



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 803 750
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SN REAL ESTATE AS
Forretningsadresse:	Sigurdveien 50 8100 MISVÆR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Bente Hagen Stokke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 31.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 122 230	2 599 500
Sum inntekter		3 122 230	2 599 500
Kostnader			
Lønnskostnad	1	46 787	419 388
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	593 959	569 265
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	2 697 418	1 145 061
Sum kostnader		3 338 164	2 133 714
Driftsresultat		-215 934	465 786
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		297 837	9 414
Annen finansinntekt		31 575	8 689
Sum finansinntekter		329 412	18 103
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		4 456 753
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 504 155	1 456 456
Annen rentekostnad		564 265	496 995
Annen finanskostnad		6 709	3 220
Sum finanskostnader		2 075 129	6 413 424
Netto finans		-1 745 717	-6 395 320
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 961 652	-5 929 534
Skattekostnad på resultat	4	-431 557	-324 012
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 530 095	-5 605 522
Årsresultat	5	-1 530 095	-5 605 522
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 530 095	-5 605 522
Totalresultat		-1 530 095	-5 605 522



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Overført til udekket tap		-1 530 095	-5 605 522
Sum overføringer og disponeringer		-1 530 095	-5 605 522



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	4	1 110 604	844 970
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler		1 110 604	844 970
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	13 520 220	24 611 117
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	629 063	359 619
Sum varige driftsmidler		14 149 283	24 970 736
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	8 974 295	8 974 295
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Sum finansielle anleggsmidler		8 974 295	8 974 295
Sum anleggsmidler		24 234 182	34 790 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		131 669	131 669
Fordringer			
Kundefordringer			172 000
Andre kortsiktige fordringer		108 632	1 900 939
Konsernfordringer	6	38 671 240	26 093 671
Sum fordringer		38 779 872	28 166 610
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 470	11 513



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 470	11 513
Sum omløpsmidler		38 913 012	28 309 793
SUM EIENDELER		63 147 193	63 099 794

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 866 139	1 277 867
Sum innskutt egenkapital		1 966 139	1 377 867

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	5		
Udekket tap	5	-1 530 095	
Sum opptjent egenkapital		-1 530 095	

Sum egenkapital		436 045	1 377 868
------------------------	--	----------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	14 740 000	15 500 000
Langsiktig konserngjeld	6	47 557 741	46 053 586
Sum annen langsiktig gjeld		62 297 741	61 553 586

Sum langsiktig gjeld		62 297 741	61 553 586
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		21 259	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		3 616	20 481
Gjeld til selskap i samme konsern	6	160 858	
Annen kortsiktig gjeld		227 674	147 860



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld		413 407	168 340
Sum gjeld		62 711 148	61 721 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 147 193	63 099 794



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 679264

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 803 750
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SN REAL ESTATE AS
Forretningsadresse: Sigurdveien 50
8100 MISVÆR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Bente Hagen Stokke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 14.08.2023

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: 991 803 750
SN REAL ESTATE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 122 230	2 599 500
Sum inntekter		3 122 230	2 599 500
Kostnader			
Lønnskostnad	1	46 787	419 388
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	593 959	569 265
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	2 697 418	1 145 061
Sum kostnader		3 338 164	2 133 714
Driftsresultat		-215 934	465 786
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		297 837	9 414
Annen finansinntekt		31 575	8 689
Sum finansinntekter		329 412	18 103
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		4 456 753
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 504 155	1 456 456
Annen rentekostnad		564 265	496 995
Annen finanskostnad		6 709	3 220
Sum finanskostnader		2 075 129	6 413 424
Netto finans		-1 745 717	-6 395 320
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-1 961 652	-5 929 534
Ordinært resultat etter skattekostnad		-431 557	-324 012
Årsresultat	5	-1 530 095	-5 605 522
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 530 095	-5 605 522
Totalresultat		-1 530 095	-5 605 522
Overføringer og disponeringer			



Overført til udekket tap	-1 530 095	-5 605 522
Sum overføringer og disponeringer	-1 530 095	-5 605 522



Organisasjonsnr: 991 803 750
SN REAL ESTATE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	4	1 110 604	844 970
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler		1 110 604	844 970
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	13 520 220	24 611 117
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	629 063	359 619
Sum varige driftsmidler		14 149 283	24 970 736
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	8 974 295	8 974 295
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Sum finansielle anleggsmidler		8 974 295	8 974 295
Sum anleggsmidler		24 234 182	34 790 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		131 669	131 669
Fordringer			
Kundefordringer			172 000
Andre kortsiktige fordringer		108 632	1 900 939
Konsernfordringer	6	38 671 240	26 093 671
Sum fordringer		38 779 872	28 166 610
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	1 470	11 513
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 470	11 513
Sum omløpsmidler		38 913 012	28 309 793



SUM EIENDELER		63 147 193	63 099 794
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 866 139	1 277 867
Sum innskutt egenkapital		1 966 139	1 377 867
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	5		
Udekket tap	5	-1 530 095	
Sum opptjent egenkapital		-1 530 095	
Sum egenkapital		436 045	1 377 868
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9, 10	14 740 000	15 500 000
Langsiktig konserngjeld	6	47 557 741	46 053 586
Sum annen langsiktig gjeld		62 297 741	61 553 586
Sum langsiktig gjeld		62 297 741	61 553 586
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 259	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		3 616	20 481
Gjeld til selskap i samme			
konsern	6	160 858	
Annen kortsiktig gjeld		227 674	147 860
Sum kortsiktig gjeld		413 407	168 340
Sum gjeld		62 711 148	61 721 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 147 193	63 099 794



Organisasjonsnr: 991 803 750
SN REAL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.25

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i SN Real Estate AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SN Real Estate AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og 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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

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

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



Oslo, 22. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID	2023-06-29 21:19

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.



DocuSign Envelope ID: 4EFBE16E-8DE5-4291-ADF3-E5AD653D0E45

Årsregnskap 2022

Sn Real Estate AS

Org.nr.:991 803 750



DocuSign Envelope ID: 4EFBE16E-8DE5-4291-ADF3-E5AD653D0E45

Resultatregnskap Sn Real Estate AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		3 122 230	2 599 500
Sum driftsinntekter		3 122 230	2 599 500
Lønnskostnad	1	46 787	419 388
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	593 959	569 265
Annen driftskostnad	1	2 697 418	1 145 061
Sum driftskostnader		3 338 164	2 133 714
Driftsresultat		-215 934	465 786
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		297 837	9 414
Annen finansinntekt		31 575	8 689
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	0	4 456 753
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 504 155	1 456 456
Annen rentekostnad		564 265	496 995
Annen finanskostnad		6 709	3 220
Resultat av finansposter		-1 745 717	-6 395 320
Resultat før skattekostnad		-1 961 652	-5 929 534
Skattekostnad på resultat	4	-431 564	-324 012
Resultat		-1 530 088	-5 605 522
Årsresultat	5	-1 530 088	-5 605 522
Overføringer			
Overført til udekket tap		-1 530 088	-5 605 522
Sum overføringer		-1 530 088	-5 605 522



DocuSign Envelope ID: 4EFBE16E-8DE5-4291-ADF3-E5AD653D0E45

Balanse Sn Real Estate AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 110 611	844 970
Sum immaterielle eiendeler		1 110 611	844 970
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	13 520 220	24 611 117
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	629 063	359 619
Sum varige driftsmidler		14 149 283	24 970 736
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	8 974 295	8 974 295
Sum finansielle anleggsmidler		8 974 295	8 974 295
Sum anleggsmidler		24 234 189	34 790 001
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning		131 669	131 669
Fordringer			
Kundefordringer		0	172 000
Fordring på selskap i samme konsern	6	38 671 240	26 093 671
Andre kortsiktige fordringer		108 632	1 900 939
Sum fordringer		38 779 872	28 166 610
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 470	11 513
Sum omløpsmidler		38 913 012	28 309 793
Sum eiendeler		63 147 200	63 099 794



DocuSign Envelope ID: 4EFBE16E-8DE5-4291-ADF3-E5AD653D0E45

Balanse Sn Real Estate AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 866 139	1 277 867
Sum innskutt egenkapital		1 966 139	1 377 867
Udekket tap	5	-1 530 088	0
Sum opptjent egenkapital		-1 530 088	0
Sum egenkapital		436 052	1 377 868
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	14 740 000	15 500 000
Gjeld til selskap i samme konsern	6	47 557 741	46 053 586
Sum annen langsiktig gjeld		62 297 741	61 553 586
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 259	0
Skyldig offentlige avgifter		3 616	20 481
Gjeld til selskap i samme konsern	6	160 858	0
Annen kortsiktig gjeld		227 674	147 860
Sum kortsiktig gjeld		413 407	168 340
Sum gjeld		62 711 148	61 721 926
Sum egenkapital og gjeld		63 147 200	63 099 794

Misvær, 22.06.2023
Styret i Sn Real Estate AS

DocuSigned by:

Inger Ellen Sandaker Nicolaisen
styreleder/daglig leder



DocuSign Envelope ID: 4EFBE16E-8DE5-4291-ADF3-E5AD653D0E45

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Utgifter til egen utvikling av immaterielle eiendeler kostnadsføres løpende.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. .

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi. For råvarer og varer i arbeid beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for igjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader.

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



DocuSign Envelope ID: 4EFBE16E-8DE5-4291-ADF3-E5AD653D0E45

Konsernregnskap

Selskapet inngår i Raise Gruppen konsernet, med Raise Gruppen Holding AS (Henrik Ibsens gate 36, 0255 Oslo) som morselskap. Konsernregnskapet vil tilgjengeligjøres via regnskapsregisteret.

Selskapet har benyttet unntaksreglene i Regnskapsloven § 3-7 med hensyn til utarbeidelse av konsernregnskap da SN Real Estate AS selv er datterselskap og inngår i konsernet Raise Gruppen Holding AS - jfr note 6.



DocuSign Envelope ID: 4EFBE16E-8DE5-4291-ADF3-E5AD653D0E45

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	30 664	385 731
Arbeidsgiveravgift	3 110	27 506
Pensjonskostnader	13 013	6 151
Andre ytelser	0	0
Sum	46 787	419 388

Sysselsatte årsverk	1	2
---------------------	---	---

Daglig leder er lønnet av søsterselskapet Raise Gruppen AS

Selskapet har ikke forpliktelser til å gi daglig leder eller leder av styret særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet eller vervet. Det foreligger avtale om bonus til fordel for daglig leder. Selskapet har ingen forpliktelser knyttet til tegningsrettigheter, opsjoner og tilsvarende rettigheter som gir ansatte eller tillitsvalgte rett til tegning, kjøp eller salg av aksjer.

Det er ikke gitt lån til daglig leder eller styrets leder. Det er heller ikke gitt lån eller sikkerhet til fordel for ansatte, aksjeeiere eller medlemmer av styret

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Lovpålagt revisjon	104 455	161 000
Skatterådgivning	5 250	17 963
Annen bistand	5 250	17 963
Sum	114 955	196 926

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret



DocuSign Envelope ID: 4EFBE16E-8DE5-4291-ADF3-E5AD653D0E45

Note 2 Varige driftsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	33 366 481	0	398 215	33 764 696
Tilgang	217 907		489 113	707 020
Avgang	-10 744 925	0	0	-10 744 925
Utrangering *	0	0	-189 590	-189 590
Anskaffelseskost 31.12.2022	22 839 463	0	697 738	23 537 201
Akkumulerte avskrivninger	9 319 243	0	68 676	9 387 919
Bokført verdi per 31.12.2022	13 520 220	0	629 063	14 149 282
Årets avskrivninger	563 879	0	30 080	593 959
Forventet økonomisk levetid	20-50 år	10 år	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Deler av inventar knytter seg til bolig som ikke avskrives og dette inventaret avskrives dermed ikke

Note 3 Investering i datterselskap

	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel	Balanseført verdi
Datterselskap			
SL Estate LLC	Oslo/Miami	100%	8 974 295



DocuSign Envelope ID: 4EFBE16E-8DE5-4291-ADF3-E5AD653D0E45

Note 4 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-2 906 566	-2 689 228	217 338
Varebeholdning	-30	0	30
Gevinst – og tapskonto	-594 688	91 929	686 617
Sum	-3 501 284	-2 597 298	903 985
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 546 947	-1 243 475	303 471
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-5 048 230	-3 840 774	1 207 457
Utsatt skatt/ skattefordel i regnskapet	-1 110 611	-844 970	265 641

Årets skattekostnad	2022	2021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 961 652	-5 929 534
Permanente forskjeller	0	4 456 753
Endring i midlertidige forskjeller	903 985	229 306
Mottatt konsernbidrag	754 195	0
Skattepliktig inntekt	-303 471	-1 243 475

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-431 564	-324 012
Skattekostnad ordinært resultat	-431 564	-324 012

Beregning av effektiv skattesats

Resultat før skatt	-1 961 652	-5 929 534
Beregnet skatt av resultat før skatt	-431 563	-1 304 497
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	980 486
Sum	-431 563	-324 012
Effektiv skattesats	22,0 %	5,5 %

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	-165 923	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	165 923	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	100 000	1 277 867	0	1 377 868
Årets resultat	0		-1 530 088	-1 530 088
Mottatt konsernbidrag	0	0	588 272	588 272
Egenkapital 31.12.2022	100 000	1 277 867	-941 816	436 052



DocuSign Envelope ID: 4EFBE16E-8DE5-4291-ADF3-E5AD653D0E45

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2022	2021
Kundefordringer	0	202 500
Andre kortsiktige fordringer	1 780 020	0
Mottatt konsernbidrag	754 195	4 780 606
Konsernkontoordning	36 137 025	21 110 565
Sum	38 671 240	26 093 671

Selskapet har ingen fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Gjeld		
Leverandørgjeld	160 858	0
Annen langsiktig gjeld	47 557 741	46 053 586
Sum	47 718 599	46 053 586

Note 7 Bundne midler

Selskapet har per 31.12 bundne midler på kr 1 470

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende (i kroner)	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000
Alle aksjer har lik stemmerett			

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.22

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Raise Gruppen Holding AS	100	100 %	100 %

Note 9 Annen langsiktig gjeld

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 740 000	15 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	14 740 000	15 500 000

Selskapet har ingen gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.



DocuSign Envelope ID: 4EFBE16E-8DE5-4291-ADF3-E5AD653D0E45

Note 10 Pantstillelser og garantier m.v.

	2022	2021
Gjeld som er sikret ved pant o.l		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 740 000	15 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum	14 740 000	15 500 000
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Fast eiendom	13 520 220	24 611 279
Factoring	0	172 000
Andre fordringer	0	0
Sum	13 520 220	24 783 279

Selskapet er solidaransvarlig for Raise Gruppen sitt konsernkontosystem og skyldig merverdiavgift innenfor Raise sitt avgiftskonsern.

Det er i forbindelse med lån i DNB, utstedt pantobligasjon til DNB på kr 20 000 000 som omfatter fast eiendom og 20 000 000 som omfatter driftstilbehør. Solidarisk kausjon er stilt av Raise Gruppen.

For et hvert mellomværende med Dnb, stilles sikkerhet fra alle selskap i Raise Gruppen AS (krysspant) oppad begrenset til kr 101 mill. for driftstilbehør samt kr 25 mill. for varelager i Raise Gruppen AS, Raise Norway AS, Norsk Frisør og Hudpleieskole AS, Raise International AS og SN Real Estate AS. I tillegg har SN Real Estate AS gitt kausjonserklæring på kr 30 mill. til Raise Gruppen AS, samt at selskapet har stilt solidarisk kausjon for Raise Gruppen AS.



Certificate Of Completion

Envelope Id: 4EFBE16E8DE54291ADF3E5AD653D0E45
 Subject: Complete with DocuSign: Sn Real Estate AS årsregnskap 2022.pdf
 Source Envelope:
 Document Pages: 11 Signatures: 1
 Certificate Pages: 4 Initials: 0
 AutoNav: Enabled
 Envelopeld Stamping: Enabled
 Time Zone: (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris

Status: Completed

Envelope Originator:
 Viktoria Kristine Melhus
 Henrik Ibsens gate 36
 Oslo, Oslo 0255
 viktoriamelhus@raise.no
 IP Address: 185.73.26.97

Record Tracking

Status: Original
 21-06-23 | 11:47

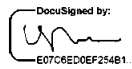
Holder: Viktoria Kristine Melhus
 viktoriamelhus@raise.no

Location: DocuSign

Signer Events

Inger Ellen Nicolaisen
 inger@raise.no
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 89.162.6.135

Timestamp

Sent: 22-06-23 | 17:05
 Resent: 30-06-23 | 10:36
 Viewed: 30-06-23 | 10:49
 Signed: 30-06-23 | 10:49
 Freeform Signing

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 30-06-23 | 10:49
 ID: eb959ac5-eb29-4b0f-ae4b-549b44cb77b4

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	22-06-23 17:05
Certified Delivered	Security Checked	30-06-23 10:49
Signing Complete	Security Checked	30-06-23 10:49
Completed	Security Checked	30-06-23 10:49
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		



Electronic Record and Signature Disclosure created on: 09-12-19 | 08:10

Parties agreed to: Inger Ellen Nicolaisen

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Raise Gruppen (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Raise Gruppen:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: alicia.voisey@raise.no

To advise Raise Gruppen of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at alicia.voisey@raise.no and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Raise Gruppen

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to alicia.voisey@raise.no and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Raise Gruppen

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:



i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to alicia.voisey@raise.no and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Raise Gruppen as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Raise Gruppen during the course of your relationship with Raise Gruppen.