



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 817 424 082  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SOV EIENDOMSINVEST 2 AS  
Forretningsadresse: c/o UNION Eiendomskapital  
Bolette brygge 1  
0252 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: Pricewaterhousecoopers Accounting AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2018

### 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, 01.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		22 886	58 178
Annen driftsinntekt		16 139 925	26 600 926
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 162 811</b>	<b>26 659 104</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	7		114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	8 106 281	8 052 909
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8		
Annen driftskostnad		7 829 017	4 388 007
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 935 298</b>	<b>12 555 016</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>227 513</b>	<b>14 104 088</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		83 348	57 268
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>83 348</b>	<b>57 268</b>
Annen rentekostnad		28 750 401	12 529 544
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 750 401</b>	<b>12 529 544</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-28 667 053</b>	<b>-12 472 276</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-28 439 540</b>	<b>1 631 811</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-8 273 368	-772 348
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-20 166 172</b>	<b>2 404 159</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-20 166 172</b>	<b>2 404 159</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-20 166 172</b>	<b>2 404 159</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-20 166 172</b>	<b>2 404 159</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 166 172	2 404 159



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sum overføringer og disponeringer		-20 166 172	2 404 159



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling	8		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	8		
Utsatt skattefordel	5, 8		
Goodwill	8		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	275 561 228	264 420 622
Maskiner og anlegg	8		
Skip, rigger, fly og lignende	8		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>275 561 228</b>	<b>264 420 622</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6		
Investering i annet foretak i samme konsern	6	125 000	125 000
Andre fordringer	2		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>125 000</b>	<b>125 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>275 686 228</b>	<b>264 545 622</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	28 607	75 387
Andre fordringer	2	3 118 116	144 154
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 146 723</b>	<b>219 541</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 456 803	31 981 015
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 456 803</b>	<b>31 981 015</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 603 526</b>	<b>32 200 557</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>291 289 755</b>	<b>296 746 179</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	3	1 000 000	1 000 000
Overkurs		22 528 030	22 528 030
Annen innskutt egenkapital	4	944 506	18 593 850
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 472 536</b>	<b>42 121 880</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond	4		
Annen egenkapital	4		2 516 827
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>2 516 827</b>

#### Sum egenkapital

**24 472 536**      **44 638 708**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	33 302 906	41 576 274
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>33 302 906</b>	<b>41 576 274</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	2	201 129 000	203 629 000
Øvrig langsiktig gjeld	2		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>201 129 000</b>	<b>203 629 000</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**234 431 906**      **245 205 274**

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		2 996 484	1 250 128
--------------------------------	--	-----------	-----------



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Leverandørgjeld		7 939 618	3 703 113
Betalbar skatt	5		121 109
Annen kortsiktig gjeld		21 449 210	1 827 847
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 385 313</b>	<b>6 902 198</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>266 817 219</b>	<b>252 107 472</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>291 289 755</b>	<b>296 746 179</b>



## SOV Eiendomsinvest 2 AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Salgsinntekt		22 886	58 178
Leieinntekt		16 139 925	26 600 926
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>16 162 811</b>	<b>26 659 104</b>
Lønnskostnad	7	0	114 100
Avskrivning av driftsmidler	8	8 106 281	8 052 909
Annen driftskostnad		7 829 017	4 388 007
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>15 935 298</b>	<b>12 555 016</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>227 513</b>	<b>14 104 088</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		83 348	57 268
Annen rentekostnad		-28 750 401	-12 529 544
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-28 667 053</b>	<b>-12 472 276</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-28 439 540</b>	<b>1 631 811</b>
Skattekostnad	5	8 273 368	772 348
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-20 166 172</b>	<b>2 404 159</b>
<b>Disponering (dekning) av årsresultatet</b>			
Overført til/fra annen egenkapital		-20 166 172	2 404 159
<b>Sum overføringer</b>		<b>-20 166 172</b>	<b>2 404 159</b>



## SOV Eiendomsinvest 2 AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2017	2016
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	275 561 228	264 420 622
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>275 561 228</b>	<b>264 420 622</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	125 000	125 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>125 000</b>	<b>125 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>275 686 228</b>	<b>264 545 622</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	28 607	75 387
Andre kortsiktige fordringer	2	3 118 116	144 154
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 146 723</b>	<b>219 541</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 456 803	31 981 015
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 603 526</b>	<b>32 200 557</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>291 289 755</b>	<b>296 746 179</b>




## SOV Eiendomsinvest 2 AS

## Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	1 000 000	1 000 000
Overkurs		22 528 030	22 528 030
Annen innskutt egenkapital	4	944 506	18 593 850
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 472 536</b>	<b>42 121 880</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	0	2 516 827
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>2 516 827</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>24 472 536</b>	<b>44 638 708</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	33 302 906	41 576 274
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	201 129 000	203 629 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>201 129 000</b>	<b>203 629 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 996 484	1 250 128
Leverandørgjeld		7 939 618	3 703 113
Betalbar skatt	5	0	121 109
Annen kortsiktig gjeld		21 449 210	1 827 847
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 385 313</b>	<b>6 902 198</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>266 817 219</b>	<b>252 107 472</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>291 289 755</b>	<b>296 746 179</b>

Oslo, 25/4 - 2018

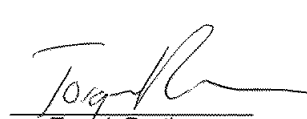
Styret i SOV Eiendomsinvest 2 AS



Bjørn Henningsen  
styreleder



Jannecke Vinjurn  
styremedlem



Torgeir Røstberg  
styremedlem



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

### **Driftsinntekter og kostnader**

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### **Varige driftsmidler**

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### **Aksjer i datterselskap**

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. I tråd med unntaksregelen for små foretak, er det ikke utarbeidet konsernregnskap.

### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringen en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



## Note 2 Gjeld til kredittinstitusjoner

<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	162 079 000	167 079 000
<b>Sum</b>	<b>162 079 000</b>	<b>167 079 000</b>

Langsiktig gjeld er sikret med 1. prioritets pant pålydende kr 270 000 000 i Sven Oftedalsvei 2-8, gnr 91 bnr 68, 69 og 71, Oslo Kommune, hjemmelshaver Sven Oftedalsvei 2-8 AS. Balanseført verdi av eiendommen Sven Oftedalsvei 2-8 er 275 561 228.

I tillegg er lånet sikret med 1. prioritets pant pålydende 50 000 000 i selskapets fordringer, samt 1. prioritets pant pålydende 225 000 000 i enkle pengekrav i inngåtte rentesikringsavtaler. Selskapet har en rentesikringsavtale på 150 000 000. Selskapets renteswapavtale avsluttes i januar 2018.

Selskapet har også pantsatt aksjene i SOV 2-8 Energi AS.

<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Varige driftsmidler	275 561 228	264 420 622
Fordringer	3 146 723	219 541
Askjer i Sov 2-8 Energi AS	125 000	125 000
<b>Sum</b>	<b>278 832 951</b>	<b>264 765 164</b>



## Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 000 000 består av 1 000 000 aksjer á kr. 1.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
L. A Lund AS	351 020	35%
Boddco AS	183 674	18%
Rwa Invest AS	165 986	17%
For Me AS	84 354	8%
Octillion Invest AS	74 830	7%
Ropstad Holding AS	70 748	7%
Niki AS	69 388	7%
<b>Sum</b>	<b>1 000 000</b>	<b>100%</b>

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Selskapets aksjonærer 31.12.17 har i 2018 solgt 100 % av aksjene i selskapet til SOV 2-8 Holding AS.

## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2017	1 000 000	22 528 030	18 593 850	2 516 827	44 638 708
Årets resultat	0	0	-17 649 344	-2 516 827	-20 166 172
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>1 000 000</b>	<b>22 528 030</b>	<b>944 506</b>	<b>0</b>	<b>24 472 536</b>



## Note 5 Skatt

### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel:

	2017	2016	Endring
Midlertidig forskjeller:			
Varige driftsmidler	171 375 413	173 234 474	1 859 061
Avsetninger mv	-16 541 417	0	16 541 417
<b>Netto midlertidig forskjeller</b>	<b>154 833 996</b>	<b>173 234 474</b>	<b>18 400 478</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 038 754	0	10 038 754
Avskåret rentefradrag	-6 053 418	-6 053 418	0
Forskjeller ikke balanseført	6 053 418	6 053 418	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>144 795 242</b>	<b>173 234 474</b>	<b>28 439 232</b>
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	31 910 620	40 123 453	8 212 834
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	1 392 286	1 452 820	60 534
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>33 302 906</b>	<b>41 576 274</b>	<b>8 273 368</b>
Effekt av endring av skattesats	-1 447 952	-1 732 345	

### Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Skattepliktig inntekt:	2017	2016
Resultat før skattekostnad	-28 439 540	1 631 811
Permanente forskjeller	308	0
Endring i midlertidige forskjeller	18 400 478	2 697 867
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-3 845 243
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-10 038 754</b>	<b>484 436</b>
Betalbar skatt:	2017	2016
Betalbar skatt på årets resultat	0	121 109
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>121 109</b>
Årets skattekostnad:	2017	2016
Betalbar skatt på årets resultat	0	121 109
For mye, lite avsatt tidligere år	0	0
Sum betalbar skatt	0	121 109
Endring i utsatt skatt	-8 273 368	-893 457
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-8 273 368</b>	<b>-772 348</b>
Avstemming av årets skattekostnad:		
Resultat før skatt	-28 439 540	1 631 811
Beregnet skatt av resultat før skatt	-6 825 490	407 953
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>-8 273 368</b>	<b>-772 348</b>
Differanse	-1 447 878	-1 180 301
Skatteeffekt av permanente forskjeller	74	0
Effekt av endring av skattesats	-1 447 952	-1 732 345
<b>Sum forklart differanse</b>	<b>-1 447 879</b>	<b>-1 732 345</b>



## Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	Eier-/ stemme andel	Forretningskontor	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
<b>Datterselskap</b>					
SOV 2-8 Energi AS	100%	Oslo	106 684	217	125 000
<b>Balanseført verdi 31.12.2017</b>					<b>125 000</b>

## Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2017	2016
Lønninger	0	100 000
Arbeidsgiveravgift	0	14 100
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>114 100</b>

Selskapets har ingen ansatte og derfor ingen plikt til å etablere OTP ordning. Selskapet har heller ikke daglig leder. Selskapet har ingen bundne midler.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2017	2016
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	69 025	52 957
Andre revisjon og bistandstjenester	65 282	85 223
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	16 862	27 147
<b>Sum</b>	<b>151 169</b>	<b>165 327</b>

Beløpene er inkludert forholdsmessig andel merverdiavgift.



## Note 8 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Tomt	Bygg	Energisentralen	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2017	6 304 650	326 662 872	6 379 005	339 346 527
Tilgang	0	19 246 887	0	19 246 887
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2017	6 304 650	345 909 759	6 379 005	358 593 414
Akkumulerte avskrivninger	0	80 905 851	2 126 335	83 032 186
<b>Bokført verdi 31.12.2017</b>	<b>6 304 650</b>	<b>265 003 908</b>	<b>4 252 670</b>	<b>275 561 228</b>
Årets avskrivninger	0	7 681 015	425 267	8 106 282
Forventet økonomisk levetid	i/a	25-50 år	15 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

## Note 9 Hendelser etter balansedagen

Selskapets aksjonærer har 19.01.18 solgt alle aksjer i selskapet. Aksjene er solgt til SOV 2-8 Holding AS.



RSM Norge AS

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

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

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Sov Eiendomsinvest 2 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Sov Eiendomsinvest 2 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 20 166 172. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 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 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

Medlem av Den Norske Revisorforening.

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.



Revisors beretning 2017 for Sov Eiendomsinvest 2 AS



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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om øvrige 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, 25. april 2018  
RSM Norge AS

  
Anders Magnus Løvaas  
Statsautorisert revisor