212
Sum finansinntekter		128 211	277 911
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	59 781	40 950
Annen finanskostnad		97 395	
Sum finanskostnader		157 176	40 950
Netto finans		-28 965	236 961
Ordinært resultat før skattekostnad		-52 003	214 824
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-14 273	48 561
Ordinært resultat etter skattekostnad		-37 730	166 263
Årsresultat		-37 730	166 263
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen egenkapital	7	37 730	-166 263
Sum overføringer og disponeringer		37 730	-166 263



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
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	3 315 214	3 286 410
Sum finansielle anleggsmidler		40 318 464	40 289 660
Sum anleggsmidler		40 318 464	40 289 660
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		36 379	34 517
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 379	34 517
Sum omløpsmidler		36 379	34 517
SUM EIENDELER		40 354 843	40 324 177
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	38 489 800	38 489 800
Sum innskutt egenkapital		38 489 800	38 489 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	180 340	230 746
Sum opptjent egenkapital		180 340	230 746
Sum egenkapital		38 670 140	38 720 546



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	50 865	68 924
Sum avsetninger for forpliktelser		50 865	68 924
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 591 925	1 417 009
Sum annen langsiktig gjeld		1 591 925	1 417 009
Sum langsiktig gjeld		1 642 790	1 485 933
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		450	
Annen kortsiktig gjeld	4	41 463	117 698
Sum kortsiktig gjeld		41 913	117 698
Sum gjeld		1 684 703	1 603 631
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 354 843	40 324 177



Svensk Handelseiendom AS

Org.nr: 992 590 378

Årsrapport for 2018

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter

Revisjonsberetning



Svensk Handelseiendom AS

Org.nr: 992 590 378

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	<u>23 038</u>	<u>22 137</u>
Driftsresultat		<u>-23 038</u>	<u>-22 137</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	125 792	124 699
Annen finansinntekt		2 419	153 212
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	59 781	40 950
Annen finanskostnad		<u>97 395</u>	<u>0</u>
Netto finansposter		<u>-28 965</u>	<u>236 961</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-52 003</u>	<u>214 824</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>-14 273</u>	<u>48 561</u>
Årsresultat		<u>-37 730</u>	<u>166 263</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	<u>-37 730</u>	<u>166 263</u>



Svensk Handelseiendom AS

Org.nr: 992 590 378

Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3, 5	37 003 250	37 003 250
Lån til foretak i samme konsern	4	3 315 214	3 286 410
Sum finansielle anleggsmidler		<u>40 318 464</u>	<u>40 289 660</u>
Sum anleggsmidler		<u>40 318 464</u>	<u>40 289 660</u>
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>36 379</u>	<u>34 517</u>
Sum omløpsmidler		<u>36 379</u>	<u>34 517</u>
Sum eiendeler		<u>40 354 843</u>	<u>40 324 177</u>



Svensk Handelseiendom AS

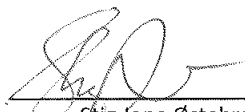
Org.nr: 992 590 378

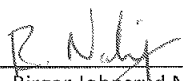
Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
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>180 340</u>	<u>230 746</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>180 340</u>	<u>230 746</u>
Sum egenkapital		<u>38 670 140</u>	<u>38 720 546</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	<u>50 865</u>	<u>68 924</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>50 865</u>	<u>68 924</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	<u>1 591 925</u>	<u>1 417 009</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 591 925</u>	<u>1 417 009</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		450	0
Annen kortsiktig gjeld	4	<u>41 463</u>	<u>117 698</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>41 913</u>	<u>117 698</u>
Sum gjeld		<u>1 684 703</u>	<u>1 603 631</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>40 354 843</u>	<u>40 324 177</u>

31. desember 2018

Oslo, 7. juni 2019


Stig Jone Østebrøt
Styrets leder


Birger Johnsrud Natvig
Styremedlem


Olav Ellestad
Styremedlem og daglig leder



Svensk Handelseiendom AS

Org.nr: 992 590 378

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 Handelseiendom AS

Org.nr: 992 590 378

Noter til regnskapet for 2018

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

Selskapet har ingen ansatte og selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2018.

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

Revisjon	12 500
Andre tjenester	9 938

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Datterselskap

Selskap	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2018	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Handelsfastigheter i Värmland AB	100 %	100 %	-22 201 795	22 348 283	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>	2018	2017
Fordring på datterselskap	3 315 214	3 286 410

<i>Gjeld</i>	2018	2017
Gjeld til morselskap	1 591 925	1 417 009
Kortsiktig gjeld morselskap	16 462	92 698
Sum	<u>1 608 387</u>	<u>1 509 707</u>

Renter på fordring datterselskap er i 2018 inntektsført med kr 125 792. Renter på gjeld til morselskapet er i 2018 kostnadsført med kr 59 781.

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 2018

Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2018	2017
Betalbar skatt	3 786	22 248
Årets skatteeffekt av endret skattesats	-2 312	0
Endring utsatt skatt	-15 747	26 313
Årets totale skattekostnad	-14 273	48 561

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	-52 003	214 824
Endring i midlertidige forskjeller	68 465	-112 579
Alminnelig inntekt	16 462	102 245
Skatt på alminnelig inntekt	3 786	24 539
Anvendt fremførbart underskudd	0	-9 547
Ytet konsernbidrag	-16 462	-92 698
Årets skattegrunnlag	0	0

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2018	2017
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	231 205	299 670
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	231 205	299 670

Utsatt skatt (22% for i år, 23% for i fjor)	50 865	68 924
---	--------	--------

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	38 489 800	230 746	38 720 546
Årsresultat	0	-37 730	-37 730
Avgitt konsernbidrag	0	-12 676	-12 676
Egenkapital 31.12.	38 489 800	180 340	38 670 140



Svensk Handelseiendom AS

Org.nr: 992 590 378

Noter til regnskapet for 2018

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
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 24 00 24 00
Fax:
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 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 regnskapskikk 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 regnskapskikk 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.

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 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, 19. juni 2019
ERNST & YOUNG AS



Bjørn Baklid
statsautorisert revisor