



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 742 859
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVENSK EIENDOMSVEKST 3 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, 30.04.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	114 100	114 100
Annen driftskostnad	2	1 402 677	1 380 891
Sum kostnader		1 516 777	1 494 991
Driftsresultat		-1 516 777	-1 494 991
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		16 462	92 698
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	804 400	847 286
Annen finansinntekt		250 603	958 837
Sum finansinntekter		1 071 465	1 898 821
Annen finanskostnad		829 447	606 243
Sum finanskostnader		829 447	606 243
Netto finans		242 018	1 292 578
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 274 759	-202 413
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 274 759	-202 413
Årsresultat		-1 274 759	-202 413
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen egenkapital	7	1 274 759	202 413
Sum overføringer og disponeringer		1 274 759	202 413



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3,5	52 959 050	52 959 050
Lån til foretak i samme konsern	4	20 696 205	21 384 595
Sum finansielle anleggsmidler		73 655 255	74 343 645
Sum anleggsmidler		73 655 255	74 343 645
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	24 269	99 779
Sum fordringer		24 269	99 779
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		51 238	774 357
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		51 238	774 357
Sum omløpsmidler		75 507	874 136
SUM EIENDELER		73 730 762	75 217 781
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	3 603 475	3 603 475
Sum innskutt egenkapital		3 603 475	3 603 475
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	61 314 565	62 589 324



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum opptjent egenkapital		61 314 565	62 589 324
Sum egenkapital		64 918 040	66 192 799
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	8 235 447	8 485 881
Sum annen langsiktig gjeld		8 235 447	8 485 881
Sum langsiktig gjeld		8 235 447	8 485 881
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		340 465	345 066
Annen kortsiktig gjeld		236 810	194 035
Sum kortsiktig gjeld		577 275	539 101
Sum gjeld		8 812 722	9 024 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 730 762	75 217 781



Svensk Eiendomsvekst 3 AS
Org.nr: 991 742 859

Årsrapport for 2018

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Svensk Eiendomsvekst 3 AS
Org.nr: 991 742 859

Resultatregnskap	Note	2018	2017
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	114 100	114 100
Annen driftskostnad	2	1 402 677	1 380 891
Sum driftskostnader		<u>1 516 777</u>	<u>1 494 991</u>
Driftsresultat		<u>-1 516 777</u>	<u>-1 494 991</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		16 462	92 698
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	804 400	847 286
Annen finansinntekt		250 603	958 837
Annen finanskostnad		<u>829 447</u>	<u>606 243</u>
Netto finansposter		<u>242 018</u>	<u>1 292 578</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-1 274 759</u>	<u>-202 413</u>
Årsresultat		<u>-1 274 759</u>	<u>-202 413</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	<u>-1 274 759</u>	<u>-202 413</u>



Svensk Eiendomsvekst 3 AS

Org.nr: 991 742 859

Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3, 5	52 959 050	52 959 050
Lån til foretak i samme konsern	4	20 696 205	21 384 595
Sum finansielle anleggsmidler		<u>73 655 255</u>	<u>74 343 645</u>
Sum anleggsmidler		<u>73 655 255</u>	<u>74 343 645</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	4	24 269	99 779
Sum fordringer		<u>24 269</u>	<u>99 779</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>51 238</u>	<u>774 357</u>
Sum omløpsmidler		<u>75 507</u>	<u>874 136</u>
Sum eiendeler		<u>73 730 762</u>	<u>75 217 781</u>



Svensk Eiendomsvekst 3 AS


Org.nr: 991 742 859

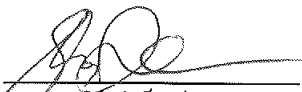
Balanse pr. 31. desember

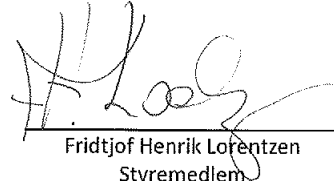
	Note	2018	2017
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	3 603 475	3 603 475
Sum innskutt egenkapital		<u>3 603 475</u>	<u>3 603 475</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	<u>61 314 565</u>	<u>62 589 324</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>61 314 565</u>	<u>62 589 324</u>
Sum egenkapital		<u>64 918 040</u>	<u>66 192 799</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	<u>8 235 447</u>	<u>8 485 881</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>8 235 447</u>	<u>8 485 881</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		340 465	345 066
Annen kortsiktig gjeld		<u>236 810</u>	<u>194 035</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>577 275</u>	<u>539 101</u>
Sum gjeld		<u>8 812 722</u>	<u>9 024 982</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>73 730 762</u>	<u>75 217 781</u>


31. desember 2018


Oslo, 7. juni 2019


Frank Jarle Berg
Styrets leder


Stig J. Østebrøt
Daglig leder


Fridtjof Henrik Lorentzen
Styremedlem


Finn-Espen Arnesen
Styremedlem


Lars Skjeggestad
Styremedlem



Svensk Eiendomsvekst 3 AS

Org.nr: 991 742 859

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 Eiendomsvekst 3 AS

Org.nr: 991 742 859

Noter til regnskapet for 2018

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

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum	114 100	114 100

Selskapet har ingen ansatte, og derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har i 2018 utbetalt kr 100 000 i styrehonorar.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2018	2017
Revisjon	18 750	17 500
Andre tjenester	9 938	10 500

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Datterselskap

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2018	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Eiendomsvekst i Wärmland 3 AB	Arvika	100 %	100 %	1 197 426	14 773 703	21 631 560
Svensk Handelseiendom AS	Oslo	100 %	100 %	-37 730	38 670 140	31 327 490
Sum				1 159 696	53 443 843	52 959 050

Resultat og egenkapital i svensk datterselskap er omregnet fra SEK til NOK med kurs på balansedagen.



Svensk Eiendomsvekst 3 AS

Org.nr: 991 742 859

Noter til regnskapet for 2018

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2018	2017
Lån til foretak i samme konsern	20 696 205	21 384 596
Andre fordringer	16 462	92 698
Sum	<u>20 712 667</u>	<u>21 477 294</u>
<i>Gjeld</i>	2018	2017
Øvrig langsiktig gjeld	4 423 661	4 558 181

Renteinntekter fra konsernselskaper er i 2018 inntektsført med kr 804 400.

Note 5 - Pant og garantier

Selskapets aksjer i datterselskap er stillet som garanti/sikkerhet for gjeld i datterselskap.

Note 6 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 274 759	-202 413
Resultatført konsernbidrag	-16 462	-92 698
Endring i midlertidige forskjeller	401 487	-275 688
Alminnelig inntekt	<u>-889 734</u>	<u>-570 799</u>
Skatt på alminnelig inntekt	-204 639	-136 992
Mottatt konsernbidrag	16 462	92 698
Årets skattegrunnlag	<u>-873 272</u>	<u>-478 101</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2018	2017
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	951 339	1 352 826
Sum	<u>951 339</u>	<u>1 352 826</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>-3 681 659</u>	<u>-2 808 387</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-2 730 320	-1 455 561
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>-2 730 320</u>	<u>-1 455 561</u>
Sum	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.



Svensk Eiendomsvekst 3 AS

Org.nr: 991 742 859

Noter til regnskapet for 2018

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	3 603 475	62 589 324	66 192 799
Årsresultat	0	-1 274 759	-1 274 759
Egenkapital 31.12.	3 603 475	61 314 565	64 918 040

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	720 695	5	3 603 475

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
CCP Invest 1 AS	96 210	13 %
Stiftelsen SOS Barnebyer Norge	44 931	6 %
Skovly Holding AS	44 931	6 %
F.H Lorentzen AS	44 931	6 %
Augusta Invest AS	35 945	5 %
Sum	266 948	37 %
Øvrige (eierandel < 5%)	453 747	63 %
Totalt antall aksjer	720 695	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 Eiendomsvekst 3 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svensk Eiendomsvekst 3 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 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;



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 bokføringskikk i Norge.

Drammen, 19. juni 2019
ERNST & YOUNG AS



Bjørn Baklid
statsautorisert revisor