



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 10.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	21 005 474	18 853 229
Sum inntekter		21 005 474	18 853 229
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	11 436 182	8 829 391
Annen driftskostnad	3,9	8 944 737	8 664 855
Sum kostnader		20 380 919	17 494 246
Driftsresultat		624 555	1 358 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 428	1 637
Annen renteinntekt		6 386	24 695
Sum finansinntekter		10 814	26 332
Annen rentekostnad		7 161 372	8 069 553
Sum finanskostnader		7 161 372	8 069 553
Netto finans		-7 150 557	-8 043 221
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 526 002	-6 684 238
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-652 600	-668 424
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 873 402	-6 015 814
Årsresultat		-5 873 402	-6 015 814
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 873 402	-6 015 814
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	5	6 500 000	3 230 000
Overføringer fra overkurs	5	-12 373 402	-9 245 814
Sum overføringer og disponeringer		-5 873 402	-6 015 814



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	307 885 910	308 179 896
Sum varige driftsmidler		307 885 910	308 179 896
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	125 000	125 000
Lån til foretak i samme konsern	11		200 000
Sum finansielle anleggsmidler		125 000	325 000
Sum anleggsmidler		308 010 910	308 504 896
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 081 782	1 106 667
Andre kortsiktige fordringer		122 563	7 020
Konsernfordringer			1 637
Sum fordringer		1 204 345	1 115 324
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 117 716	16 856 059
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 117 716	16 856 059
Sum omløpsmidler		7 322 061	17 971 384
SUM EIENDELER		315 332 971	326 476 279

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	1 100 000	1 000 000
Overkurs	5	93 074 452	102 997 854
Annen innskutt egenkapital	5	944 506	944 506
Sum innskutt egenkapital		95 118 958	104 942 360
Sum egenkapital		95 118 958	104 942 360
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	12 881 596	13 534 196
Sum avsetninger for forpliktelser		12 881 596	13 534 196
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	203 905 274	203 905 274
Sum annen langsiktig gjeld		203 905 274	203 905 274
Sum langsiktig gjeld		216 786 870	217 439 470
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		900 101	1 766 198
Skyldig offentlige avgifter			4
Annen kortsiktig gjeld		2 527 042	2 328 247
Sum kortsiktig gjeld		3 427 143	4 094 449
Sum gjeld		220 214 013	221 533 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		315 332 971	326 476 279



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 165185

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 10.03.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 24.03.2021

Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 817 424 082
SOV EIENDOMSINVEST 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	21 005 474	18 853 229
Sum inntekter		21 005 474	18 853 229
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler			
	2	11 436 182	8 829 391
Annen driftskostnad			
	3,9	8 944 737	8 664 855
Sum kostnader		20 380 919	17 494 246
Drifteresultat		624 555	1 358 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			
		4 428	1 637
Annen renteinntekt			
		6 386	24 695
Sum finansinntekter		10 814	26 332
Annen rentekostnad			
		7 161 372	8 069 553
Sum finanskostnader		7 161 372	8 069 553
Netto finans		-7 150 557	-8 043 221
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-652 600	-668 424
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 873 402	-6 015 814
Årsresultat		-5 873 402	-6 015 814
Årsresultat etter minoritetsinteressier			
		-5 873 402	-6 015 814
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	5	6 500 000	3 230 000
Overføringer fra overkurs	5	-12 373 402	-9 245 814
Sum overføringer og disponeringer		-5 873 402	-6 015 814



Organisasjonsnr: 817 424 082
SOV EIENDOMSINVEST 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	307 885 910	308 179 896
Sum varige driftsmidler		307 885 910	308 179 896

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	10	125 000	125 000
Lån til foretak i samme konsern	11		200 000
Sum finansielle anleggsmidler		125 000	325 000

Sum anleggsmidler		308 010 910	308 504 896
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		1 081 782	1 106 667
Andre kortsiktige fordringer		122 563	7 020
Konsernfordringer			1 637
Sum fordringer		1 204 345	1 115 324

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		6 117 716	16 856 059
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 117 716	16 856 059

Sum omløpsmidler		7 322 061	17 971 384
------------------	--	-----------	------------

SUM EIENDELER		315 332 971	326 476 279
---------------	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	1 100 000	1 000 000
Overkurs	5	93 074 452	102 997 854
Annen innskutt egenkapital	5	944 506	944 506
Sum innskutt egenkapital		95 118 958	104 942 360



Sum egenkapital		95 118 958	104 942 360
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	12 881 596	13 534 196
Sum avsetninger for forpliktelseer		12 881 596	13 534 196
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	203 905 274	203 905 274
Sum annen langsiktig gjeld		203 905 274	203 905 274
Sum langsiktig gjeld		216 786 870	217 439 470
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		900 101	1 766 198
Skyldig offentlige avgifter			4
Annen kortsiktig gjeld		2 527 042	2 328 247
Sum kortsiktig gjeld		3 427 143	4 094 449
Sum gjeld		220 214 013	221 533 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		315 332 971	326 476 279



Organisasjonnr: 817 424 082
SOV EIENDOMSINVEST 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000000.00	1.10	1100000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Union Real Estate Fund Ii Holding A	1000000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap



Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Sov 2-8 Energi AS	100.00%	100.00%	101866.00	-3452.00



**Årsregnskap 2020
for
Sov Eiendomsinvest 2 AS**

Foretaksnr. 817424082



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	21 005 474	18 853 229
Sum driftsinntekter		21 005 474	18 853 229
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	11 436 182	8 829 391
Annen driftskostnad	3,9	8 944 737	8 664 855
Sum driftskostnader		20 380 919	17 494 246
DRIFTSRESULTAT		624 555	1 358 983
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		4 428	1 637
Annen renteinntekt		6 386	24 695
Sum finansinntekter		10 814	26 332
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		7 161 372	8 069 553
Sum finanskostnader		7 161 372	8 069 553
NETTO FINANSPOSTER		(7 150 557)	(8 043 221)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(6 526 002)	(6 684 238)
Skattekostnad på ordinært resultat	6	(652 600)	(668 424)
ORDINÆRT RESULTAT		(5 873 402)	(6 015 814)
ÅRSRESULTAT		(5 873 402)	(6 015 814)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Tilleggsutbytte	5	6 500 000	3 230 000
Overføringer fra overkurs	5	(12 373 402)	(9 245 814)
SUM OVERF. OG DISP.		(5 873 402)	(6 015 814)



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	307 885 910	308 179 896
Sum varige driftsmidler		307 885 910	308 179 896
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	125 000	125 000
Lån til foretak i samme konsern	11	0	200 000
Sum finansielle anleggsmidler		125 000	325 000
SUM ANLEGGSMIDLER		308 010 910	308 504 896
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 081 782	1 106 667
Fordringer på konsernselskap		0	1 637
Andre kortsiktige fordringer		122 563	7 020
Sum fordringer		1 204 345	1 115 324
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 117 716	16 856 059
SUM OMLØPSMIDLER		7 322 061	17 971 384
SUM EIENDELER		315 332 971	326 476 279




Sov Eiendomsinvest 2 AS


Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	1 100 000	1 000 000
Overkurs	5	93 074 452	102 997 854
Annen innskutt egenkapital	5	944 506	944 506
Sum innskutt egenkapital		95 118 958	104 942 360
SUM EGENKAPITAL		95 118 958	104 942 360
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	12 881 596	13 534 196
Sum avsetning for forpliktelser		12 881 596	13 534 196
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	203 905 274	203 905 274
Sum annen langsiktig gjeld		203 905 274	203 905 274
SUM LANGSIKTIG GJELD		216 786 870	217 439 470
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		900 101	1 766 198
Skyldig offentlige avgifter		0	4
Annen kortsiktig gjeld		2 527 042	2 328 247
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 427 143	4 094 449
SUM GJELD		220 214 013	221 533 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		315 332 971	326 476 279

Oslo 10/03 - 2021

 bankID
SIGNERT
11.03.2021
Henningsen, Bjørn
Bjørn Henningsen
Styrets leder

 bankID
SIGNERT
10.03.2021
Vinjum, Jannecke
Jannecke Vinjum
Styremedlem

 bankID
SIGNERT
10.03.2021
Røstberg, Torgeir
Torgeir Røstberg
Styremedlem

**Regnskapsprinsipper**

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

Alle beløp i NOK.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omlopsmidler 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.

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 gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet 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 nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. Tonter 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 forskjeller 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 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 utnyttet. 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 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 regnskapskikk. 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	Teknisk installasjon	Leiertaker tilpassning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	9 437 958	313 484 451	6 379 005	0	38 603 863	46 000 000	404 467 319
Tilgang	11 069 565	0	0	905 199	18 507 410	0	19 412 609
Avgang	19 339 978	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	1 167 545	313 484 451	6 379 005	905 199	57 111 273	46 000 000	425 047 473
Akk avskrivninger 01.01	0	95 351 103	2 983 560	0	7 390 719	0	105 725 382
Årets ordinære avskrivninger	0	7 136 272	428 898	101 372	3 769 640	0	11 436 182
Akk avskrivninger 31.12	0	102 487 375	3 412 458	101 372	11 160 359	0	117 161 564
Bokført verdi 31.12.	1 167 545	210 997 076	2 966 547	803 827	45 950 914	46 000 000	307 885 910
Årets avskrivninger		7 136 272	428 898	101 372	3 769 640		11 436 182
Økonomisk levetid		50 år	15 år	20-50 år	20-50 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær	Lineær		

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

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)

	2020	2019
Ordinær revisjon	27 701	33 656
Ammen bistand	8 401	18 707
Sum	36 102	52 363

Note 4 Aksjekapital og aksjernerinformasjon

Aksjekapitalen består av 1 000 000 aksjer á kr. 1,10 totalt kr. 1 100 000. 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 Vika, 0121 Oslo.

Aksjerner 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 Holding AS en ubetydelig eierandel i selskapet.



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 5 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000 000	102 997 854	944 506	0	104 942 360
Kapitalinnskudd	100 000	2 450 000	0	0	2 550 000
Tilleggsutbytte	0	-6 500 000	0	0	-6 500 000
Årets resultat	0	-5 873 402	0	0	-5 873 403
Egenkapital 31.12.	1 100 000	93 074 452	944 506	0	95 118 958

Note 6 Skatter

Avstemning mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2020	2019
Resultat før skatter	-6 526 002	-6 684 238
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	5 596 201	3 503 339
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	-929 801	-3 180 899

Skatter i resultatregnskapet består av følgende

	2020	2019
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-652 599	-668 424
Sum årets skatter kostnad / (inntekt)	-652 600	-668 424

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2020	2019	Endring
Driftsmidler	200 605 056	206 201 257	5 596 201
Forsjeller utestående fordringer	-	-	0
Forsjeller avsetninger mv	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	200 605 056	206 201 257	5 596 201
Akkumulert fremførtbart skattemessig underskudd	-32 093 742	-31 163 942	929 800
Årsåret rentefradrag	-6 053 418	-6 053 418	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	162 457 896	168 983 897	162 457 896
Forskjell ikke grunnlag for utsatt skatt	-33 641 932	-33 641 932	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	128 815 964	135 341 965	128 815 964
Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	12 881 596	13 534 197	652 599
	10 %	10 %	

Note 7 Langsiktig gjeld / pantstillelser

	2020	2019
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt, bygg og inventar)	307 885 910	308 179 896

Selskapet har langsiktig gjeld på til sammen 203 905 274 til BN Bank mot førsteprioritets sikkerhet i:

- eiendommen i Sven Oftealsvei 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 Eiendomskapital UREF AS som er eiet 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

	Eier-/ stemmeandel	Forretnings kontor	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balanseført verdi
Datterselskap					
SOV 2-8 Energi AS	100 %	Oslo	101 866	-3 452	125 000
Balanseført verdi 31.12.			101 866	-3 452	125 000

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	-	-	-	200 000
Sum	-	-	-	200 000
	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	-	-	-	-
Sum	-	-	-	-

Note 12 Fortsatt drift

Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.



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

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 5 873 402. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 rettvise 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 avviklet.

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/revisionsberetninger>

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.

Penneo Dokumentnøkkel: FWC1N-LQ7H7-33A0B-U33BY-54751-CBNMY



Revisors beretning 2020 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, 10. mars 2021
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FWCI-N-LQ7H7-33A0B-U33BY-54751-CBNMY



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.91.xxx.xxx

2021-03-12 14:10:14Z



Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.91.xxx.xxx

2021-03-12 14:10:14Z



Penneo Dokumentnøkkel: FWCTN-LQ7H7-33A0B-U33BY-5475T-CBNMY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	21 005 474	18 853 229
Sum driftsinntekter		21 005 474	18 853 229
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	11 436 182	8 829 391
Annen driftskostnad	3,9	8 944 737	8 664 855
Sum driftskostnader		20 380 919	17 494 246
DRIFTSRESULTAT		624 555	1 358 983
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		4 428	1 637
Annen renteinntekt		6 386	24 695
Sum finansinntekter		10 814	26 332
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		7 161 372	8 069 553
Sum finanskostnader		7 161 372	8 069 553
NETTO FINANSPOSTER		(7 150 557)	(8 043 221)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(6 526 002)	(6 684 238)
Skattekostnad på ordinært resultat	6	(652 600)	(668 424)
ORDINÆRT RESULTAT		(5 873 402)	(6 015 814)
ÅRSRESULTAT		(5 873 402)	(6 015 814)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Tilleggsutbytte	5	6 500 000	3 230 000
Overføringer fra overkurs	5	(12 373 402)	(9 245 814)
SUM OVERF. OG DISP.		(5 873 402)	(6 015 814)



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	307 885 910	308 179 896
Sum varige driftsmidler		307 885 910	308 179 896
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	125 000	125 000
Lån til foretak i samme konsern	11	0	200 000
Sum finansielle anleggsmidler		125 000	325 000
SUM ANLEGGSMIDLER		308 010 910	308 504 896
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 081 782	1 106 667
Fordringer på konsernselskap		0	1 637
Andre kortsiktige fordringer		122 563	7 020
Sum fordringer		1 204 345	1 115 324
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 117 716	16 856 059
SUM OMLØPSMIDLER		7 322 061	17 971 384
SUM EIENDELER		315 332 971	326 476 279



Sov Eiendomsinvest 2 AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	1 100 000	1 000 000
Overkurs	5	93 074 452	102 997 854
Annen innskutt egenkapital	5	944 506	944 506
Sum innskutt egenkapital		95 118 958	104 942 360
SUM EGENKAPITAL		95 118 958	104 942 360
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	12 881 596	13 534 196
Sum avsetning for forpliktelser		12 881 596	13 534 196
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	203 905 274	203 905 274
Sum annen langsiktig gjeld		203 905 274	203 905 274
SUM LANGSIKTIG GJELD		216 786 870	217 439 470
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		900 101	1 766 198
Skyldig offentlige avgifter		0	4
Annen kortsiktig gjeld		2 527 042	2 328 247
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 427 143	4 094 449
SUM GJELD		220 214 013	221 533 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		315 332 971	326 476 279

Oslo / - 2021

Bjørn Henningsen
Styrets lederJannecke Vinjum
StyremedlemTorgeir Røstberg
Styremedlem



**Årsregnskap 2020
for
Sov Eiendomsinvest 2 AS**

Foretaksnr. 817424082