



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 403 630
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SNIPETJERNVEIEN 3 AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 10
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Hanne-Celin Ekeberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2020

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, 08.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekt		33 032 736	31 555 944
Sum inntekter		33 032 736	31 555 944
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	7	4 789 920	4 789 920
Annen driftskostnad	2	1 977 968	860 314
Sum kostnader		6 767 888	5 650 234
Driftsresultat		26 264 848	25 905 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			1 421 223
Annen renteinntekt		298 643	119 747
Sum finansinntekter		298 643	1 540 970
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6		
Annen rentekostnad		4 261 772	3 814 532
Sum finanskostnader		4 261 772	3 814 532
Netto finans		-3 963 129	-2 273 562
Ordinært resultat før skattekostnad		22 301 719	23 632 148
Skattekostnad	5	4 907 031	3 508 179
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 394 688	20 123 969
Årsresultat		17 394 688	20 123 969
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 394 688	20 123 969
Totalresultat		17 394 688	20 123 969
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital		17 394 688	-25 876 031
Utbytte			46 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum overføringer og disponeringer		17 394 688	20 123 969



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7	272 635 264	277 425 184
Sum varige driftsmidler		272 635 264	277 425 184
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		36 364 255
Sum finansielle anleggsmidler			36 364 255
Sum anleggsmidler		272 635 264	313 789 439
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer mot foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		16 203 157	17 835 611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 203 157	17 835 611
Sum omløpsmidler		16 203 157	17 835 611
SUM EIENDELER		288 838 421	331 625 050
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	300 000	300 000
Overkurs	4	40 993 492	40 993 492
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		41 293 492	41 293 492



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	20 998 888	3 604 200
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		20 998 888	3 604 200
Sum egenkapital		62 292 380	44 897 692
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	43 256 254	42 405 370
Sum avsetninger for forpliktelser		43 256 254	42 405 370
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	160 000 000	170 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		160 000 000	170 000 000
Sum langsiktig gjeld		203 256 254	212 405 370
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	10 000 000	10 000 000
Leverandørgjeld		425 975	15 669
Betalbar skatt	5	4 056 147	4 331 911
Skyldige offentlige avgifter		1 326 415	1 336 633
Utbytte	6		46 000 000
Gjeld til foretak i samme konsern	6		
Annen kortsiktig gjeld	9	7 481 250	12 637 775
Sum kortsiktig gjeld		23 289 787	74 321 988
Sum gjeld		226 546 041	286 727 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		288 838 421	331 625 050



Snipetjernveien 3 AS

Resultatregnskap 01.01 - 31.12

TALL I NOK

	Note	2019	2018
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Husleieinntekt		33 032 736	31 555 944
Sum driftsinntekter		<u>33 032 736</u>	<u>31 555 944</u>
Ordinære avskrivninger	7	4 789 920	4 789 920
Annen driftskostnad	2	1 977 968	860 314
Sum driftskostnader		<u>6 767 888</u>	<u>5 650 234</u>
Driftsresultat		<u>26 264 848</u>	<u>25 905 710</u>
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	1 421 223
Annen renteinntekt		298 643	119 747
Annen rentekostnad		-4 261 772	-3 814 532
Netto finansresultat		<u>-3 963 129</u>	<u>-2 273 562</u>
Resultat før skattekostnad		<u>22 301 719</u>	<u>23 632 148</u>
Skattekostnad	5	<u>4 907 031</u>	<u>3 508 179</u>
ÅRSRESULTAT		<u>17 394 688</u>	<u>20 123 969</u>
OVERFØRINGER			
Avsatt utbytte		0	-46 000 000
Overført annen egenkapital		-17 394 688	25 876 031
Sum overført		<u>-17 394 688</u>	<u>-20 123 969</u>



Snipetjernveien 3 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7	272 635 264	277 425 184
Sum varige driftsmidler		<u>272 635 264</u>	<u>277 425 184</u>
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	0	36 364 255
Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>36 364 255</u>
Sum anleggsmidler		<u>272 635 264</u>	<u>313 789 439</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd		16 203 157	17 835 611
Sum omløpsmidler		<u>16 203 157</u>	<u>17 835 611</u>
SUM EIENDELER		<u>288 838 421</u>	<u>331 625 050</u>


**Snipetjernveien 3 AS**

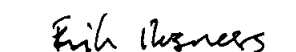
Balanse pr. 31. desember

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	300 000	300 000
Overkurs	4	40 993 492	40 993 492
Sum innskutt egenkapital		<u>41 293 492</u>	<u>41 293 492</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	20 998 888	3 604 200
Sum opptjent egenkapital		<u>20 998 888</u>	<u>3 604 200</u>
Sum egenkapital		<u>62 292 380</u>	<u>44 897 692</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	43 256 254	42 405 370
Sum avsetning for forpliktelser		<u>43 256 254</u>	<u>42 405 370</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	160 000 000	170 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>160 000 000</u>	<u>170 000 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	10 000 000	10 000 000
Leverandørgjeld		425 975	15 669
Betalbar skatt	5	4 056 147	4 331 911
Skyldige offentlige avgifter		1 326 415	1 336 633
Utbytte	6	0	46 000 000
Annen kortsiktig gjeld	9	7 481 250	12 637 775
Sum kortsiktig gjeld		<u>23 289 787</u>	<u>74 321 988</u>
Sum gjeld		<u>226 546 041</u>	<u>286 727 358</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>288 838 421</u>	<u>331 625 050</u>

Lysaker, 4. mai 2020

I styret for Snipetjernveien 3 AS


Carl Magne Bynjulfsen
Styreleder


Erik Rosness
Styremedlem



Snipetjernveien 3 AS

Noter til regnskapet 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge i henhold til regler for små foretak.

Hovedregel for klassifisering og vurdering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år klassifiseres som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld legges tilsvarende kriterier til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Leieinntekter

Inntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Driftskostnader

Driftskostnader sammenstilles med tilhørende inntekt.

Varige driftsmidler

Investering i varige driftsmidler måles til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Varige driftsmidler avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Dersom det finnes indikasjoner på at et driftsmiddel har falt i verdi, blir driftsmiddelet nedskrevet til gjenvinnbar verdi dersom gjenvinnbart beløp er lavere enn regnskapsført verdi.

Gevinst eller tap ved salg av varige driftsmidler inkluderes som henholdsvis driftsinntekt eller driftskostnad i resultatregnskapet.

Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Urealisert tap som følge av renteendringer resultatføres ikke. Første års avdrag på langsiktig gjeld reklassifiseres til kortsiktig gjeld.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relaterer seg til poster som blir ført direkte mot egenkapitalen.

Konsern

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Ferd JHA AS. Konsernregnskap kan fås ved hendelse til Ferd JHA AS, Strandveien 50, 1366 Lysaker.

Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser mm

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke kostnadsført honorarer eller annen godtgjørelse til styret i 2019. Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 er kr 18 000 ekskl. mva.



Snipetjernveien 3 AS

Noter til regnskapet 2019

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2019 består av 100 000 aksjer à kr 3.
Samtlige aksjer eies av Ferd Eiendom Logistikk Holding AS.

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2019	300 000	40 993 492	3 604 200	44 897 692
<u>Årets endring i egenkapital:</u>				
Årets resultat			17 394 688	17 394 688
Egenkapital 31.12.2019	300 000	40 993 492	20 998 888	62 292 380

Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2019	2018
Regnskapsmessig resultat før skatt:	22 301 719	23 632 148
Permanente forskjeller	2 967	1 312
Endring i midlertidige forskjeller	-3 867 652	-4 799 065
Årets skattepliktige inntekt	18 437 034	18 834 395
Betalbar skatt	4 056 147	4 331 911
Endring utsatt skatt	850 884	-823 732
Skattekostnad	4 907 031	3 508 179
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	2019	2018
Driftsmidler	203 284 781	204 531 366
Finansielle instrumenter	-6 665 446	-11 779 683
Sum midlertidige forskjeller	196 619 335	192 751 683
Utsatt skatt/ utsatt skattefordel	43 256 254	42 405 370
Avstemming av effektiv skattesats	2019	2018
Forventet skattekostnad etter nominell skattesats (22%)	4 906 378	5 435 394
Skatteeffekt av permanente forskjeller	653	302
Skatteeffekt av endret skattesats (23% -> 22%)		-1 927 517
Skattekostnad	4 907 031	3 508 179
Effektiv skattesats	22 %	15 %



Snipetjernveien 3 AS

Noter til regnskapet 2019

Note 6	Nærstående parter	2019	2018
	Langsiktig lån til Ferd Eiendom AS	0	36 364 255

	Avsatt utbytte til Ferd Eiendom Logistikk Holding AS	0	46 000 000
--	--	---	------------

Note 7	Varige driftsmidler	Bygg og tekniske installasjoner		Totalt
		Tomter		
	Anskaffelseskost 1.1.2019	210 254 525	102 096 449	312 350 974
	Tilgang	0	0	0
	Avgang	0	0	0
	Anskaffelseskost 31.12.2019	210 254 525	102 096 449	312 350 974
	Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1.2019	0	34 925 790	34 925 790
	Årets avskrivninger	0	4 789 920	4 789 920
	Årets nedskrivninger	0	0	0
	Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2019	0	39 715 710	39 715 710
	Bokført verdi 31.12.2019	210 254 525	62 380 739	272 635 264

Avskrivningsplan Avskrives ikke Lineær, 20 -50 år

Note 8	Gjeld til kredittinstitusjoner	2019	2018
	Langsiktig gjeld til Nordea	160 000 000	170 000 000
	Kortsiktig gjeld til Nordea	10 000 000	10 000 000

Lånet nedbetales kvartalsvis med NOK 2,5 mill frem til 2021 hvor restbeløpet på NOK 150 mill skal betales. Første års avdrag, NOK 10 mill er klassifisert som kortsiktig gjeld

Som sikkerhet for lånet er eiendommen pantsatt.	2019	2018
Bokført verdi av pantet	272 635 264	277 425 184

Note 9	Annen kortsiktig gjeld	2019	2018
	Urealiserte renteswaper	6 665 446	11 779 683
	Påløpte renter	815 804	858 091
	Sum	7 481 250	12 637 775



Til generalforsamlingen i Snipetjernveien 3 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Snipetjernveien 3 AS' årsregnskap som 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 avgien 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Snipetjernveien 3 AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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 internasjonalstandard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historiskfinansiell informasjon», mener vi at lederen 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, 4. mai 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisksignert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2020-05-06 11:02

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.