



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	924 732 997
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES SNØLIA AS
Forretningsadresse:	Arbeidersamfunnets plass 1 0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2025 - 31.12.2025
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	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:	Sigita Labute
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 03.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		28 911 145	29 437 845
Annen driftsinntekt		1 305 198	1 383 752
Sum inntekter		30 216 343	30 821 597
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 117 519	3 148 194
Annen driftskostnad	2	10 269 355	12 280 674
Sum kostnader		13 386 873	15 428 868
Driftsresultat		16 829 470	15 392 729
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8	
Annen finansinntekt	3	2 304 549	
Sum finansinntekter		2 304 557	
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		8 535 120	186 560
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 340 270	705 382
Annen rentekostnad		4 975 488	10 111 519
Sum finanskostnader		22 850 878	11 003 461
Netto finans		-20 546 322	-11 003 461
Resultat før skattekostnad	4	-3 716 852	4 389 268
Skattekostnad på resultat	4	-817 707	965 638
Årsresultat		-2 899 145	3 423 630
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 899 145	3 423 630
Totalresultat		-2 899 145	3 423 630
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Avgitt konsernbidrag	5	5 175 512	
Udekket tap	5	-8 074 657	3 423 630
Avsatt til annen egenkapital	5		
Overført fra annen egenkapital	5		
Sum overføringer og disponeringer		-2 899 145	3 423 630



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	4 007 508	1 730 041
Sum immaterielle eiendeler		4 007 508	1 730 041
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	388 164 280	390 831 597
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	32 222	482 424
Sum varige driftsmidler		388 196 502	391 314 021
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Andre langsiktige fordringer			8 535 120
Sum finansielle anleggsmidler			8 535 120
Sum anleggsmidler		392 204 010	401 579 182
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 221 517	2 057 702
Andre kortsiktige fordringer		557 511	664 320
Konsernfordringer	6, 6, 7	30 000 000	
Sum fordringer		32 779 028	2 722 022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	6 712 781	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 712 781	
Sum omløpsmidler		39 491 809	2 722 022
SUM EIENDELER		431 695 819	404 301 204



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	140 000 000	110 000 000
Sum innskutt egenkapital		140 030 000	110 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	14 208 437	6 133 779
Sum opptjent egenkapital		-14 208 437	-6 133 779
Sum egenkapital		125 821 563	103 896 221
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		285 005 099
Langsiktig konserngjeld	6	291 990 953	10 951 760
Sum annen langsiktig gjeld		291 990 953	295 956 859
Sum langsiktig gjeld		291 990 953	295 956 859
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		467 595	179 300
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	6, 8	10 712 366	
Annen kortsiktig gjeld		2 703 341	4 268 824
Sum kortsiktig gjeld		13 883 302	4 448 124
Sum gjeld		305 874 256	300 404 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		431 695 819	404 301 204



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 367548

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 924 732 997
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES
SNØLIA AS
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Sigita Labute
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.02.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert.
Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett
rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending
i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent,
er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 02.05.2026

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 924 732 997
NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES
SNØLIA AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		28 911 145	29 437 845
Annen driftsinntekt		1 305 198	1 383 752
Sum inntekter		30 216 343	30 821 597
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 117 519	3 148 194
Annen driftskostnad	2	10 269 355	12 280 674
Sum kostnader		13 386 873	15 428 868
Driftsresultat		16 829 470	15 392 729
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8	
Annen finansinntekt	3	2 304 549	
Sum finansinntekter		2 304 557	
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		8 535 120	186 560
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 340 270	705 382
Annen rentekostnad		4 975 488	10 111 519
Sum finanskostnader		22 850 878	11 003 461
Netto finans		-20 546 322	-11 003 461
Resultat før skattekostnad	4	-3 716 852	4 389 268
Skattekostnad på resultat	4	-817 707	965 638
Årsresultat		-2 899 145	3 423 630
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 899 145	3 423 630
Totalresultat		-2 899 145	3 423 630
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	5 175 512	
Udekket tap	5	-8 074 657	3 423 630
Avsatt til annen egenkapital	5		



Overført fra annen egenkapital	5		
Sum overføringer og disponeringer		-2 899 145	3 423 630



Organisasjonsnr: 924 732 997
NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES
SNØLIA AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	4 007 508	1 730 041
Sum immaterielle eiendeler		4 007 508	1 730 041
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	388 164 280	390 831 597
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1	32 222	482 424
Sum varige driftsmidler		388 196 502	391 314 021
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Andre langsiktige fordringer			8 535 120
Sum finansielle anleggsmidler			8 535 120
Sum anleggsmidler		392 204 010	401 579 182
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 221 517	2 057 702
Andre kortsiktige fordringer		557 511	664 320
Konsernfordringer	6, 6, 7	30 000 000	
Sum fordringer		32 779 028	2 722 022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	6 712 781	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 712 781	
Sum omløpsmidler		39 491 809	2 722 022
SUM EIENDELER		431 695 819	404 301 204
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	140 000 000	110 000 000
Sum innskutt egenkapital		140 030 000	110 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	14 208 437	6 133 779
Sum opptjent egenkapital		-14 208 437	-6 133 779
Sum egenkapital		125 821 563	103 896 221
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		285 005 099
Langsiktig konserngjeld	6	291 990 953	10 951 760
Sum annen langsiktig gjeld		291 990 953	295 956 859
Sum langsiktig gjeld		291 990 953	295 956 859
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		467 595	179 300
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	6, 8	10 712 366	
Annen kortsiktig gjeld		2 703 341	4 268 824
Sum kortsiktig gjeld		13 883 302	4 448 124
Sum gjeld		305 874 256	300 404 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		431 695 819	404 301 204



Organisasjonsnr: 924 732 997
NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES
SNØLIA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nordic Residential Properties Snølia AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordic Residential Properties Snølia AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innholdet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



**Shape the future
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

9. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 8XVNY-4Z46-3Q8N2-ZROAS-8R9K-M0ZP



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."

Kristian Dalby

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5992-4-3127438

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-09 20:52:26 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 8XVNY-4Z146-3Q8N2-ZNOAS-8R19K-M09ZP

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Org.nr.: 924 732 997

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Årsregnskap 2025 Nordic Residential Properties Snølia AS



Nordic Residential Properties Snølia AS		Side 2	
Resultatregnskap			
	2025	2024	
Driftsinntekter og driftskostnader	Note		
Salgsinntekt	28 911 145	29 437 845	
Annen driftsinntekt	1 305 198	1 383 752	
Sum driftsinntekter	30 216 343	30 821 597	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3 117 519	3 148 194	
Annen driftskostnad	10 269 355	12 280 674	
Sum driftskostnader	13 386 873	15 428 868	
Driftsresultat	16 829 470	15 392 729	
Finansinntekter og finanskostnader	8	0	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2 304 549	0	
Annen finansinntekt	0	0	
3			
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	8 535 120	186 560	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9 340 270	705 382	
Annen rentekostnad	4 975 488	10 111 519	
Resultat av finansposter	-20 546 322	-11 003 461	
Resultat før skattekostnad	-3 716 852	4 389 268	
4			
Skattekostnad på resultat	-817 707	965 638	
4			
Resultat	-2 899 145	3 423 630	
Årsresultat	-2 899 145	3 423 630	
Overføringer	5	0	
Avsatt konsernbidrag	5	5 175 512	
Overført til udekket tap	5	8 074 657	
Sum overføringer	-2 899 145	3 423 630	



Nordic Residential Properties Snølia AS		Side 3	
Balanse			
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler		4 007 508	1 730 041
Utsatt skattefordel	4	4 007 508	1 730 041
Sum immaterielle eiendeler		4 007 508	1 730 041
Varige driftsmidler		388 164 280	390 831 597
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	388 164 280	390 831 597
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	32 222	482 424
Sum varige driftsmidler		388 196 502	391 314 021
Finansielle anleggsmidler		0	8 535 120
Andre langsiktige fordringer		0	8 535 120
Sum finansielle anleggsmidler		0	8 535 120
Sum anleggsmidler		392 204 010	401 579 182
Omløpsmidler			
Fordringer		2 221 517	2 057 702
Kundefordringer		2 221 517	2 057 702
Andre kortsiktige fordringer		557 511	664 320
Konsernfordringer	6, 7	30 000 000	0
Sum fordringer		32 779 028	2 722 022
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	6 712 781	0
Sum omløpsmidler		39 491 809	2 722 022
Sum eiendeler		431 695 819	404 301 204



Egenkapital og gjeld		Note	2025	2024
Egenkapital				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital	5	30 000	30 000	30 000
Aksjekapital				
Amnen innskutt egenkapital	5	140 000 000	140 000 000	110 000 000
Sum innskutt egenkapital			140 030 000	110 030 000
Opplyst egenkapital				
Udekket tap	5	-14 208 437	-6 133 779	-6 133 779
Sum opplyst egenkapital			-14 208 437	-6 133 779
Sum egenkapital			125 821 563	103 896 221
Gjeld				
Amnen langsiktig gjeld				
Gjeld til kreditinstitusjoner	8	0	285 005 099	285 005 099
Langsiktig konserngjeld	6	291 990 953	10 951 760	291 990 953
Sum annen langsiktig gjeld			291 990 953	295 956 859
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld			467 595	179 300
Konserngjeld	6, 8	10 712 366	0	0
Annen kortsiktig gjeld			2 703 341	4 268 824
Sum kortsiktig gjeld			13 883 302	4 448 124
Sum gjeld			305 874 256	300 404 984
Sum egenkapital og gjeld			431 695 819	404 301 204

Oslo, 06.02.2026
Styret i Nordic Residential Properties Snølia AS

E.L. Langseth
Ellen Langseth
styrelleder

Chris Raanaas
Christopher Raanaas
styremedlem

Einar Kvien
Einar Kvien
styremedlem

Side 4



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapspraksis for små foretak. Alle beløp er i norske kroner.

LEIENNTERTER

Leieinntekter inntektsføres og periodiseres i takt med utleieperioden.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Etendeler bestemte til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Etendeler som er knyttet til varekretslopet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringene klassifiseres som omløpsmidler dersom de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

ANLEGGSMIDLER vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi, avskrives linært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner, men unntak av andre avsetninger, balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

VARIGE DRIFTSMIDLER balanseføres og avskrives linært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddellet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vår anskaffelse.

NEDSKRIVNING AV ANLEGGSMIDLER. Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivået av anleggsmidler som har selvstendige kontaktpunkter. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsværdi og gjenvinnbart beløp (navnverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsværdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsætningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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 fjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

SKATT skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skatteførende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skatteførende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er oppført netto i balansen.

SKATT på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på motatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (førningen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

KONSERNREGNSKAP

Morselskap som utarbeider konsernregnskap er kommunal Landspensjonskasse, Postboks 400 Sentrum, 0103 Oslo.



Note 1 Anleggsmidler

	Tomt	Drittisøstre	Bygning	Sum
Anskaffelseskost	84 090 155	2 551 255	321 440 062	408 081 472
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	84 090 155	2 551 255	321 440 062	408 081 472
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	2 519 033	17 365 937	19 884 969
BALANSEFØRT VERDI 31.12	84 090 155	32 222	304 074 125	388 196 502
Arets avskrivninger	0	450 202	2 667 317	3 117 519
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	Lineær	
Forventet økonomisk levetid		5 år	120 år	

Note 2 Ansatte, godtgjørelse mv.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2025 og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det er ikke utbetalt ytelser eller gitt lån/sikkerhetsstillelse til styret eller andre nærstående parter i regnskapsåret.

Revisor

Det er kostnadsført kr. 60 975 inkl mva i honorar til revisor i 2025 for lovpålagt revisjon.

Note 3 Finansinntekt

Selskapet har i regnskapsåret inntektsført kr 2 304 549 som finansinntekt, som følge av utløst underkurs ved nedbetaling av lån fra Husbanken.



Note 4 Skatt			
Årets skattegrunnlag	2025	2024	
Betalbar skatt	1 459 760	-1	
Endring i utsatt skatt	-2 277 467	965 639	
Sum skattekostnad	-817 707	965 639	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2025	2024	
Ordinært resultat før skattekostnad	-3 716 852	4 389 268	
Endring i midlertidige forskjeller	11 449 583	-5 486 726	
Avgitt konsernbidrag	-6 635 272	0	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 097 459	-1 097 459	
Årets skattegrunnlag	0	-1 097 459	
Betalbar skatt i balansen:	2025	2024	
Betalbar skatt på årets resultat	1 459 760	0	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 459 760	0	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
Overzicht over midlertidige forskjeller:	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-18 109 419	-15 185 827	2 923 593
Fordringer	-106 527	8 419 464	8 525 990
Sum	-18 215 946	-6 766 363	11 449 583
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1 097 459	-1 097 459
Sum	-18 215 946	-7 863 821	10 352 124
Utsatt skattefordel (22 %)	-4 007 508	-1 730 041	2 277 467
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2025	2024	
Resultat før skatt	-3 716 852	4 389 268	
22 % skatt av resultat før skatt	-817 707	965 639	
Beregnet skattekostnad	-817 707	965 639	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Note 5 Egenkapital			
Aksjekapital	30 000	30 000	
Annen innskutt EK	110 000 000	110 000 000	
Udekket tap	-6 133 779	-6 133 779	
Sum egenkapital	103 896 221	103 896 221	
Årets resultat	-2 899 145	-2 899 145	
Konsernbidrag mottatt	30 000 000	30 000 000	
Konsernbidrag avgitt	-5 175 512	-5 175 512	
Pr 31.12.2025	30 000	140 000 000	-14 208 437
Pr 31.12.2024	30 000	140 000 000	-14 208 437

Aksjekapitalen per 31.12 utgjør kr 30 000 fordelt på 100 aksjer med pålydende kr 300 pr. aksje. Alle aksjer har like rettigheter. Nordic Residential Properties AS eier samtlige aksjer.



Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Langsiktig gjeld		
Langsiktig lån fra KLP Eiendom AS	-291 990 953	0
Sum langsiktig gjeld	-291 990 953	0
Kortsiktige fordringer (+) og gjeld (-)		
Mottatt konsernbidrag	30 000 000	0
Konsernkontoordning	-4 077 094	-10 951 760
Skyldig konsernbidrag	-6 635 272	0
Sum kortsiktige fordringer og gjeld	19 287 634	-10 951 760

Note 7 Konsernkontoordning

	2025	2024
Konsernkonto	-4 077 094	-10 951 760
Sum	-4 077 094	-10 951 760

Nordic Residential Properties Snølia AS driftskonto i DNB inngår som en underkonto i KLP Eiendom AS. Nordic Residential Properties Snølia AS disponerer innestående beløp i sin daglige drift, som klassifiseres i balansen under andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld. Konsernet sin konsernkontoordning, konsernkontenene administreres og disponeres av KLP Eiendom AS. Formelt sett er dette å betrakte som en ordinær uprioritert fordring/gjeld som selskapet har på KLP Eiendom AS. Nordic Residential Properties Snølia AS oppfyller alle forpliktelsene som måtte oppstå under konsernkontoordningen.

Selskapet har ingen andre bundne bankinnskudd.

Note 8 Langsiktig gjeld

	2025	2024
Gjeld som forfaller mer enn ett år etter regnskapsårets slutt		
Langsiktig gjeld KLP Eiendom AS	291 990 953	0
Pantelån Husbanken	0	285 005 099
Sum fordringer	291 990 953	285 005 099
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt		
Langsiktig gjeld KLP Eiendom AS	291 990 953	0
Pantelån Husbanken	0	277 824 294
Sum gjeld	291 990 953	277 824 294

Selskapet har stilt eiendommen som sikkerhet for konsernlånet.