



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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@eiendomsplan.no  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

### 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, 06.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 115 000	1 843 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 115 000</b>	<b>1 843 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	2 506 003	3 274 992
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 506 003</b>	<b>3 274 992</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-391 003</b>	<b>-1 431 992</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 203	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 203</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	125 167	67 391
Annen finanskostnad		5 839 577	3 531 604
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 964 744</b>	<b>3 598 995</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 963 541</b>	<b>-3 598 995</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 354 544</b>	<b>-5 030 987</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 398 000	-1 106 817
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 956 544</b>	<b>-3 924 170</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 956 544</b>	<b>-3 924 170</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-4 956 544	-3 924 170
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 956 544</b>	<b>-3 924 170</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	6 626 916	5 228 916
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 626 916</b>	<b>5 228 916</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		836 276	836 276
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>836 276</b>	<b>836 276</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 463 192</b>	<b>6 065 192</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6, 7	<b>144 514 552</b>	<b>123 674 558</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		38 048	28 180
<b>Sum fordringer</b>		<b>38 048</b>	<b>28 180</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	8	<b>648 922</b>	<b>752 462</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>145 201 522</b>	<b>124 455 200</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>152 664 714</b>	<b>130 520 392</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital	5	-23 132 635	-18 176 091
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-23 132 635</b>	<b>-18 176 091</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>-23 102 635</b>	<b>-18 146 091</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	138 500 000	118 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	35 134 743	29 509 576
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>173 634 743</b>	<b>148 009 576</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>173 634 743</b>	<b>148 009 576</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		295 870	358 881
Annen kortsiktig gjeld		1 836 736	298 026
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 132 606</b>	<b>656 907</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>175 767 349</b>	<b>148 666 483</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>152 664 714</b>	<b>130 520 392</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 507162

#### 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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@eiendomsplan.no  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

#### 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, 26.06.2023

---

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: 911 675 587  
SNOVEIEN 17-19 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 115 000	1 843 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 115 000</b>	<b>1 843 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	2 506 003	3 274 992
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 506 003</b>	<b>3 274 992</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-391 003</b>	<b>-1 431 992</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 203	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 203</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	125 167	67 391
Annen finanskostnad		5 839 577	3 531 604
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 964 744</b>	<b>3 598 995</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 963 541</b>	<b>-3 598 995</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 398 000	-1 106 817
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 956 544</b>	<b>-3 924 170</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 956 544</b>	<b>-3 924 170</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-4 956 544	-3 924 170
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 956 544</b>	<b>-3 924 170</b>



Organisasjonsnr: 911 675 587  
SNOVEIEN 17-19 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	6 626 916	5 228 916
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 626 916</b>	<b>5 228 916</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		836 276	836 276
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>836 276</b>	<b>836 276</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 463 192</b>	<b>6 065 192</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	6, 7	144 514 552	123 674 558
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		38 048	28 180
<b>Sum fordringer</b>		<b>38 048</b>	<b>28 180</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	648 922	752 462
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>145 201 522</b>	<b>124 455 200</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>152 664 714</b>	<b>130 520 392</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-23 132 635	-18 176 091
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-23 132 635</b>	<b>-18 176 091</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>-23 102 635</b>	<b>-18 146 091</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	138 500 000	118 500 000



Øvrig langsiktig gjeld	3	35 134 743	29 509 576
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>173 634 743</b>	<b>148 009 576</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>173 634 743</b>	<b>148 009 576</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		295 870	358 881
Annen kortsiktig gjeld		1 836 736	298 026
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 132 606</b>	<b>656 907</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>175 767 349</b>	<b>148 666 483</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>152 664 714</b>	<b>130 520 392</b>



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>
	11500.00	61000.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11500.00	61000.00

Note



**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### 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 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>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisjon	11 500	61 000

---

Side 1



## Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

### Noter til regnskapet for 2022

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

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

<i>Gjeld</i>	2022	2021
Gjeld til Høvik Stasjonsby KS	35 134 743	29 509 576

Lånet renteberegnes med 0,25 % p.a. t.o.m 30. juni, og 0,5 % p.a. f.o.m 1. juli.

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Endring utsatt skatt	-1 398 000	-1 106 817
Årets totale skattekostnad	<u>-1 398 000</u>	<u>-1 106 817</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-6 354 544	-5 030 987
Endring i midlertidige forskjeller	47 000	0
Årets skattegrunnlag	<u>-6 307 544</u>	<u>-5 030 987</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Utestående fordringer	-47 000	0
Sum	<u>-47 000</u>	<u>0</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-30 075 345</u>	<u>-23 767 801</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-30 122 345</u>	<u>-23 767 801</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-6 626 916	-5 228 916

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	-18 176 092	-18 146 092
Årsresultat	0	-4 956 544	-4 956 544
Egenkapital 31.12.	<u>30 000</u>	<u>-23 132 636</u>	<u>-23 102 636</u>

#### Note 6 - Varer

2022 2021

Side 2



## Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

---

### Noter til regnskapet for 2022

Eiendom for videreutvikling	144 514 552	123 674 558
-----------------------------	-------------	-------------

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>	<b>2022</b>
Gjeld til Nordea	138 500 000

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2022</b>
Varebeholdning (eiendommer)	144 514 552

Det er i tillegg stillet sikkerhet i uinnkalt kapital i morselskapet med kr 51 mill. Tomtelånet fra Nordea løper frem til 01.12.2023.

### Note 8 - Bankinnskudd

	<b>2022</b>
Bundne midler i form av depositum leietakere utgjør	114 000



## Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### 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 23,1. 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 51,0.



**Snoveien 17-19 AS**

**Org.nr: 911 675 587**

---

## **Årsrapport for 2022**

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



## Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		<u>2 115 000</u>	<u>1 843 000</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	<u>2 506 003</u>	<u>3 274 992</u>
Driftsresultat		<u>-391 003</u>	<u>-1 431 992</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 203	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	125 167	67 391
Annen finanskostnad		<u>5 839 577</u>	<u>3 531 604</u>
Netto finansposter		<u>-5 963 541</u>	<u>-3 598 995</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-6 354 544</u>	<u>-5 030 987</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-1 398 000</u>	<u>-1 106 817</u>
Årsresultat		<u>-4 956 544</u>	<u>-3 924 170</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	<u>-4 956 544</u>	<u>-3 924 170</u>

Side 2



## Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	<u>6 626 916</u>	<u>5 228 916</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>6 626 916</u>	<u>5 228 916</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre fordringer		<u>836 276</u>	<u>836 276</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>836 276</u>	<u>836 276</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 463 192</u>	<u>6 065 192</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	6, 7	<u>144 514 552</u>	<u>123 674 558</u>
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>38 048</u>	<u>28 180</u>
Sum fordringer		<u>38 048</u>	<u>28 180</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	<u>648 922</u>	<u>752 462</u>
Sum omløpsmidler		<u>145 201 522</u>	<u>124 455 200</u>
Sum eiendeler		<u>152 664 714</u>	<u>130 520 392</u>




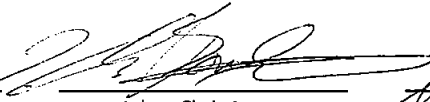
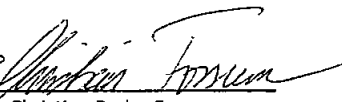
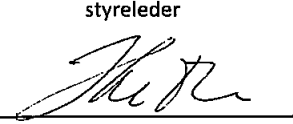
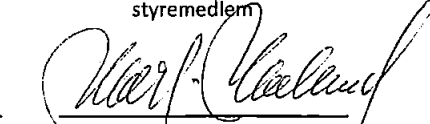
## Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap		<u>-23 132 635</u>	<u>-18 176 091</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-23 132 635</u>	<u>-18 176 091</u>
Sum egenkapital	10	<u>-23 102 635</u>	<u>-18 146 091</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	<u>138 500 000</u>	<u>118 500 000</u>
Øvrig langsiktig gjeld	3	<u>35 134 743</u>	<u>29 509 576</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>173 634 743</u>	<u>148 009 576</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		<u>295 870</u>	<u>358 881</u>
Annen kortsiktig gjeld		<u>1 836 736</u>	<u>298 026</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 132 606</u>	<u>656 907</u>
Sum gjeld		<u>175 767 349</u>	<u>148 666 483</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>152 664 714</u>	<u>130 520 392</u>

Oslo, 10. mai 2023

 Bjørn Thorkildsen styreleder	 Johan Christian Borchgrevink styremedlem	 Christian Peder Fossum styremedlem
 Harald Taasen daglig leder	 Martin Mæland styremedlem	

Side 4



**Snoveien 17-19 AS**

**Org.nr: 911 675 587**

---

**Balanse pr. 31. desember**

**Note**

**2022**

**2021**



## **Snoveien 17-19 AS**

Org.nr: 911 675 587

---

### **Noter til regnskapet for 2022**

#### **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.



### Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

#### Noter til regnskapet for 2022

##### 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.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2022	2021
Revisjon	11 500	61 000

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

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

Gjeld	2022	2021
Gjeld til Høvik Stasjonsby KS	35 134 743	29 509 576

Lånet renteberegnes med 0,25 % p.a. t.o.m 30. juni, og 0,5 % p.a. f.o.m 1. juli.

##### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2022	2021
Endring utsatt skatt	-1 398 000	-1 106 817
Årets totale skattekostnad	-1 398 000	-1 106 817

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-6 354 544	-5 030 987
Endring i midlertidige forskjeller	47 000	0
Årets skattegrunnlag	-6 307 544	-5 030 987

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2022	2021
Utestående fordringer	-47 000	0
Sum	-47 000	0
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-30 075 345	-23 767 801
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-30 122 345	-23 767 801
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-6 626 916	-5 228 916

Side 7



## Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	-18 176 092	-18 146 092
Årsresultat	0	-4 956 544	-4 956 544
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>-23 132 636</b>	<b>-23 102 636</b>

#### Note 6 - Varer

	2022	2021
Eiendom for videreutvikling	144 514 552	123 674 558

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

	2022
<i>Pantsikret gjeld</i>	
Gjeld til Nordea	138 500 000

	2022
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	
Varebeholdning (eiendommer)	144 514 552

Det er i tillegg stillet sikkerhet i uinnkalt kapital i morselskapet med kr 51 mill. Tomtelånet fra Nordea løper frem til 01.12.2023.

#### Note 8 - Bankinnskudd

	2022
Bundne midler i form av depositum leietakere utgjør	114 000



## Snoveien 17-19 AS

Org.nr: 911 675 587

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### 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	Eier- andel	Stemme- andel
Høvik Stasjonsby KS	100	100 %	100 %

#### Note 10 - Usikkerhet om fortsatt drift

Selskapet har negativ egenkapital med MNOK 23,1. 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 51,0.



## Revisjonspartner

UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Snoveien 17-19 AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Årsregnskapet 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

---

Revisjonspartner AS, Thunes vei 2, 0274 Oslo - Tlf.: 47 23 27 25 80  
Statsautorisert revisjonsselskap - Medlem av Den norske Revisorforening  
Foretaksnr.: 967645354



## Revisjonspartner

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 regnskapestimatene 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, 10. mai 2023  
Revisjonspartner AS

Trond Ryland  
Statsautorisert revisor