



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 403 630
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SNIPETJERNVEIEN 3 AS
Forretningsadresse: Strandveien 50
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hanne-Celin Ekeberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 02.09.2020



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 31 555 944 | 29 015 784 |
| Sum inntekter | | 31 555 944 | 29 015 784 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 7 | 4 789 920 | 4 789 920 |
| Annen driftskostnad | 2 | 860 314 | 902 923 |
| Sum kostnader | | 5 650 234 | 5 692 843 |
| Driftsresultat | | 25 905 710 | 23 322 941 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 1 421 223 | 1 277 634 |
| Annen renteinntekt | | 119 747 | 94 073 |
| Sum finansinntekter | | 1 540 970 | 1 371 707 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 6 | | |
| Annen rentekostnad | | 3 814 532 | 6 373 275 |
| Sum finanskostnader | | 3 814 532 | 6 373 275 |
| Netto finans | | -2 273 562 | -5 001 568 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 23 632 148 | 18 321 373 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | 3 508 179 | 2 519 661 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 20 123 969 | 15 801 712 |
| Årsresultat | | 20 123 969 | 15 801 712 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 20 123 969 | 15 801 712 |
| Totalresultat | | 20 123 969 | 15 801 712 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføring til/fra fond | | -25 876 031 | 15 801 712 |
| Utbytte | | 46 000 000 | |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer | | 20 123 969 | 15 801 712 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 7 | 277 425 184 | 282 215 104 |
| Sum varige driftsmidler | | 277 425 184 | 282 215 104 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 36 364 255 | 34 943 032 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 36 364 255 | 34 943 032 |
| Sum anleggsmidler | | 313 789 439 | 317 158 136 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Andre fordringer | 6 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 17 835 611 | 10 238 127 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 17 835 611 | 10 238 127 |
| Sum omløpsmidler | | 17 835 611 | 10 238 127 |
| SUM EIENDELER | | 331 625 050 | 327 396 263 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 3, 4 | 300 000 | 300 000 |
| Overkurs | 4 | 40 993 492 | 40 993 492 |
| Annen innskutt egenkapital | 4 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 41 293 492 | 41 293 492 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 4 | 3 604 200 | 29 480 231 |
| Udekket tap | 4 | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 3 604 200 | 29 480 231 |
| Sum egenkapital | | 44 897 692 | 70 773 723 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 42 405 370 | 43 229 102 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 42 405 370 | 43 229 102 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 170 000 000 | 180 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 170 000 000 | 180 000 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 212 405 370 | 223 229 102 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Leverandørgjeld | | 15 669 | 39 418 |
| Betalbar skatt | 5 | 4 331 911 | 3 731 885 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 1 336 633 | 1 201 271 |
| Utbytte | 6 | 46 000 000 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 6, 9 | 12 637 775 | 18 420 864 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 74 321 988 | 33 393 438 |
| Sum gjeld | | 286 727 358 | 256 622 540 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 331 625 050 | 327 396 263 |



Snipetjernveien 3 AS

Resultatregnskap 01.01 - 31.12

TALL I NOK

| | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | | | |
| Husleieinntekt | | 31 555 944 | 29 015 784 |
| Sum driftsinntekter | | <u>31 555 944</u> | <u>29 015 784</u> |
| Ordinære avskrivninger | 7 | 4 789 920 | 4 789 920 |
| Annen driftskostnad | 2 | 860 314 | 902 923 |
| Sum driftskostnader | | <u>5 650 234</u> | <u>5 692 843</u> |
| Driftsresultat | | <u>25 905 710</u> | <u>23 322 941</u> |
| FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 1 421 223 | 1 277 634 |
| Annen renteinntekt | | 119 747 | 94 073 |
| Annen rentekostnad | | -3 814 532 | -6 373 275 |
| Netto finansresultat | | <u>-2 273 562</u> | <u>-5 001 568</u> |
| Resultat før skattekostnad | | <u>23 632 148</u> | <u>18 321 373</u> |
| Skattekostnad | 5 | <u>3 508 179</u> | <u>2 519 661</u> |
| ÅRSRESULTAT | | <u>20 123 969</u> | <u>15 801 712</u> |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt utbytte | | -46 000 000 | 0 |
| Overført annen egenkapital | | 25 876 031 | -15 801 712 |
| Sum overført | | <u>-20 123 969</u> | <u>-15 801 712</u> |



Snipetjernveien 3 AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger og tomter | 7 | 277 425 184 | 282 215 104 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>277 425 184</u> | <u>282 215 104</u> |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 36 364 255 | 34 943 032 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | <u>36 364 255</u> | <u>34 943 032</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>313 789 439</u> | <u>317 158 136</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Bankinnskudd | | 17 835 611 | 10 238 127 |
| Sum omløpsmidler | | <u>17 835 611</u> | <u>10 238 127</u> |
| SUM EIENDELER | | <u>331 625 050</u> | <u>327 396 263</u> |



Snipetjernveien 3 AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3, 4 | 300 000 | 300 000 |
| Overkurs | 4 | 40 993 492 | 40 993 492 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>41 293 492</u> | <u>41 293 492</u> |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 4 | 3 604 200 | 29 480 231 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>3 604 200</u> | <u>29 480 231</u> |
| Sum egenkapital | | <u>44 897 692</u> | <u>70 773 723</u> |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 42 405 370 | 43 229 102 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | <u>42 405 370</u> | <u>43 229 102</u> |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 170 000 000 | 180 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>170 000 000</u> | <u>180 000 000</u> |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Leverandørgjeld | | 15 669 | 39 418 |
| Betalbar skatt | 5 | 4 331 911 | 3 731 885 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 1 336 633 | 1 201 271 |
| Utbytte | 6 | 46 000 000 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | 12 637 775 | 18 420 864 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>74 321 988</u> | <u>33 393 438</u> |
| Sum gjeld | | <u>286 727 358</u> | <u>256 622 540</u> |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | <u>331 625 050</u> | <u>327 396 263</u> |

Lysaker, 29. mars 2019

I styret for Snipetjernveien 3 AS

Carl Magne Bynjulfsen
StyrelederErik Rosness
Styremedlem



Snipetjernveien 3 AS

Noter til regnskapet 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for klassifisering og vurdering av eiendeler og gjeld

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Leieinntekter

Inntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Driftskostnader

Driftskostnader sammenstilles med tilhørende inntekt.

Varige driftsmidler

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

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

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

Gjeld

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

Skatter

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

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

Konsern

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

Note 2 Antall ansatte, godtgørelser mm

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke kostnadsført honorarer eller annen godtgjørelse til styret i 2018. Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 er kr 25 000 ekskl. mva.



Snipetjernveien 3 AS

Noter til regnskapet 2018

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2018 består av 100 000 aksjer à kr 3.
Samtlige aksjer eies av Ferd Eiendom Logistikk Holding AS.

Note 4 Egenkapital

| | Aksje- kapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum |
|------------------------------|-------------------|------------|----------------------|-------------|
| Egenkapital 01.01.2018 | 300 000 | 40 993 492 | 29 480 231 | 54 972 011 |
| Årets endring i egenkapital: | | | | |
| Utbytte | | | -46 000 000 | -46 000 000 |
| Årets resultat | | | 20 123 969 | 20 123 969 |
| Egenkapital 31.12.2018 | 300 000 | 40 993 492 | 3 604 200 | 44 897 692 |

Note 5 Skattekostnad

| Årets skattekostnad fremkommer slik: | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|
| Regnskapsmessig resultat før skatt: | 23 632 148 | 18 321 373 |
| Permanente forskjeller | 1 312 | 8 577 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -4 799 065 | -2 780 428 |
| Årets skattepliktige inntekt | 18 834 395 | 15 549 522 |
| Betalbar skatt | 4 331 911 | 3 731 885 |
| Endring utsatt skatt | -823 732 | -1 212 223 |
| Skattekostnad | 3 508 179 | 2 519 663 |
| Spesifikasjon av midlertidige forskjeller: | 2018 | 2017 |
| Driftsmidler | 204 531 366 | 205 509 272 |
| Finansielle instrumenter | -11 779 683 | -17 556 654 |
| Sum midlertidige forskjeller | 192 751 683 | 187 952 618 |
| Utsatt skatt/ utsatt skattefordel | 42 405 370 | 43 229 102 |
| Avstemming av effektiv skattesats | 2018 | 2017 |
| Forventet skattekostnad etter nominell skattesats (23%) | 5 435 394 | 4 397 130 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | 302 | 2 058 |
| Skatteeffekt av endret skattesats (23% -> 22%) | -1 927 517 | -1 879 526 |
| Skattekostnad | 3 508 179 | 2 519 663 |
| Effektiv skattesats | 15 % | 14 % |



Snipetjernveien 3 AS

Noter til regnskapet 2018

| Note 6 | Nærstående parter | 2018 | 2017 |
|--------|------------------------------------|------------|------------|
| | Langsiktig lån til Ferd Eiendom AS | 36 364 255 | 34 943 032 |

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

| Note 7 | Varige driftsmidler | Bygg og tekniske installasjoner | | Totalt |
|--------|---|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| | | Tomter | | |
| | Anskaffelseskost 1.1.2018 | 210 254 525 | 102 096 449 | 312 350 974 |
| | Tilgang | 0 | 0 | 0 |
| | Avgang | 0 | 0 | 0 |
| | Anskaffelseskost 31.12.2018 | 210 254 525 | 102 096 449 | 312 350 974 |
| | Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1.2018 | 0 | 30 135 870 | 30 135 870 |
| | Årets avskrivninger | 0 | 4 789 920 | 4 789 920 |
| | Årets nedskrivninger | 0 | 0 | 0 |
| | Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2018 | 0 | 34 925 790 | 34 925 790 |
| | Bokført verdi 31.12.2018 | 210 254 525 | 67 170 659 | 277 425 184 |

Avskrivningsplan Avskrives ikke Linear, 20 -50 år

| Note 8 | Gjeld til kredittinstitusjoner | 2018 | 2017 |
|--------|--------------------------------|-------------|-------------|
| | Langsiktig gjeld til Nordea | 170 000 000 | 180 000 000 |
| | Kortsiktig gjeld til Nordea | 10 000 000 | 10 000 000 |

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

| Som sikkerhet for lånet er eiendommen pantsatt. | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|
| Bokført verdi av pantet | 277 425 184 | 282 215 104 |

| Note 9 | Annen kortsiktig gjeld | 2018 | 2017 |
|--------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| | Urealiserte renteswaper | 11 779 683 | 17 556 654 |
| | Påløpte renter | 858 091 | 864 210 |
| | Sum | 12 637 775 | 18 420 864 |



Til generalforsamlingen i Snipetjernveien 3 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Snipetjernveien 3 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Snipetjernveien 3 AS

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Oslo, 29. mars 2019
PricewaterhouseCoopers AS


Geir Haglund
Statsautorisert revisor