



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 743 233  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SNARØYVEIEN 30 AS  
Forretningsadresse: Bryggegata 3  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Nygård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 15.06.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2023               | 2022               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                    |                    |
| Leieinntekter                                 |      | 296 784 205        | 276 143 238        |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>296 784 205</b> | <b>276 143 238</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                    |                    |
| Avskrivninger                                 | 1    | 87 173 217         | 86 607 733         |
| Annen driftskostnad                           | 2    | 43 432 619         | 16 328 266         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>130 605 836</b> | <b>102 935 999</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>166 178 369</b> | <b>173 207 239</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                    |                    |
| Annen renteinntekt                            |      | 50 329             | 239 963            |
| Annen finansinntekt                           |      | 1 902              | 520                |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>52 231</b>      | <b>240 483</b>     |
| Annen rentekostnad                            |      | 19 438 794         | 7 027 855          |
| Annen finanskostnad                           |      | 3 446              | 8 223              |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>19 442 240</b>  | <b>7 036 078</b>   |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-19 390 009</b> | <b>-6 795 595</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>146 788 360</b> | <b>166 411 644</b> |
| Skattekostnad                                 | 3    | 32 293 440         | 36 610 561         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>114 494 920</b> | <b>129 801 083</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>114 494 920</b> | <b>129 801 083</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>114 494 920</b> | <b>129 801 083</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>114 494 920</b> | <b>129 801 083</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                    |                    |
| Ordinært utbytte                              | 4    | 50 000 000         | 280 000 000        |
| Avgitt konsernbidrag                          | 4    | 133 470 255        | 145 414 215        |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Overført til/fra annen egenkapital       | 4           | -68 975 335        | -295 613 132       |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>114 494 920</b> | <b>129 801 083</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                          | Note | 2023                 | 2022                 |
|---------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>            |      |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>                  |      |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>         |      |                      |                      |
| Utsatt skattefordel                   | 3    | 102 664 649          | 97 312 632           |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>     |      | <b>102 664 649</b>   | <b>97 312 632</b>    |
| <b>Varige driftsmidler</b>            |      |                      |                      |
| Tomter, bygninger, inventar og utstyr | 1, 5 | 1 904 344 280        | 1 875 856 274        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>        |      | <b>1 904 344 280</b> | <b>1 875 856 274</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>              |      | <b>2 007 008 929</b> | <b>1 973 168 906</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                   |      |                      |                      |
| <b>Varer</b>                          |      |                      |                      |
| <b>Fordringer</b>                     |      |                      |                      |
| Kundefordringer                       |      | 1 171 977            | 95 205               |
| Andre kortsiktige fordringer          |      | 10 753 583           | 54 455 194           |
| <b>Sum fordringer</b>                 |      | <b>11 925 560</b>    | <b>54 550 399</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>               |      | <b>11 925 560</b>    | <b>54 550 399</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                  |      | <b>2 018 934 489</b> | <b>2 027 719 304</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      |                      |                      |
| <b>Egenkapital</b>                    |      |                      |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |      |                      |                      |
| Aksjekapital                          | 4, 6 | 810 000              | 810 000              |
| Overkurs                              | 4    | 1 369 490 677        | 1 369 490 677        |
| Annen innskutt egenkapital            | 4    | 67 992 429           | 136 967 764          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |      | <b>1 438 293 106</b> | <b>1 507 268 441</b> |
| Annen egenkapital                     | 4    |                      |                      |
| <b>Sum egenkapital</b>                |      | <b>1 438 293 106</b> | <b>1 507 268 441</b> |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2023</b>          | <b>2022</b>          |
|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |             | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |             |                      |                      |
| Leverandørgjeld                 |             | 11 247 777           | 18 293 403           |
| Kortsiktig konserngjeld         | 7           | 543 664 581          | 498 865 175          |
| Annen kortsiktig gjeld          |             | 25 729 024           | 3 292 285            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |             | <b>580 641 383</b>   | <b>520 450 863</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>580 641 383</b>   | <b>520 450 863</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>2 018 934 489</b> | <b>2 027 719 304</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 342425

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 743 233  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SNARØYVEIEN 30 AS  
Forretningsadresse: Bryggegata 3  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Nygård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 06.04.2024



Organisasjonsnr: 980 743 233  
SNARØYVEIEN 30 AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2023               | 2022               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                    |                    |
| Leieinntekter                                 |      | 296 784 205        | 276 143 238        |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>296 784 205</b> | <b>276 143 238</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                    |                    |
| Avskrivninger                                 | 1    | 87 173 217         | 86 607 733         |
| Annen driftskostnad                           | 2    | 43 432 619         | 16 328 266         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>130 605 836</b> | <b>102 935 999</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>166 178 369</b> | <b>173 207 239</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                    |                    |
| Annen renteinntekt                            |      | 50 329             | 239 963            |
| Annen finansinntekt                           |      | 1 902              | 520                |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>52 231</b>      | <b>240 483</b>     |
| Annen rentekostnad                            |      | 19 438 794         | 7 027 855          |
| Annen finanskostnad                           |      | 3 446              | 8 223              |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>19 442 240</b>  | <b>7 036 078</b>   |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-19 390 009</b> | <b>-6 795 595</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      |                    |                    |
| Skattekostnad                                 | 3    | 32 293 440         | 36 610 561         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>114 494 920</b> | <b>129 801 083</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>114 494 920</b> | <b>129 801 083</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>114 494 920</b> | <b>129 801 083</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>114 494 920</b> | <b>129 801 083</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                    |                    |
| Ordinært utbytte                              | 4    | 50 000 000         | 280 000 000        |
| Avgitt konsernbidrag                          | 4    | 133 470 255        | 145 414 215        |
| Overført til/fra annen egenkapital            | 4    | -68 975 335        | -295 613 132       |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>114 494 920</b> | <b>129 801 083</b> |



Organisasjonsnr: 980 743 233  
SNARØYVEIEN 30 AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                              | Note | 2023                 | 2022                 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                |      |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>                      |      |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>             |      |                      |                      |
| Utsatt skattefordel                       | 3    | 102 664 649          | 97 312 632           |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>         |      | <b>102 664 649</b>   | <b>97 312 632</b>    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                |      |                      |                      |
| Tomter, bygninger,<br>inventar og utstyr  | 1, 5 | 1 904 344 280        | 1 875 856 274        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>            |      | <b>1 904 344 280</b> | <b>1 875 856 274</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                  |      | <b>2 007 008 929</b> | <b>1 973 168 906</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                       |      |                      |                      |
| <b>Varer</b>                              |      |                      |                      |
| <b>Fordringer</b>                         |      |                      |                      |
| Kundefordringer                           |      | 1 171 977            | 95 205               |
| Andre kortsiktige<br>fordringer           |      | 10 753 583           | 54 455 194           |
| <b>Sum fordringer</b>                     |      | <b>11 925 560</b>    | <b>54 550 399</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                   |      | <b>11 925 560</b>    | <b>54 550 399</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>2 018 934 489</b> | <b>2 027 719 304</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG<br/>GJELD</b> |      |                      |                      |
| <b>Egenkapital</b>                        |      |                      |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b>               |      |                      |                      |
| Aksjekapital                              | 4, 6 | 810 000              | 810 000              |
| Overkurs                                  | 4    | 1 369 490 677        | 1 369 490 677        |
| Annen innskutt egenkapital                | 4    | 67 992 429           | 136 967 764          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>           |      | <b>1 438 293 106</b> | <b>1 507 268 441</b> |
| Annen egenkapital                         | 4    |                      |                      |
| <b>Sum egenkapital</b>                    |      | <b>1 438 293 106</b> | <b>1 507 268 441</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>               |      | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                   |      |                      |                      |
| Leverandørgjeld                           |      | 11 247 777           | 18 293 403           |
| Kortsiktig konserngjeld                   | 7    | 543 664 581          | 498 865 175          |
| Annen kortsiktig gjeld                    |      | 25 729 024           | 3 292 285            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>               |      | <b>580 641 383</b>   | <b>520 450 863</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                          |      | <b>580 641 383</b>   | <b>520 450 863</b>   |



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

2 018 934 489

2 027 719 304



Organisasjonsnr: 980 743 233  
SNARØYVEIEN 30 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Storøvet 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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Snarøyveien 30 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Snarøyveien 30 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes 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 modifiserer 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 22. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor

Penneo document key: CPHGB-4M36O-J10F5-ZPEAX-TDXPY-00X10



# 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."

## Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-22 15:59:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CPHGB-4M36O-J10F5-ZPEAX-TDXPY-00X10

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/validator>



## Snarøyveien 30 AS

### ÅSBERETNING 2023

#### Virksomhetens art og lokalisering

Selskapet er eier av forretningseiendom for utleie på Fornebu i Bærum kommune. Selskapet er en del av konsernet Norwegian Property ASA. Selskapets forretningsadresse er Bryggegata 3, 0250 Oslo.

#### Fortsatt drift

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

#### Selskapets stilling og resultatet av virksomheten

Utover det som fremgår av årsberetningen og årsregnskapet for 2023 kjenner ikke styret til andre forhold vedrørende markedsforhold og prisutvikling som er av interesse for å bedømme selskapet.

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter 31. desember 2023, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen.

#### Finansiering og likviditet

Selskapets finansiering og likviditet anses tilfredsstillende.

#### Risikoforhold

##### *Markedsrisiko*

Selskapet er eksponert for endringer i markedsleie, arealledighet, omsetningsbasert leie og inflasjon. Leieavtalene for eiendommen gir forutsigbare inntekter i avtaleperioden, og selskapet har en vesentlig andel langsiktige leieavtaler. Majoriteten av leiekontraktene blir 100 prosent KPI-justert, slik at leien justeres i samsvar med utviklingen i konsumprisindeksen (KPI). Arealledigheten for selskapets eiendommer var lav ved utgangen av året.

##### *Finansiering- og likviditetsrisiko*

Selskapets finansiering og likviditet er hensiktsmessig ivaretatt av konsernets overordnede ordninger.

##### *Kredittrisiko*

Risikoen for at motparter ikke oppfyller sine forpliktelser med vesentlige beløp anses lav. Det har historisk vært lite tap på krav. Leietakere har generelt stillet standard leiegarantier for forpliktelser. Fordelingen av langsiktige og kortsiktige leiekontrakter vurderes tilfredsstillende.

##### *Forsikring for ledelse og styret*

Konsernet Norwegian Property ASA har tegnet en forsikring for ledelse og styret i alle konsernselskaper for deres eventuelle ansvar overfor selskapet og tredjeparter. Forsikringssummen utgjør 100 millioner kroner per skade og totalt i løpet av året.



## Snarøyveien 30 AS

### Redegjørelse for årsregnskapet og forslag til disponering av årets resultat

Styret bekrefter at årsregnskapet med noter gir en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling. Årsresultatet foreslås disponert i samsvar med det som er foreslått i årsregnskapet. Selskapet driver ikke med forskning eller utviklingsaktiviteter.

Selskapets egenkapital utgjør kr 1 438 293 106.


### Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ikke ansatte. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker i tilknytning til eiendommen. Selskapets styre består av to menn. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak for å fremme likestilling i selskapet.

### Ytre miljø


Selskapets virksomhet har begrenset påvirkning på det ytre miljøet.

Oslo, 22.03.2024



---

Haavard Rønning (styrets leder)



---

Odd Bjørge Aarvold



| <b>Snarøyveien 30 AS</b>                  |             |                    |                    |  |
|---|-------------|--------------------|--------------------|--|
| <b>RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.</b>   |             |                    |                    |  |
| Beløp i kroner                            |             |                    |                    |  |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b> | <b>Note</b> | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |  |
| Leieinntekter                             |             | 296 784 205        | 276 143 238        |  |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                |             | <b>296 784 205</b> | <b>276 143 238</b> |  |
| Avskrivninger                             | 1           | 87 173 217         | 86 607 733         |  |
| Annen driftskostnad                       | 2           | 43 432 619         | 16 328 266         |  |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |             | <b>130 605 836</b> | <b>102 935 999</b> |  |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>166 178 369</b> | <b>173 207 239</b> |  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                    |                    |  |
| Annen renteinntekt                        |             | 50 329             | 239 963            |  |
| Annen finansinntekt                       |             | 1 902              | 520                |  |
| Annen rentekostnad                        |             | 19 438 794         | 7 027 855          |  |
| Annen finanskostnad                       |             | 3 446              | 8 223              |  |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |             | <b>-19 390 009</b> | <b>-6 795 595</b>  |  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>146 788 360</b> | <b>166 411 644</b> |  |
| Skattekostnad                             | 3           | 32 293 440         | 36 610 561         |  |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>114 494 920</b> | <b>129 801 083</b> |  |
| <b>Overføringer</b>                       |             |                    |                    |  |
| Tilleggsutbytte                           | 4           | 50 000 000         | 280 000 000        |  |
| Avsatt konsernbidrag                      | 4           | 133 470 255        | 145 414 215        |  |
| Overført til/fra annen egenkapital        | 4           | -68 975 335        | -295 613 132       |  |
| <b>Sum overføringer</b>                   |             | <b>114 494 920</b> | <b>129 801 083</b> |  |

Snarøyveien 30 AS - Org.nr: 980 743 233




| <b>Snarøyveien 30 AS</b>              |             |                             |                             |
|---------------------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>BALANSE 31.12.</b>                 |             |                             |                             |
| <b>Eiendeler</b>                      | <b>Note</b> | <b>31.12.2023</b>           | <b>31.12.2022</b>           |
| <b>Anleggsmidler</b>                  |             |                             |                             |
| Utsatt skattefordel                   | 3           | 102 664 649                 | 97 312 632                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>            |             |                             |                             |
| Tomter, bygninger, inventar og utstyr | 1, 5        | 1 904 344 280               | 1 875 856 274               |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>        |             | <b><u>1 904 344 280</u></b> | <b><u>1 875 856 274</u></b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>              |             | <b><u>2 007 008 929</u></b> | <b><u>1 973 168 906</u></b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                   |             |                             |                             |
| <b>Fordringer</b>                     |             |                             |                             |
| Kundefordringer                       |             | 1 171 977                   | 95 205                      |
| Andre kortsiktige fordringer          |             | 10 753 583                  | 54 455 194                  |
| <b>Sum fordringer</b>                 |             | <b><u>11 925 560</u></b>    | <b><u>54 550 399</u></b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>               |             | <b><u>11 925 560</u></b>    | <b><u>54 550 399</u></b>    |
| <b>Sum eiendeler</b>                  |             | <b><u>2 018 934 489</u></b> | <b><u>2 027 719 304</u></b> |

Snarøyveien 30 AS - Org.nr: 980 743 233

**Snarøyveien 30 AS****BALANSE 31.12.**

| <b>Egenkapital og gjeld</b>       | <b>Note</b> | <b>31.12.2023</b>           | <b>31.12.2022</b>           |
|-----------------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |             |                             |                             |
| Aksjekapital                      | 4, 6        | 810 000                     | 810 000                     |
| Overkurs                          | 4           | 1 369 490 677               | 1 369 490 677               |
| Annen innskutt egenkapital        | 4           | 67 992 429                  | 136 967 764                 |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |             | <b><u>1 438 293 106</u></b> | <b><u>1 507 268 441</u></b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |             |                             |                             |
| <b>Sum egenkapital</b>            |             | <b><u>1 438 293 106</u></b> | <b><u>1 507 268 441</u></b> |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                             |                             |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                             |                             |
| Leverandørgjeld                   |             | 11 247 777                  | 18 293 403                  |
| Gjeld til selskap i samme konsern | 7           | 543 664 581                 | 498 865 175                 |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 25 729 024                  | 3 292 285                   |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b><u>580 641 383</u></b>   | <b><u>520 450 863</u></b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b><u>580 641 383</u></b>   | <b><u>520 450 863</u></b>   |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>   |             | <b><u>2 018 934 489</u></b> | <b><u>2 027 719 304</u></b> |

Oslo, 22.03.2024  
Styret i Snarøyveien 30 AS  
Haavard Rønning  
styreleder  
Odd Bjørge Aarvold  
styremedlem



Snarøyveien 30 AS

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

|   | Note | 2023               | 2022               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>      |      |                    |                    |
| Resultat før skattekostnad                                |      | 146 788 360        | 166 411 644        |
| Avskrivninger   | 1    | 87 173 217         | 86 607 733         |
| Tap ved avgang driftsmidler                               |      | -                  | -                  |
| Endring i kundefordringer                                 | -    | 1 076 772          | 223 369            |
| Endring i leverandørgjeld                                 | -    | 7 045 626          | 2 768 552          |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter                     |      | 66 138 349         | 52 404 102         |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>   |      | <b>291 977 528</b> | <b>203 607 196</b> |
| <b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>           |      |                    |                    |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler              | 1    | -115 661 223       | 88 284 939         |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>     | -    | <b>115 661 223</b> | <b>88 284 939</b>  |
| <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>       |      |                    |                    |
| Netto endring konsernkonto                                | 7    | 60 112 177         | 281 180 255        |
| Innbetaling ved kapitalforhøyelse                         |      | -                  | -                  |
| Utbetalt tilleggsutbytte                                  | 4    | 50 000 000         | 280 000 000        |
| Mottatt/avgitt konsernbidrag                              | 7    | 186 428 482        | 116 502 512        |
| <b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b> | -    | <b>176 316 305</b> | <b>115 322 257</b> |
| <b>Netto kontantstrøm for perioden</b>                    |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse |      | 0                  | 0                  |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt      |      | 0                  | 0                  |



Snarøyveien 30 AS

Noter til regnskapet for 2023

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

### Leieinntekter

Leieinntekt inntektsføres lineært over leieperioden. Eventuelle kostnader ved leierabatter, kompensasjoner eller tilsvarende blir fordelt over leieperioden slik at inntektsført beløp er lineært. Periodiseringsbeløpet presenteres under andre fordringer i balansen. Terminering av leiekontrakter vurderes konkret i forhold til den enkelte avtale. Utkjøp av resterende leieperiode inntektsføres frem til termineringsdatoen.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. 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.

### 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.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Omløpsmidler

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

### 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 nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres 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 midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.



**Snarøyveien 30 AS**

**Noter til regnskapet for 2023**

**Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd and andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Snarøyveien 30 AS

Noter til regnskap 2023

## Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

|  | Tomter             | Bygg                 | Leietaker-tilpasning | Anlegg under utførelse | Totalt               |
|--|--------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2023            | 347 827 104        | 3 689 209 246        | 35 542 351           | 177 796 194            | 4 250 374 895        |
| Tilgang                                | 290 000            | 1 004 172            | 29 034 134           | 88 832 804             | 119 161 110          |
| Avgang                                 | 0                  | 0                    | 0                    | -3 499 887             | -3 499 887           |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>     | <b>348 117 104</b> | <b>3 690 213 418</b> | <b>64 576 484</b>    | <b>263 129 111</b>     | <b>4 366 036 118</b> |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1. | 0                  | 2 353 763 823        | 20 754 799           | 0                      | 2 374 518 622        |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12        | 0                  | 2 435 694 166        | 25 997 672           | 0                      | 2 461 691 838        |
| Akkumulerte nedskrivning per 31.12     | 0                  | 0                    | 0                    | 0                      | 0                    |
| <b>Balanseført verdi 31.12.2023</b>    | <b>348 117 104</b> | <b>1 254 519 253</b> | <b>38 578 812</b>    | <b>263 129 111</b>     | <b>1 904 344 280</b> |
| Årets avskrivninger                    | 0                  | 81 930 343           | 5 242 874            | 0                      | 87 173 217           |
| Årets nedskrivninger                   | 0                  | 0                    | 0                    | 0                      | 0                    |

Bygget avskrives over 50 år, leietakertilpasninger over 7 år, og anlegg under utførelse avskrives fra tidspunktet det tas i bruk. Tomter avskrives ikke.

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. En slik ordning er derfor ikke opprettet.

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre og det er ikke ytet lån eller stillet sikkerhet til ledende personer

| Kostnadsført godtgjørelse til revisor (eks. mva) | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon                               | 26 161        | 27 400        |
| <b>Sum godtgjørelse til revisor</b>              | <b>26 161</b> | <b>27 400</b> |



Snarøyveien 30 AS

Noter til regnskap 2023

## Note 3 Skatt

| Årets skattekostnad fremkommer slik: | 2023       | 2022       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Betalbar skatt på årets resultat     | 37 645 457 | 41 014 266 |
| Endring i utsatt skatt/skattefordel  | -5 352 018 | -4 403 704 |
| Årets totale skattekostnad           | 32 293 440 | 36 610 561 |

| Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik: |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad                   | 146 788 360  | 166 411 644  |
| Endring midlertidige forskjeller                      | 24 327 353   | 20 016 837   |
| Grunnlag betalbar skatt i resultatregnskapet          | 171 115 713  | 186 428 481  |
| Netto avgitt konsernbidrag med skatteeffekt           | -171 115 713 | -186 428 481 |
| Skattepliktig inntekt                                 | 0            | 0            |

| Årets betalbare skatt i balansen fremkommer slik:                         |             |             |
|---|-------------|-------------|
| Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet) | -37 645 457 | -41 014 266 |
| Skatt på avgitt konsernbidrag   | 37 645 457  | 41 014 266  |
| Årets betalbare skatt i balansen  | 0           | 0           |

| Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Bygg og anlegg                                | -466 657 497 | -442 330 144 |
| Andre forskjeller                             | 0            | 0            |
| Grunnlag for beregning av utsatt skattefordel | -466 657 497 | -442 330 144 |
| Utsatt skatt/skattefordel                     | -102 664 649 | -97 312 632  |

## Note 4 Egenkapital

|                               | Aksje-<br>kapital | Overkurs             | Annen<br>Innskutt EK | Sum                  |
|-------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapital 01.01.2023        | 810 000           | 1 369 490 677        | 136 967 764          | 1 507 268 441        |
| Årets resultat                |                   |                      | 114 494 920          | 114 494 920          |
| Tilleggsutbytte               |                   |                      | -50 000 000          | -50 000 000          |
| Avgitt/mottatt konsernbidrag  |                   |                      | -133 470 255         | -133 470 255         |
| <b>Egenkapital 31.12.2023</b> | <b>810 000</b>    | <b>1 369 490 677</b> | <b>67 992 429</b>    | <b>1 438 293 106</b> |

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Norwegian Property ASA, med forretningsadresse Bryggegate 3, NO-0250 Oslo. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Snarøyveien 30 AS fås utlevert.



Snarøyveien 30 AS

Noter til regnskap 2023

## Note 5 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

| <b>Eiendeler stilt som sikkerhet (balanseført verdi):</b> | <b>2023</b>          | <b>2022</b>          |
|---|----------------------|----------------------|
| Tomter og bygninger                                       | 1 904 344 280        | 1 875 856 274        |
| <b>Sum</b>  | <b>1 904 344 280</b> | <b>1 875 856 274</b> |

Eiendommen er pantsatt for kr 4 000 000 000 som sikkerhet for gjeld i konsernet

## Note 6 Aksjonærer

Selskapets aksjekapital på kr. 810 000 består av 100 aksjer á kr. 8 100.

| <b>Selskapets aksjonærer</b> | <b>Ordinære aksjer</b> | <b>Eierandel</b> |
|------------------------------|------------------------|------------------|
| NPRO 1 AS                    | 100                    | 100 %            |

## Note 7 Konsern, tilknyttet selskap mv.

| <b>Gjeld til selskap i samme konsern:</b>   | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|---|--------------------|--------------------|
| Skyldig beløp i konsernkontoordningen       | 372 548 869        | 312 436 693        |
| Avgitt konsernbidrag                        | 171 115 712        | 186 428 482        |
| <b>Sum gjeld på selskap i samme konsern</b> | <b>543 664 581</b> | <b>498 865 175</b> |

Selskapets bankkonto inngår i Norwegian Property ASA sitt konsernkontosystem. Inntående på bank er derfor klassifisert som kortsiktig fordring mot konsernselskap, utestående er klassifisert som kortsiktig gjeld til konsernselskap.

Av inntående på bank er kr. 0 bundne midler.