



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 814 152
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SORTLAND EIENDOMSINVEST 2 AS
Forretningsadresse: Munkedamsveien 62C
0270 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: Cristin Vollan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2019

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, 07.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	4 321 927	5 820
Sum kostnader		4 321 927	5 820
Driftsresultat		-4 321 927	-5 820
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 678 019	
Annen renteinntekt	4	3 061	5
Sum finansinntekter		1 681 080	5
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	812 066	
Annen rentekostnad	5, 6	3 055 841	
Annen finanskostnad	5	1 158 750	
Sum finanskostnader		5 026 657	
Netto finans		-3 345 577	5
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 667 504	-5 815
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-1 693 843	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 973 661	-5 815
Årsresultat		-5 973 661	-5 815
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	-5 973 661	-5 815
Sum overføringer og disponeringer		-5 973 661	-5 815



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 562 456	
Sum immaterielle eiendeler		1 562 456	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	224 340 116	
Sum finansielle anleggsmidler		224 340 116	
Sum anleggsmidler		225 902 572	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	9	273 333	
Konsernfordringer	3	10 558 199	
Sum fordringer		10 831 532	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	5 362 774	24 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 362 774	24 185
Sum omløpsmidler		16 194 306	24 185
SUM EIENDELER		242 096 878	24 185
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 1 000,00)	8, 11	1 000 000	30 000
Overkurs	8	71 830 000	
Annen innskutt egenkapital	8	439 860	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum innskutt egenkapital		73 269 860	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	5 979 476	5 815
Sum opptjent egenkapital		-5 979 476	-5 815
Sum egenkapital		67 290 384	24 185
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	154 500 000	
Øvrig langsiktig gjeld	6	17 027 000	
Sum annen langsiktig gjeld		171 527 000	
Sum langsiktig gjeld		171 527 000	0
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	3	223 653	
Annen kortsiktig gjeld	6, 12	3 055 841	
Sum kortsiktig gjeld		3 279 494	
Sum gjeld		174 806 494	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		242 096 878	24 185



Årsregnskap for 2018

Sortland Eiendomsinvest 2 AS
0270 OSLO

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning



Resultatregnskap for 2018
Sortland Eiendomsinvest 2 AS

	Note	2018	26.9.-31.12.2017
Sum driftsinntekter	1		
Annen driftskostnad	2	(4 321 927)	(5 820)
Sum driftskostnader		(4 321 927)	(5 820)
Driftsresultat		(4 321 927)	(5 820)
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 678 019	
Annen renteinntekt	4	3 061	5
Sum finansinntekter		1 681 080	5
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	(812 066)	
Annen rentekostnad	5, 6	(3 055 841)	
Annen finanskostnad	5	(1 158 750)	
Sum finanskostnader		(5 026 657)	
Netto finans		(3 345 577)	5
Ordinært resultat før skattekostnad		(7 667 504)	(5 815)
Skattekostnad på ordinært resultat	7	1 693 843	
Årsresultat		(5 973 661)	(5 815)
Overføringer			
Udekket tap	8	(5 973 661)	(5 815)
Sum		(5 973 661)	(5 815)



Balanse pr. 31. desember 2018
Sortland Eiendomsinvest 2 AS

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 562 456	
Sum Immaterielle eiendeler		1 562 456	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	224 340 116	
Sum finansielle anleggsmidler		224 340 116	
Sum anleggsmidler		225 902 572	
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	9	273 333	
Konsernfordringer	3	10 558 199	
Sum fordringer		10 831 532	
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	5 362 774	24 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 362 774	24 185
Sum omløpsmidler		16 194 306	24 185
Sum eiendeler		242 096 878	24 185

**Balanse pr. 31. desember 2018**
Sortland Eiendomsinvest 2 AS

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 1 000,00)	8, 11	1 000 000	30 000
Overkurs	8	71 830 000	
Annen innskutt egenkapital	8	439 860	
Sum innskutt egenkapital		73 269 860	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	(5 979 476)	(5 815)
Sum opptjent egenkapital		(5 979 476)	(5 815)
Sum egenkapital		67 290 384	24 185
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	154 500 000	
Øvrig langsiktig gjeld	6	17 027 000	
Sum annen langsiktig gjeld		171 527 000	
Sum langsiktig gjeld		171 527 000	
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	3	223 653	
Annen kortsiktig gjeld	6, 12	3 055 841	
Sum kortsiktig gjeld		3 279 494	
Sum gjeld		174 806 494	
Sum egenkapital og gjeld		242 096 878	24 185

I styret for Sortland Eiendomsinvest 2 AS
Oslo, 27.05.2019

Leif Jørgen Moger
Styrets leder

Dag Børge Hustad
Styremedlem

Bjørn Wicklund
Styremedlem



Noter 2018

Sortland Eiendomsinvest 2 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter

Inntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter balansedagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Varige anleggsmidler avskrives over driftsmiddelets levetid dersom det har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmiddelet kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

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.

Utbytte

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

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 skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Investering i datterselskaper

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.



Note 1 - Virksomhet

Selskapets virksomhet er kjøp, salg, forvaltning og utleie av fast eiendom. Selskapet kjøpte 10.8.2018 datterselskapet Sortland Handelspark AS som eier og leier ut eiendommen Sortland Handelspark.

Note 2 - Revisjonshonorar og ytelser til ledende personer

Ytelser til ansatte og ledende personer

Selskapet har ingen ansatte. Styret i selskapet har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 6 250. Honorar for annen bistand utgjør kr 15 688

Note 3 - Investering i datterselskap, konsernmellomværende

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2018	Selskapets resultat for 2018
Sortland Handelspark AS	Oslo	100%	153 182 499	340 653

Selskapets fordring på datterselskapet Sortland Handelspark med kr. 146 997 300 er konvertert til egenkapital og balanseført som innskudd på aksjer i datterselskapet. Renteinntekt av beløpet er inntektsført med kr. 1 678 019

Selskapets gjeld til morselskapet Sortland Eiendomsinvest AS med kr. 72 800 000 er videre konvertert til egenkapital gjennom kapitalforhøyelse. Rentekostnader på beløpet er kostnadsført med kr. 812 066

Konsernmellomværende	Vedrørende	Fordring	Gjeld	Vedrørende
Sortland Handelspark AS	Ordinær	9 986 952		
Sortland Eiendomsinvest AS	Konsernbidrag	571 247	223 653	Merverdiavgift
Sum		10 558 199	223 653	

Note 4 - Finansiell markedsrisiko

Selskapets markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået.

Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

Spesifikasjon	2018
Obligasjonslån	154 500 000
Påløpne ikke forfalte gjeldsrenter	2 842 800
Sum	157 342 800

Etableringsgebyr på lån er kostnadsført med kr. 1 158 750. Renter er kostnadsført med kr. 2 842 800.

Lånet forfaller 10. august 2023 og løper med fast rente 4,60%.

Som sikkerhet for lånet er det stillet 1. prioritets pant i

- Aksjene i Sortland Handelspark AS og Sortland Eiendomsinvest 2 AS
- Eiendommen i Sortland kommune som er eid av Sortland Handelspark AS
- Factoringpant - pant i enkelte pengekrav i Sortland Handelspark AS
- Garantikravene på 24 mnd leieinntekt fra Elkjøp Vesterålen AS og Sport 1 Sortland AS
- Bankkonti i Sortland Handelspark AS og Sortland Eiendomsinvest 2 AS
- Lånepant - aksjonærlån og internlån

**Note 6 - Selgerkreditt**

Selskapet har to selgerkreditter på til sammen kr. 17 027 000.

- En selgerkreditt pålydende kr. 12 000 000 som forfaller 5 år etter overtakelse dvs. 10.8.2023. Renter er kostnadsført av selgerkreditten med kr. 213 041 og akkumuleres årlig. Selgerkreditten kan forlenges 2 år til ved ensidig ønske fra Sortland Eiendomsinvest 2 AS ved varsling til långiveren senest 2 uker før forfallstidspunktet.

- En selgerkreditt vedr. leietakergaranti som når den er etablert skal refunders selger med kr. 5 027 000 der forfallstidspunktet er tidligeste av

1) 7 år etter overdragelse

2) Dagen der Sortland Eiendomsinvest 2 AS har tilbakebetalt alle beløp under sin obligasjonsfinansiering
Garantibeløpet står på egen rentebærende bankkonto.

Note 7 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	(7 667 504)	(5 815)
Konsernbidrag	571 247	
Årets skattegrunnlag	(7 096 257)	(5 815)
+/- Endring i utsatt skatt	(1 562 456)	
+/- Skatt på konsernbidrag	(131 387)	
Skattekostnad i resultatregnskapet	(1 693 843)	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	(5 815)	(7 102 072)	7 096 257
Netto forskjeller	(5 815)	(7 102 072)	7 096 257
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	5 815	0	5 815
Sum midlertidige forskjeller	0	(7 102 072)	7 102 072
Utsatt skattefordel 31.12.18, basert på 22%	0	(1 562 456)	1 562 456

Note 8 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2018	30 000			(5 815)	24 185
Økning AK/overkurs	970 000	71 830 000			72 800 000
Årets resultat				(5 973 661)	(5 973 661)
Konsernbidrag			439 860		439 860
Egenkapital 31.12.2018	1 000 000	71 830 000	439 860	(5 979 476)	67 290 384

Note 9 - Andre fordringer

Spesifikasjon	2018
Fordringer på kjøpesum	190 000
Forskuddsbetalt honorar til Nordic Trustee	83 333
Sum	273 333



Note 10 - Bankinnskudd

Posten inneholder et bundet beløpet på kr. 5 027 000 knyttet opp mot gjeld til selger av eiendommen.

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærer

Foretaket har 1 000 aksjer, pålydende kr 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 1 000 000.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

Foretakets aksjonær pr 31.12.2018

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
SORTLAND EIENDOMSINVEST AS	1 000	100,00%
Sum	1 000	100,00%

Styrets medlemmer, Leif Jørgen Moger, og Bjørn Wicklund kontroller tilsammen 25 % av antall aksjer gjennom sine eierskap i henholdsvis Moger Invest AS og LJM Invest AS samt Orakei AS. Dag Børge Hustad eier indirekte 5% i JPRD AS gjennom sitt eierskap i Hustad Holding AS.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2018
Påløpne renter obligasjonslån	2 842 800
Påløpne renter selgerkreditt	213 041
Sum annen kortsiktig gjeld	3 055 841



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Sortland Eiendomsinvest 2 AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikta, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sortland Eiendomsinvest 2 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 5 973 661. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av / is a member of Den norske Revisorforening



Revisors beretning 2018 for Sortland Eiendomsinvest 2 AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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.

Oslo, 27. mai 2019
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor