



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - 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: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Bjørn Henningsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	18 853 229	18 068 581
Sum inntekter		18 853 229	18 068 581
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	8 829 391	8 774 338
Annen driftskostnad	3,9	8 664 855	6 329 242
Sum kostnader		17 494 246	15 103 581
Driftsresultat		1 358 983	2 965 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 637	
Annen renteinntekt		24 695	9 379
Annen finansinntekt			14
Sum finansinntekter		26 332	9 393
Annen rentekostnad		8 069 553	7 332 739
Sum finanskostnader		8 069 553	7 332 739
Netto finans		-8 043 221	-7 323 347
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 684 238	-4 358 347
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-668 424	232 629
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 015 814	-4 590 976
Årsresultat		-6 015 814	-4 590 976
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 015 814	-4 590 976
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	5	3 230 000	2 840 000
Overføringer fra overkurs	5	-9 245 814	-7 429 921
Overføringer annen egenkapital			-1 054
Sum overføringer og disponeringer		-6 015 814	-4 590 976



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	308 179 896	309 359 130
Sum varige driftsmidler		308 179 896	309 359 130
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	125 000	125 000
Lån til foretak i samme konsern	11	200 000	
Sum finansielle anleggsmidler		325 000	125 000
Sum anleggsmidler		308 504 896	309 484 130
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 106 667	1 193 752
Andre kortsiktige fordringer		7 020	10 941
Konsernfordringer		1 637	
Sum fordringer		1 115 324	1 204 694
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 856 059	9 681 131
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 856 059	9 681 131
Sum omløpsmidler		17 971 384	10 885 824
SUM EIENDELER		326 476 279	320 369 954

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	102 997 854	112 243 668
Annen innskutt egenkapital	5	944 506	944 506
Sum innskutt egenkapital		104 942 360	114 188 174
Sum egenkapital		104 942 360	114 188 174
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	13 534 196	14 202 620
Sum avsetninger for forpliktelser		13 534 196	14 202 620
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	203 905 274	189 905 274
Sum annen langsiktig gjeld		203 905 274	189 905 274
Sum langsiktig gjeld		217 439 470	204 107 894
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 766 198	252 842
Skyldig offentlige avgifter		4	161 357
Annen kortsiktig gjeld		2 328 247	1 659 687
Sum kortsiktig gjeld		4 094 449	2 073 886
Sum gjeld		221 533 919	206 181 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		326 476 279	320 369 954



**Årsregnskap 2019
for**

Sov Eiendomsinvest 2 AS

Foretaksnr. 817424082



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	18 853 229	18 068 581
Sum driftsinntekter		18 853 229	18 068 581
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	8 829 391	8 774 338
Annen driftskostnad	3,9	8 664 855	6 329 242
Sum driftskostnader		17 494 246	15 103 581
DRIFTSRESULTAT		1 358 983	2 965 000
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		1 637	0
Annen renteinntekt		24 695	9 379
Annen finansinntekt		0	14
Sum finansinntekter		26 332	9 393
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		8 069 553	7 332 739
Sum finanskostnader		8 069 553	7 332 739
NETTO FINANSPOSTER		(8 043 221)	(7 323 347)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(6 684 238)	(4 358 347)
Skattekostnad på ordinært resultat	6	(668 424)	232 629
ORDINÆRT RESULTAT		(6 015 814)	(4 590 976)
ÅRSRESULTAT		(6 015 814)	(4 590 976)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Tilleggsutbytte	5	3 230 000	2 840 000
Overføringer fra overkurs	5	(9 245 814)	(7 429 921)
Overføringer annen egenkapital		0	(1 055)
SUM OVERF. OG DISP.		(6 015 814)	(4 590 976)



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	308 179 896	309 359 130
Sum varige driftsmidler		308 179 896	309 359 130
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	125 000	125 000
Lån til foretak i samme konsern	11	200 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		325 000	125 000
SUM ANLEGGSMIDLER		308 504 896	309 484 130
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 106 667	1 193 752
Fordringer på konsernselskap		1 637	0
Andre kortsiktige fordringer		7 020	10 941
Sum fordringer		1 115 324	1 204 694
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 856 059	9 681 131
SUM OMLØPSMIDLER		17 971 384	10 885 824
SUM EIENDELER		326 476 279	320 369 954




Sov Eiendomsinvest 2 AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	102 997 854	112 243 668
Annen innskutt egenkapital	5	944 506	944 506
Sum innskutt egenkapital		104 942 360	114 188 174
SUM EGENKAPITAL		104 942 360	114 188 174
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	13 534 196	14 202 620
Sum avsetning for forpliktelser		13 534 196	14 202 620
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	203 905 274	189 905 274
Sum annen langsiktig gjeld		203 905 274	189 905 274
SUM LANGSIKTIG GJELD		217 439 470	204 107 894
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 766 198	252 842
Skyldig offentlige avgifter		4	161 357
Annen kortsiktig gjeld		2 328 247	1 659 687
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 094 449	2 073 886
SUM GJELD		221 533 919	206 181 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		326 476 279	320 369 954

Oslo 9,3 - 2020


Bjørn Henningsen
Styrets leder


Jannecke Vinjum
Styremedlem


Torger Røstberg
Styremedlem



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Noter til årsregnskapet 2019

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis for små foretak i Norge.

Alle beløp i NOK.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være foregående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Eventuelle varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balansert verdi foretas nedskrivning til gjenvinbart beløp. Gjenvinbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. Tomter avskrives ikke idet de anses og ikke ha verdifall.

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.

Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes til nåverdien av forskjell(er) mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av året. Nåverdien av utsatt skatt er satt til 10% som ble lagt til grunn ved kjøpet av eiendommen. Skatteøkende og skatteeduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nytteført. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidrag ført direkte mot investering i balansen.

Investeringer i datterselskaper

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden. 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 foregående og det må anses nødvendig etter god regnskapspraksis. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Aktiverte renter

Eventuelle renter som knytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivert som en del av kostprisen.

Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge.

Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Forretningsbygg	Energisentral	Leiertaker tilpassning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 281 717	313 990 536	6 379 005	38 603 863	46 000 000	406 255 121
Tilgang	8 156 241	0	0	0	0	0
Avgang	0	506 085	0	0	0	506 085
Anskaffelseskost 31.12	9 437 958	313 484 451	6 379 005	38 603 863	46 000 000	413 905 277
Akk avskrivninger 01.01	0	88 210 772	2 554 662	6 130 558	0	96 895 992
Årets ødninger avskrivninger	0	7 140 331	428 898	1 260 161	0	7 140 331
Akk avskrivninger 31.12	0	95 351 103	2 983 560	7 390 719	0	105 725 382
Bokført verdi 31.12	9 437 958	218 133 348	3 395 445	31 213 144	46 000 000	308 179 896
Årets avskrivninger		7 140 331	428 898	1 260 161		8 829 391
Økonomisk levetid		50 år	15 år	20-50 år		
Avskrivningsplan		Linear	Linear	Linear		

Note 3 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Godtgjørelse til revisor (eks mv.a)	2019	2018
Ordmer revisjon	33 656	54 670
Annent bistand	18 707	35 459
Sum	52 363	90 129

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1 000 000 aksjer à kr. 1, totalt kr. 1 000 000. Alle aksjene har like rettigheter.

UNION Real Estate Fund II Holding AS med forretningskontor i Oslo utarbeider konsernregnskap. Konsernregnskap fås utlevert ved henvendelse til UNION Real Estate Fund II Holding AS, Postboks 1715 Vikta, 0121 Oslo.

Aksjonærer pr. 31.12	Aksjer	Eierandel
UNION Real Estate Fund II Holding AS	1 000 000	100 %
Sum	1 000 000	100 %

Selskapets styremedlemmer eier indirekte gjennom eierandel i UNION Real Estate Fund II AS en ubetydelig eierandel i selskapet.



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Noter til årsregnskapet 2019

Note 5 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000 000	112 243 668	944 506	0	114 188 174
Utbytte	0	-3 230 000	0	0	-3 230 000
Årets resultat	0	-6 015 814	0	0	-6 015 815
Egenkapital 31.12.	1 000 000	102 997 854	944 506	0	104 942 360

Note 6 Skatter

	2019	2018
Avstemning mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt		
Resultat før skatter	-6 684 238	-4 358 347
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	3 503 339	-13 580 076
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	-3 180 899	-17 938 423

	2019	2018
Skatter i resultatregnskapet består av følgende		
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-668 424	232 629
Sum årets skatter kostnad / (inntekt)	-668 424	232 629

	2019	2018	Endring
Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av			
Driftsunderskudd	206 201 257	209 680 721	3 479 464
Forskjeller utestående fordringer	-	23 875	23 875
Forskjeller avsetninger mv	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	206 201 257	209 704 596	3 503 339
Akkumulert fremførbart skattemessig underskudd	-31 163 942	-27 983 042	3 180 900
Avskåret rentefradrag	-6 053 418	-6 053 418	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	168 983 897	175 668 136	168 983 897
Forskjell ikke grunnlag for utsatt skatt	-33 641 932	-33 641 932	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	135 341 965	142 026 204	135 341 965
Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	13 534 197	14 202 620	668 424
	10 %	10 %	

Note 7 Langsiktig gjeld / pantstillelser

	2019	2018
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt, bygg og inventar)	308 179 896	309 359 129

Selskapet har langsiktig gjeld på til sammen 203 905 274 til BN Bank mot førsteprioritets sikkerhet i:
 - eiendommen i Sven Obedalsvei 2-8, gnr 91 bnr 68, 69 og 71, Oslo Kommune.
 - 100% av aksjene i SOV Energi 2-8 AS
 - selskapets kundefordringer

Det betales kvartalsvise renter på lånet. Forventet innfrielsesdato er 15.01.2023.

Note 8 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

Note 9 Nærstående parter

UNION Eiendoms kapital UREF AS som er et av enkelte styremedlemmene har inngått forvaltningsavtale med mors-selskapet UNION Real Estate Fund II Holding AS.

Note 10 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden

	Eier-/ stemmeandel	Forretnings kontor	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balanseført verdi
Datterselskap					
SOV 2-8 Energi AS	100%	Oslo	105 318	-1 277	125 000
Balanseført verdi 31.12.2018			105 318	-1 277	125 000

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	-	-	200 000	-
Sum	-	-	200 000	-
	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	-	-	-	-
Sum	-	-	-	-



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Sov Eiendomsinvest 2 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

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sov Eiendomsinvest 2 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 6 015 814. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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. Betyggende 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 2019 for Sov 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 9. mars 2020
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	18 853 229	18 068 581
Sum driftsinntekter		18 853 229	18 068 581
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	8 829 391	8 774 338
Annen driftskostnad	3,9	8 664 855	6 329 242
Sum driftskostnader		17 494 246	15 103 581
DRIFTSRESULTAT		1 358 983	2 965 000
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		1 637	0
Annen renteinntekt		24 695	9 379
Annen finansinntekt		0	14
Sum finansinntekter		26 332	9 393
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		8 069 553	7 332 739
Sum finanskostnader		8 069 553	7 332 739
NETTO FINANSPOSTER		(8 043 221)	(7 323 347)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(6 684 238)	(4 358 347)
Skattekostnad på ordinært resultat	6	(668 424)	232 629
ORDINÆRT RESULTAT		(6 015 814)	(4 590 976)
ÅRSRESULTAT		(6 015 814)	(4 590 976)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Tilleggsutbytte	5	3 230 000	2 840 000
Overføringer fra overkurs	5	(9 245 814)	(7 429 921)
Overføringer annen egenkapital		0	(1 055)
SUM OVERF. OG DISP.		(6 015 814)	(4 590 976)



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	308 179 896	309 359 130
Sum varige driftsmidler		308 179 896	309 359 130
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	125 000	125 000
Lån til foretak i samme konsern	11	200 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		325 000	125 000
SUM ANLEGGSMIDLER		308 504 896	309 484 130
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 106 667	1 193 752
Fordringer på konsernselskap		1 637	0
Andre kortsiktige fordringer		7 020	10 941
Sum fordringer		1 115 324	1 204 694
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 856 059	9 681 131
SUM OMLØPSMIDLER		17 971 384	10 885 824
SUM EIENDELER		326 476 279	320 369 954



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	102 997 854	112 243 668
Annen innskutt egenkapital	5	944 506	944 506
Sum innskutt egenkapital		104 942 360	114 188 174
SUM EGENKAPITAL		104 942 360	114 188 174
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	13 534 196	14 202 620
Sum avsetning for forpliktelser		13 534 196	14 202 620
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	203 905 274	189 905 274
Sum annen langsiktig gjeld		203 905 274	189 905 274
SUM LANGSIKTIG GJELD		217 439 470	204 107 894
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 766 198	252 842
Skyldig offentlige avgifter		4	161 357
Annen kortsiktig gjeld		2 328 247	1 659 687
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 094 449	2 073 886
SUM GJELD		221 533 919	206 181 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		326 476 279	320 369 954

Oslo / - 2020

Bjørn Henningsen
Styrets lederJannecke Vinjum
StyremedlemTorgeir Røstberg
Styremedlem



**Årsregnskap 2019
for
Sov Eiendomsinvest 2 AS**

Foretaksnr. 817424082