



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 675 587
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SNOVEIEN 17-19 AS
Forretningsadresse: c/o Eiendomsplan Management AS
Engbrets vei 3
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Harald Taasen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 181 000	2 115 000
Sum inntekter		2 181 000	2 115 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	2 314 272	2 506 003
Sum kostnader		2 314 272	2 506 003
Driftsresultat		-133 272	-391 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 350	1 203
Sum finansinntekter		2 350	1 203
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	198 118	125 167
Annen finanskostnad		9 161 142	5 839 577
Sum finanskostnader		9 359 260	5 964 744
Netto finans		-9 356 910	-5 963 541
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 490 182	-6 354 544
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-2 087 840	-1 398 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 402 342	-4 956 544
Årsresultat		-7 402 342	-4 956 544
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-7 402 342	-4 956 544
Sum overføringer og disponeringer		-7 402 342	-4 956 544



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	8 714 756	6 626 916
Sum immaterielle eiendeler		8 714 756	6 626 916
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		836 276	836 276
Sum finansielle anleggsmidler		836 276	836 276
Sum anleggsmidler		9 551 032	7 463 192
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 7	144 514 552	144 514 552
Fordringer			
Andre fordringer	3	35 703	38 048
Sum fordringer		35 703	38 048
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	464 284	648 922
Sum omløpsmidler		145 014 539	145 201 522
SUM EIENDELER		154 565 571	152 664 714
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital	5	-30 534 978	-23 132 635
Udekket tap		-30 534 978	-23 132 635
Sum opptjent egenkapital		-30 534 978	-23 132 635
Sum egenkapital	10	-30 504 978	-23 102 635
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	138 500 000	138 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	43 642 861	35 134 743
Sum annen langsiktig gjeld		182 142 861	173 634 743
Sum langsiktig gjeld		182 142 861	173 634 743
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	322 978	295 870
Annen kortsiktig gjeld	3	2 604 710	1 836 736
Sum kortsiktig gjeld		2 927 688	2 132 606
Sum gjeld		185 070 549	175 767 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		154 565 571	152 664 714



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 716337

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 675 587
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SNOVEIEN 17-19 AS
Forretningsadresse: c/o Eiendomsplan Management AS
Engebrets vei 3
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Harald Taasen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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 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, 05.08.2024

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: 911 675 587
SNOVEIEN 17-19 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 181 000	2 115 000
Sum inntekter		2 181 000	2 115 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	2 314 272	2 506 003
Sum kostnader		2 314 272	2 506 003
Driftsresultat		-133 272	-391 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 350	1 203
Sum finansinntekter		2 350	1 203
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	198 118	125 167
Annen finanskostnad		9 161 142	5 839 577
Sum finanskostnader		9 359 260	5 964 744
Netto finans		-9 356 910	-5 963 541
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-2 087 840	-1 398 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 402 342	-4 956 544
Årsresultat		-7 402 342	-4 956 544
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-7 402 342	-4 956 544
Sum overføringer og disponeringer		-7 402 342	-4 956 544



Organisasjonsnr: 911 675 587
SNOVEIEN 17-19 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	8 714 756	6 626 916
Sum immaterielle eiendeler		8 714 756	6 626 916

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		836 276	836 276
Sum finansielle anleggsmidler		836 276	836 276

Sum anleggsmidler		9 551 032	7 463 192
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	6, 7	144 514 552	144 514 552
-----------	------	-------------	-------------

Fordringer

Andre fordringer	3	35 703	38 048
Sum fordringer		35 703	38 048

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	464 284	648 922
---	---	---------	---------

Sum omløpsmidler		145 014 539	145 201 522
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		154 565 571	152 664 714
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 9	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	-30 534 978	-23 132 635
Udekket tap		-30 534 978	-23 132 635
Sum opptjent egenkapital		-30 534 978	-23 132 635

Sum egenkapital	10	-30 504 978	-23 102 635
------------------------	----	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	138 500 000	138 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	43 642 861	35 134 743
Sum annen langsiktig gjeld		182 142 861	173 634 743
Sum langsiktig gjeld		182 142 861	173 634 743
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	322 978	295 870
Annen kortsiktig gjeld	3	2 604 710	1 836 736
Sum kortsiktig gjeld		2 927 688	2 132 606
Sum gjeld		185 070 549	175 767 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		154 565 571	152 664 714



Organisasjonsnr: 911 675 587
SNOVEIEN 17-19 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	300.00	30000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Høvik Stasjonsby KS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

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

Note
2

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt eller avsatt honorar eller annen godtgjørelse til styret eller andre nærstående.

Note

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

Ytelser til daglig leder

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

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21563.00	11500.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21563.00	11500.00

Note



Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Penneo Dokumentnøkket: SKDGH-FAHGN-EZFMA-BKZMQ-011VT-VTNU4



Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 181 000	2 115 000
Sum driftsinntekter		<u>2 181 000</u>	<u>2 115 000</u>
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	2 314 272	2 506 003
Driftsresultat		<u>-133 272</u>	<u>-391 003</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 350	1 203
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	198 118	125 167
Annen finanskostnad		<u>9 161 142</u>	<u>5 839 577</u>
Netto finansposter		<u>-9 356 910</u>	<u>-5 963 541</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-9 490 182</u>	<u>-6 354 544</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-2 087 840</u>	<u>-1 398 000</u>
Årsresultat		<u>-7 402 342</u>	<u>-4 956 544</u>
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-7 402 342	-4 956 544

Penneo Dokumentnøkkel: SKDGH-FAHGN-EZPMA-BKZMQ-011VT-VTNU4



Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	8 714 756	6 626 916
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre fordringer		836 276	836 276
Sum anleggsmidler		<u>9 551 032</u>	<u>7 463 192</u>
Omløpsmidler			
Varer	6, 7	<u>144 514 552</u>	<u>144 514 552</u>
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		35 703	38 048
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	<u>464 284</u>	<u>648 922</u>
Sum omløpsmidler		<u>145 014 539</u>	<u>145 201 522</u>
Sum eiendeler		<u>154 565 571</u>	<u>152 664 714</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 5KDGH-FAHGN-EZFMA-BKZMQ-011VT-VTNU4



Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	30 000	30 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap		-30 534 978	-23 132 635
Sum egenkapital	10	<u>-30 504 978</u>	<u>-23 102 635</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	138 500 000	138 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	<u>43 642 861</u>	<u>35 134 743</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>182 142 861</u>	<u>173 634 743</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		322 978	295 870
Annen kortsiktig gjeld		<u>2 604 710</u>	<u>1 836 736</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 927 688</u>	<u>2 132 606</u>
Sum gjeld		<u>185 070 549</u>	<u>175 767 349</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>154 565 571</u>	<u>152 664 714</u>

Oslo, .

Bjørn Thorkildsen
Styreleder

Johan Christian Borchgrevink
Styremedlem

Christian Peder Fossum
Styremedlem

Harald Taasen
Daglig leder/adm. dir

Martin Mæland
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 5KDGH-FAHGN-EZFMA-BKZMQ-011VT-VTNU4



Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Selskapet har ervervet flere eiendommer i samme område. Området søkes omregulert til utbygging av et nytt boligprosjekt.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Penneo Dokumentnøkket: SKDGH-FAHGN-EZFMA-BKZMQ-011VT-VTNU4



Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt eller avsatt honorar eller annen godtgjørelse til styret eller andre nærstående.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023	2022
Revisjon	21 563	11 500

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til Høvik Stasjonsby KS	43 642 861	35 134 743

Lånet renteberegnes med 0,5 % p.a.

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Endring utsatt skatt	-2 098 180	-1 398 000
Årets totale skattekostnad	<u>-2 098 180</u>	<u>-1 398 000</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-9 490 182	-6 354 544
Endring i midlertidige forskjeller	-47 000	47 000
Årets skattegrunnlag	<u>-9 537 182</u>	<u>-6 307 544</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Utestående fordringer	0	-47 000
Sum	<u>0</u>	<u>-47 000</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-39 612 527	-30 075 345
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-39 612 527</u>	<u>-30 122 345</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-8 714 756	-6 626 916



Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	-23 132 636	-23 102 636
Årsresultat	0	-7 402 342	-7 402 342
Egenkapital 31.12.	30 000	-30 534 978	-30 504 978

Note 6 - Varer

	2023	2022
Eiendom for videreutvikling	144 514 552	144 514 552

Selskapet har i 2013, 2017, 2021 og 2022 ervervet flere eiendommer i samme område. Området søkes omregulert til utbygging av et nytt bolig prosjekt.

Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023
Gjeld til Nordea	138 500 000

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023
Varebeholdning (eiendommer)	144 514 552

Det er i tillegg stillet sikkerhet i uinnkalt kapital i morselskapet med kr 43 mill. Tomtelånet fra Nordea løper frem til 15.02.2027.

Note 8 - Bankinnskudd

	2023
Bundne midler i form av depositum leietakere utgjør	114 000

Penneo Dokumentnøkkel: 5KDGH-FAHGN-EZPMA-BKZMQ-011VT-VTNU4



Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

Noter til regnskapet for 2023

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	300	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Høvik Stasjonsby KS	100	100 %	100 %

Note 10 - Usikkerhet om fortsatt drift

Selskapet har negativ egenkapital med MNOK 30,5. Videre drift forsvares ved at selskapet har en merverdi i form av boligutviklingsprosjekt med et betydelig potensiale. I tillegg har morselskapet stillet sikkerhet gjennom uinnkalt ansvarskapital på MNOK 43,0.

Penneo Dokumentnøkkel: 5KDGH-FAHGN-EZFMA-BKZMQ-011VT-VTNU4



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."

Fossum, Christian Peder

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-842590

IP: 80.86.xxx.xxx

2024-05-30 12:55:41 UTC



Mæland, Martin

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1323643

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-30 13:05:58 UTC



Borchgrevink, Johan Chr.

Underskriver

På vegne av: Cabehefa AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-944954

IP: 185.90.xxx.xxx

2024-05-30 13:52:35 UTC



Thorkildsen, Bjørn

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1337590

IP: 172.226.xxx.xxx

2024-05-30 15:20:00 UTC



Taasen, Harald

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-871113

IP: 77.88.xxx.xxx

2024-05-31 09:09:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SKDGH-FAHGN-EZFMA-BKZMQ-011VT-VTNU4

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>



REVISJONSPARTNER

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Snoveien 17-19 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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. 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.

Revisjonspartner AS, Thunes vei 2, 0274 Oslo - epost: post@revisjonspartner.no
Statsautorisert revisjonsselskap - Medlem av Den norske revisorforening
Foretaksnr.: 967645354



REVISJONSPARTNER

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

OSLO, 3. juni 2024
Revisjonspartner AS

Trond Ryland
Statsautorisert revisor



Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Selskapet har ervervet flere eiendommer i samme område. Området søkes omregulert til utbygging av et nytt boligprosjekt.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt eller avsatt honorar eller annen godtgjørelse til styret eller andre nærstående.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023	2022
Revisjon	21 563	11 500

Side 1



Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

Noter til regnskapet for 2023

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til Høvik Stasjonsby KS	43 642 861	35 134 743

Lånet renteberegnes med 0,5 % p.a.

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Endring utsatt skatt	-2 098 180	-1 398 000
Årets totale skattekostnad	<u>-2 098 180</u>	<u>-1 398 000</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2023	 2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-9 490 182	-6 354 544
Endring i midlertidige forskjeller	-47 000	47 000
Årets skattegrunnlag	<u>-9 537 182</u>	<u>-6 307 544</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2023	 2022
Utestående fordringer	0	-47 000
Sum	<u>0</u>	<u>-47 000</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-39 612 527</u>	<u>-30 075 345</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-39 612 527</u>	<u>-30 122 345</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-8 714 756	-6 626 916



Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	-23 132 636	-23 102 636
Årsresultat	0	-7 402 342	-7 402 342
Egenkapital 31.12.	30 000	-30 534 978	-30 504 978

Note 6 - Varer

	2023	2022
Eiendom for videreutvikling	144 514 552	144 514 552

Selskapet har i 2013, 2017, 2021 og 2022 ervervet flere eiendommer i samme område. Området søkes omregulert til utbygging av et nytt bolig prosjekt.

Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023
Gjeld til Nordea	138 500 000
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023
Varebeholdning (eiendommer)	144 514 552

Det er i tillegg stillet sikkerhet i uinnkalt kapital i morselskapet med kr 43 mill. Tomtelånet fra Nordea løper frem til 15.02.2027.

Note 8 - Bankinnskudd

Bundne midler i form av depositum leietakere utgjør	2023
	114 000



Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

Noter til regnskapet for 2023

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	300	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Høvik Stasjonsby KS	100	100 %	100 %

Note 10 - Usikkerhet om fortsatt drift

Selskapet har negativ egenkapital med MNOK 30,5. Videre drift forsvarer ved at selskapet har en merverdi i form av boligutviklingsprosjekt med et betydelig potensiale. I tillegg har morselskapet stillet sikkerhet gjennom uinnkalt ansvarskapital på MNOK 43,0.