



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - 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: 01.01.2018 - 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: Bjørn Henningsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2019

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, 01.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			22 886
Leieinntekter	1	18 068 581	16 139 925
Sum inntekter		18 068 581	16 162 811
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	8 774 338	8 106 281
Annen driftskostnad	3,9	6 329 242	7 829 018
Sum kostnader		15 103 581	15 935 299
Driftsresultat		2 965 000	227 512
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 379	83 348
Annen finansinntekt		14	
Sum finansinntekter		9 393	83 348
Annen rentekostnad		7 332 739	28 750 401
Sum finanskostnader		7 332 739	28 750 401
Netto finans		-7 323 347	-28 667 053
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 358 347	-28 439 541
Skattekostnad på ordinært resultat	6	232 629	-8 273 368
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 590 976	-20 166 173
Årsresultat		-4 590 976	-20 166 173
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 590 976	-20 166 173
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	5	2 840 000	
Overføringer fra overkurs	5	-7 429 921	
Overføringer annen egenkapital		-1 054	-20 166 173
Sum overføringer og disponeringer		-4 590 976	-20 166 173



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	309 359 130	275 561 228
Sum varige driftsmidler		309 359 130	275 561 228
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	125 000	125 000
Sum finansielle anleggsmidler		125 000	125 000
Sum anleggsmidler		309 484 130	275 686 228
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 193 752	28 607
Andre kortsiktige fordringer		10 941	3 118 116
Sum fordringer		1 204 694	3 146 723
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 681 131	12 456 803
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 681 131	12 456 803
Sum omløpsmidler		10 885 824	15 603 526
SUM EIENDELER		320 369 954	291 289 754
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	1 000 000	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overkurs	5	112 243 668	22 528 030
Annen innskutt egenkapital	5	944 506	944 506
Sum innskutt egenkapital		114 188 174	24 472 536
Sum egenkapital		114 188 174	24 472 536
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	14 202 620	33 302 906
Sum avsetninger for forpliktelser		14 202 620	33 302 906
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	189 905 274	201 129 000
Sum annen langsiktig gjeld		189 905 274	201 129 000
Sum langsiktig gjeld		204 107 894	234 431 906
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		252 842	7 939 618
Skyldig offentlige avgifter		161 357	
Annen kortsiktig gjeld		1 659 687	24 445 694
Sum kortsiktig gjeld		2 073 886	32 385 312
Sum gjeld		206 181 780	266 817 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		320 369 954	291 289 754



**Årsregnskap 2018
for
Sov Eiendomsinvest 2 AS**

Foretaksnr. 817424082



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Sov Eiendomsinvest 2 AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikka, 0112 Oslo
Org.nr: 9882 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 4 590 976. 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 rettvisende 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 rettvisende 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 Group. RSM Group is a leading provider of audit, tax and consulting services in Norway. RSM Norge AS is a member of the RSM Group. RSM Group is a leading provider of audit, tax and consulting services in Norway. RSM Norge AS is a member of the RSM Group. RSM Group is a leading provider of audit, tax and consulting services in Norway.

RSM Norge AS er medlem av RSM Gruppen. RSM Gruppen er en ledende leverandør av revisjons-, skatte- og rådgivningstjenester i Norge.



Revisors beretning 2018 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18. mars 2019
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	22 886
Leieinntekter	1	18 068 581	16 139 925
Sum driftsinntekter		18 068 581	16 162 811
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	8 774 338	8 106 281
Annen driftskostnad	3,9	6 329 242	7 829 018
Sum driftskostnader		15 103 581	15 935 299
DRIFTSRESULTAT		2 965 000	227 512
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		9 379	83 348
Annen finansinntekt		14	0
Sum finansinntekter		9 393	83 348
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		7 332 739	28 750 401
Sum finanskostnader		7 332 739	28 750 401
NETTO FINANSPOSTER		(7 323 347)	(28 667 053)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(4 358 347)	(28 439 541)
Skattekostnad på ordinært resultat	6	232 629	(8 273 368)
ORDINÆRT RESULTAT		(4 590 976)	(20 166 173)
ÅRSRESULTAT		(4 590 976)	(20 166 173)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Tilleggsutbytte	5	2 840 000	0
Overføringer fra overkurs	5	(7 429 921)	0
Overføringer annen egenkapital		(1 055)	(20 166 173)
SUM OVERF. OG DISP.		(4 590 976)	(20 166 173)



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	309 359 130	275 561 228
Sum varige driftsmidler		309 359 130	275 561 228
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	125 000	125 000
Sum finansielle anleggsmidler		125 000	125 000
SUM ANLEGGSMIDLER		309 484 130	275 686 228
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 193 752	28 607
Andre kortsiktige fordringer		10 941	3 118 116
Sum fordringer		1 204 694	3 146 723
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 681 131	12 456 803
SUM OMLØPSMIDLER		10 885 824	15 603 526
SUM EIENDELER		320 369 954	291 289 754



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	112 243 668	22 528 030
Annen innskutt egenkapital	5	944 506	944 506
Sum innskutt egenkapital		114 188 174	24 472 536
SUM EGENKAPITAL		114 188 174	24 472 536
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	14 202 620	33 302 906
Sum avsetning for forpliktelser		14 202 620	33 302 906
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	189 905 274	201 129 000
Sum annen langsiktig gjeld		189 905 274	201 129 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		204 107 894	234 431 906
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		252 842	7 939 618
Skyldig offentlige avgifter		161 357	0
Annen kortsiktig gjeld		1 659 687	24 445 694
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 073 886	32 385 312
SUM GJELD		206 181 780	266 817 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		320 369 954	291 289 754

Oslo 18.3 - 2019



Bjørn Henningsen
Styrets leder



Jannecke Henningsen
Styremedlem



Torgeir Røstberg
Styremedlem



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Noter til årsregnskapet 2018

Regnskap sprinsipper

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

Alle beløp i NCK

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfattes av 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 forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Variante driftsmidler

Eventuelle varierte 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 gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nårverdien 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 nårverdien av forskjell mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av året. Nårverdien av utsatt skatt er satt til 10% som ble lagt til grunn ved kjøpet av eiendommen. Skatteøkende og skattereduserende 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 nyttegjøret. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Investeringer i datterselskaper

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringen er vurderet 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 regnskapsdikt. 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: Varierte driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Forretningsbygg	Energisentral	Leiertaker tilpasning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	0	307 305 896	6 379 005	38 603 863	6 304 650	358 593 414
Tilgang ved fusjon	0	6 684 640	0	0	39 695 350	46 379 990
Anskaffelseskost 01.01 etter fusjon	0	313 990 536	6 379 005	38 603 863	46 000 000	404 973 404
Tilgang	1 281 717	0	0	0	0	0
Åvrig	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	1 281 717	313 990 536	6 379 005	38 603 863	46 000 000	406 255 121
Aldre avskrivninger 01.01	0	76 027 913	2 126 335	4 877 937	0	83 032 186
Aldre nedskrivning ifm fusjon 01.01	0	5 089 467	0	0	0	5 089 467
Aldre avskrivninger 31.12	0	83 121 304	2 554 662	6 130 558	0	91 806 524
Baldført verdi 31.12.	1 281 717	225 779 765	3 824 343	32 473 305	46 000 000	309 359 130
Årets avskrivninger		7 093 391	428 327	1 252 621		8 774 339
Økonomisk levetid		50 år	15 år	20-50 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær		

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

Obbligatorisk tjenestepensjon

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

Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Godtgjørelse til revisor (eks mv.a)

	2018	2017
Ordinær revisjon	54 670	53 957
Annent bistand	35 459	112 370
Sum	90 129	166 327

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 2018

Note 5: Egenkapitalbevegelse

Selskapet har vært overtakende selskap i fusjon med Sov 2-S Holding AS. Selskapet har vært en del av omvendt-mor-datter-fusjon.

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000 000	22 528 030	944 506	0	24 472 536
Fusjon	0	97 145 560	0	1 055	97 146 614
Egenkapital 01.01. etter fusjon	1 000 000	119 673 590	944 506	1 055	121 619 150
Urflytte	0	-2 840 000	0	0	-2 840 000
Årets resultat	0	-4 589 921	0	-1 055	-4 590 976
Egenkapital 31.12.	1 000 000	112 243 668	944 506	0	114 188 174

Note 6: Skatter

Avstemning mellom regnskapsmessig over skudd og skattepliktig inntekt	2018	2017
Resultat før skatter	-4 358 347	-28 439 540
Permanente forskjeller	0	308
Endring i midlertidige forskjeller	-13 580 076	18 400 478
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	-17 938 423	-10 038 754

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2018	2017
Årets resultatførte andring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	232 629	-8 273 368
Sum årets skatter kostnad / (inntekt)	232 629	-8 273 368

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2018		2017		Endring
	2018	etter fusjon	2017		
Driftsmidler	209 680 721	205 981 296	171 375 413		-3 699 425
Forskjeller utestående fordringer	23 875	1	0		-23 874
Forskjeller avsetninger mv	0	-16 541 417	0		-16 541 417
Differanse mellom balanseført verdi og virkelig verdi	0	0	0		6 684 640
Sum midlertidige forskjeller	209 704 596	189 439 880	171 375 413		-13 580 076
Akkumulert fremførbart skattenssigg underlagdd	-27 983 042	-10 044 619	-10 038 754		17 938 423
Avskåret rentefradrag	-6 053 418	-6 053 418	-6 053 418		0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	175 668 136	173 341 843	155 283 241		-2 326 293
Forskjell ikke grunnlag for utsatt skatt	-33 641 932	-33 641 932	6 053 418		0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	142 026 204	139 699 911	161 336 659		-2 326 293
Nåverdi av utsatt skatt	14 202 620	13 969 991	37 107 432		-232 629
	10%	10%	23%		-13 580 076

Note 7: Langsiktig gjeld / pantstillelser

	2018	2017
Bolzført verdi av pantsatte eiendeler (tomt, bygg og inventar)	309 359 130	275 561 228

Selskapet har langsiktig gjeld på til sammen 189 905 274,30 til BN Bank mot førsteprioritets sikkerhet i:
 - eiendommen i Øren Oftealdsvei 2-S, gar 91 bnr 68, 69 og 71, Oslo Kommune.
 - 100% av aksjene i SOV Energi 2-S 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 Eiendomsinvest UREF AS som er et av enkelte styremedlemmene har inngått forvaltningsavtale med morselskapet UNION Real Estate Fund II Holding AS.

Note 10 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden

Datterselskap	Eier-/ stemmeandel	Forretnings kontor	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balanseført verdi
SOV 2-S Energi AS	100%	Oslo	106 595	89	125 000
Balanseført verdi 31.12.2018					125 000



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	22 886
Leieinntekter	1	18 068 581	16 139 925
Sum driftsinntekter		18 068 581	16 162 811
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	8 774 338	8 106 281
Annen driftskostnad	3,9	6 329 242	7 829 018
Sum driftskostnader		15 103 581	15 935 299
DRIFTSRESULTAT		2 965 000	227 512
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		9 379	83 348
Annen finansinntekt		14	0
Sum finansinntekter		9 393	83 348
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		7 332 739	28 750 401
Sum finanskostnader		7 332 739	28 750 401
NETTO FINANSPOSTER		(7 323 347)	(28 667 053)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(4 358 347)	(28 439 541)
Skattekostnad på ordinært resultat	6	232 629	(8 273 368)
ORDINÆRT RESULTAT		(4 590 976)	(20 166 173)
ARSRESULTAT		(4 590 976)	(20 166 173)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Tilleggsutbytte	5	2 840 000	0
Overføringer fra overkurs	5	(7 429 921)	0
Overføringer annen egenkapital		(1 055)	(20 166 173)
SUM OVERF. OG DISP.		(4 590 976)	(20 166 173)



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	309 359 130	275 561 228
Sum varige driftsmidler		309 359 130	275 561 228
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	125 000	125 000
Sum finansielle anleggsmidler		125 000	125 000
SUM ANLEGGSMIDLER		309 484 130	275 686 228
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 193 752	28 607
Andre kortsiktige fordringer		10 941	3 118 116
Sum fordringer		1 204 694	3 146 723
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 681 131	12 456 803
SUM OMLØPSMIDLER		10 885 824	15 603 526
SUM EIENDELER		320 369 954	291 289 754



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	112 243 668	22 528 030
Annen innskutt egenkapital	5	944 506	944 506
Sum innskutt egenkapital		114 188 174	24 472 536
SUM EGENKAPITAL		114 188 174	24 472 536
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	14 202 620	33 302 906
Sum avsetning for forpliktelser		14 202 620	33 302 906
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	189 905 274	201 129 000
Sum annen langsiktig gjeld		189 905 274	201 129 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		204 107 894	234 431 906
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		252 842	7 939 618
Skyldig offentlige avgifter		161 357	0
Annen kortsiktig gjeld		1 659 687	24 445 694
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 073 886	32 385 312
SUM GJELD		206 181 780	266 817 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		320 369 954	291 289 754

Oslo / - 2019

Bjørn Henningsen
Styrets leder

Jannecke Vinjum
Styremedlem

Torgeir Røstberg
Styremedlem



**Årsregnskap 2018
for
Sov Eiendomsinvest 2 AS**

Foretaksnr. 817424082