



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 745 783  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VARDEN EIENDOMSINVEST 1 AS  
Forretningsadresse: Trondheimsveien 135  
0570 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: AB ØKONOMI AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2024

### 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, 20.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		103 242	11 430
<b>Sum kostnader</b>		<b>103 242</b>	<b>11 430</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-103 242</b>	<b>-11 430</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 307 204	536 142
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 307 204</b>	<b>536 142</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 307 204</b>	<b>-536 142</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 410 446</b>	<b>-547 572</b>
Skattekostnad på resultat	3	-310 298	-120 466
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 100 148</b>	<b>-427 106</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 100 148</b>	<b>-427 106</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 100 148</b>	<b>-427 106</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 100 148</b>	<b>-427 106</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-1 100 148	-427 106
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 100 148</b>	<b>-427 106</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	65 240	120 466
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>65 240</b>	<b>120 466</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	2		
Investeringer i aksjer og andeler	5	28 079 350	20 991 660
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>28 079 350</b>	<b>20 991 660</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 144 590</b>	<b>21 112 126</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	2	1 887 350	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 887 350</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		96 682	4 688 404
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>96 682</b>	<b>4 688 404</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 984 032</b>	<b>4 688 404</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 128 622</b>	<b>25 800 530</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	4	5 430	5 430



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen innskutt egenkapital	4	1 521 826	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 557 256</b>	<b>35 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	4	1 527 254	427 106
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 527 254</b>	<b>-427 106</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>30 002</b>	<b>-391 676</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	2	30 093 346	26 186 142
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>30 093 346</b>	<b>26 186 142</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 093 346</b>	<b>26 186 142</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 274	2 064
Annen kortsiktig gjeld			4 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 274</b>	<b>6 064</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 098 620</b>	<b>26 192 206</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 128 622</b>	<b>25 800 530</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 497887

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 745 783  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VARDEN EIENDOMSINVEST 1 AS  
Forretningsadresse: Trondheimsveien 135  
0570 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: AB ØKONOMI AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2024

#### 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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 928 745 783  
VARDEN EIENDOMSINVEST 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		103 242	11 430
<b>Sum kostnader</b>		<b>103 242</b>	<b>11 430</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-103 242</b>	<b>-11 430</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 307 204	536 142
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 307 204</b>	<b>536 142</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 307 204</b>	<b>-536 142</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 410 446</b>	<b>-547 572</b>
Skattekostnad på resultat	3	-310 298	-120 466
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 100 148</b>	<b>-427 106</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 100 148</b>	<b>-427 106</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 100 148</b>	<b>-427 106</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 100 148</b>	<b>-427 106</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-1 100 148	-427 106
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 100 148</b>	<b>-427 106</b>



Organisasjonsnr: 928 745 783  
VARDEN EIENDOMSINVEST 1 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	65 240	120 466
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>65 240</b>	<b>120 466</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	2		
Investeringer i aksjer og andeler	5	28 079 350	20 991 660
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>28 079 350</b>	<b>20 991 660</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 144 590</b>	<b>21 112 126</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Konsernfordringer	2	1 887 350	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 887 350</b>	

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		96 682	4 688 404
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>96 682</b>	<b>4 688 404</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 984 032</b>	<b>4 688 404</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 128 622</b>	<b>25 800 530</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	4	5 430	5 430
Annen innskutt egenkapital	4	1 521 826	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 557 256</b>	<b>35 430</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7		
Udekket tap	4	1 527 254	427 106



Sum opptjent egenkapital		-1 527 254	-427 106
Sum egenkapital	4	30 002	-391 676
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	30 093 346	26 186 142
Sum annen langsiktig gjeld		30 093 346	26 186 142
Sum langsiktig gjeld		30 093 346	26 186 142
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 274	2 064
Annen kortsiktig gjeld			4 000
Sum kortsiktig gjeld		5 274	6 064
Sum gjeld		30 098 620	26 192 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 128 622	25 800 530



Organisasjonsnr: 928 745 783  
VARDEN EIENDOMSINVEST 1 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.



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
P.O. Box 7000 Majorstuen  
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Varden Eiendomsinvest 1 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Varden Eiendomsinvest 1 AS som 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: XD6TP-H5GM2-4VPI2-F6XO2-WYELM-BFBCX



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 regnskapet, 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 internkontroll.
- 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

KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: XD6TP-H5GM2-4VPI2-F6XO2-WYELM-BFBCX



# 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."

## Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-06-03 11:09:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XD6TP-H5GM2-4VP1Z-F6XO2-WYELM-BFBXC

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>



# Årsregnskap 2023

## Varden Eiendomsinvest 1 AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter  
Revisjonsberetning



Org.nr.: 928 745 783



## Årsberetning 2023 for Varden Eiendomsinvest 1 AS

### VIRKSOMHETENS ART

Varden Eiendomsinvest 1 AS ble stiftet 19.01.2022 med formål å eie og forvalte aksjer i andre selskapsandeler, samt tilhørende virksomhet. Primært investeringer i eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

### FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### FREMTIDIG UTVIKLING

I løpet av 2023 investerte selskaper til sammen NOK 7 087 690 i to eiendomsporteføljer;

LogCap Invest AS, NOK 5 687 550, totalt investert NOK 20 329 210

Forus Areal AS, NOK 1 400 140, totalt investert NOK 7 750 140

Investeringene er gjort med et tidsperspektiv på + 5 år med tanke på økonomisk vekst, omsetning av porteføljene eller børsnotering av disse.

### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

### FINANSIELL RISIKO

- Overordnet målsetting og strategi
- Markedsrisiko
- Kredittrisiko
- Likviditetsrisiko

### ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Det er ingen ansatte i selskapet.

### MILJØRAPPORTERING

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

### FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Varden Gruppen AS (VG) som eier har tegnet forsikring for styremedlemmer og daglig leder i morselskap og selskaper, hvor VG eier 50% eller mer, for deres mulige erstatningsansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar styret eller styremedlemmet kan pådra seg under utøvelsen av styreverv, samt ansvaret som daglig leder kan pådra seg i rollen som daglig leder. Forsikringssummen er på NOK 10 millioner kroner.

### FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Varden Eiendomsinvest 1 AS har ikke hatt følgende forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.



## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -1 100 148 som foreslås disponert slik:

<b>Disponering</b>	<b>Beløp</b>
Overført til udekket tap	1 100 148

Oslo, 31.05.2024

Styret i Varden Eiendomsinvest 1 AS

---

Nils Halvor Stenhammer  
styreleder

---

Tor Grinde Unneland  
daglig leder



## RESULTATREGNSKAP

### VARDEN EIENDOMSINVEST 1 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad		103 242	11 430
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>103 242</b>	<b>11 430</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-103 242</b>	<b>-11 430</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 307 204	536 142
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 307 204</b>	<b>-536 142</b>
Resultat før skattekostnad		-1 410 446	-547 572
Skattekostnad på resultat	3	-310 298	-120 466
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 100 148</b>	<b>-427 106</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap	4	1 100 148	427 106
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 100 148</b>	<b>-427 106</b>



### BALANSE

#### VARDEN EIENDOMSINVEST 1 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	3	65 240	120 466
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>65 240</b>	<b>120 466</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	5	28 079 350	20 991 660
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>28 079 350</b>	<b>20 991 660</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 144 590</b>	<b>21 112 126</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Konsernfordringer	2	1 887 350	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 887 350</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		96 682	4 688 404
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 984 032</b>	<b>4 688 404</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>30 128 622</b>	<b>25 800 530</b>



### BALANSE

#### VARDEN EIENDOMSINVEST 1 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	5 430	5 430
Annen innskutt egenkapital	4	1 521 826	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 557 256</b>	<b>35 430</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	4	-1 527 254	-427 106
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 527 254</b>	<b>-427 106</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>30 002</b>	<b>-391 676</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig konserngjeld	2	30 093 346	26 186 142
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>30 093 346</b>	<b>26 186 142</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		5 274	2 064
Annen kortsiktig gjeld		0	4 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 274</b>	<b>6 064</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 098 620</b>	<b>26 192 206</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>30 128 622</b>	<b>25 800 530</b>

Oslo, 31.05.2024

Styret i Varden Eiendomsinvest 1 AS

\_\_\_\_\_  
Nils Halvor Stenhammer  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Tor Grinde Unneland  
daglig leder



### INDIREKTE KONTANTSTRØM

#### VARDEN EIENDOMSINVEST 1 AS

	Note	2023	2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		-1 410 446	-547 572
Endring i leverandørgjeld		3 210	2 064
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-4 000	4 000
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-1 411 236</b>	<b>-541 508</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		7 087 690	20 991 660
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-7 087 690</b>	<b>-20 991 660</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		3 907 204	26 186 142
Innbetalinger av egenkapital		0	35 430
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>3 907 204</b>	<b>26 221 572</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-4 591 722	4 688 404
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		4 688 404	0
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>96 682</b>	<b>4 688 404</b>



## Regnskapsprinsipper

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

## BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

## INNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte projektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

## SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

## Note 1 Lønnskostnader

Varden Eiendomsinvest 1 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



## Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer, konsernbidrag	1 887 350	0
<b>Sum</b>	<b>1 887 350</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	30 093 346	26 186 142
<b>Sum</b>	<b>30 093 346</b>	<b>26 186 142</b>

Lån fra Varden Gruppen AS er renteberegnet med kr 1 307 204.

## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-310 298	-120 466
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-310 298</b>	<b>-120 466</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 410 446	-547 572
Permanente forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	1 661 474	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-251 028	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-547 572</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-365 524	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	365 524	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-1 410 446	-547 572
Beregnet skatt av resultat før skatt	-310 298	-120 466
<b>Sum</b>	<b>-310 298</b>	<b>-120 466</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-296 544	-547 572	-251 028
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-296 544</b>	<b>-547 572</b>	<b>-251 028</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-65 240</b>	<b>-120 466</b>	<b>-55 226</b>



## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	5 430	0	-427 106	-391 676
Årets resultat				-1 100 148	-1 100 148
Konsernbidrag mottatt			1 521 826		1 521 826
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>30 000</b>	<b>5 430</b>	<b>1 521 826</b>	<b>-1 527 254</b>	<b>30 002</b>

## Note 5 Verdipapirer

	Eierandel	Stemmeandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
Forus Areal Holding AS	0,8%	0,5%	7 750 140	7 750 140	
LogCap Invest AS	1,7%	1,0%	20 329 210	20 329 210	6 547 703
<b>Sum</b>			<b>28 079 350</b>	<b>28 079 350</b>	<b>6 547 703</b>

## Note 6 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I VARDEN EIENDOMSINVEST 1 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	100,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>300</b>		<b>30 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Varden Gruppen AS	300	100,0	100,0

## Note 7 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2023 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2024 er det lagt opp til en nøktern drift som skal skape en bærekraftig økonomi.

Driften av Varden Eiendomsinvest 1 AS synes ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.