



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 410 907  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VARNAVEIEN EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Prop. Mgnt. AS  
Munkedamsveien 62C  
0270 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Per Knut Asphaug Bernhardt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

### 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, 24.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	79 870	
Annen driftskostnad		104 141	107 346
<b>Sum kostnader</b>		<b>184 011</b>	<b>107 346</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-184 011</b>	<b>-107 346</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 571 820	3 136 578
Annen renteinntekt		2 940	720
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 574 760</b>	<b>3 137 298</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		5 695 000	
Annen rentekostnad	4	6 408 702	4 301 371
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 103 702</b>	<b>4 301 371</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 528 942</b>	<b>-1 164 073</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 712 953</b>	<b>-1 271 418</b>
Skattekostnad på resultat	5		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 712 953</b>	<b>-1 271 418</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 712 953</b>	<b>-1 271 418</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-7 712 953</b>	<b>-1 271 418</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 712 953</b>	<b>-1 271 418</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-7 712 953	-1 271 418
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 712 953</b>	<b>-1 271 418</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4, 6	53 921 339	59 616 339
Lån til foretak i samme konsern	3	74 621 820	78 386 578
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>128 543 159</b>	<b>138 002 917</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>128 543 159</b>	<b>138 002 917</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		18 740	
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 740</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 011 484	1 915 430
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 011 484</b>	<b>1 915 430</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 030 224</b>	<b>1 915 430</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>130 573 383</b>	<b>139 918 348</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	487 000	487 000
Overkurs	9	46 213 000	46 213 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>46 700 000</b>	<b>46 700 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	9	13 030 217	5 317 264
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 030 217</b>	<b>-5 317 264</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>33 669 783</b>	<b>41 382 736</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	93 408 000	97 300 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>93 408 000</b>	<b>97 300 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>93 408 000</b>	<b>97 300 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			10 064
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		4 935	
Annen kortsiktig gjeld	4	3 490 665	1 225 548
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 495 600</b>	<b>1 235 612</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>96 903 600</b>	<b>98 535 612</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>130 573 383</b>	<b>139 918 348</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 401363

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 410 907  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VARNAVEIEN EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Prop. Mgnt. AS  
Munkedamsveien 62C  
0270 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Per Knut Asphaug Bernhardt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 927 410 907  
VARNAVEIEN EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	79 870	
Annen driftskostnad		104 141	107 346
<b>Sum kostnader</b>		<b>184 011</b>	<b>107 346</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-184 011</b>	<b>-107 346</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 571 820	3 136 578
Annen renteinntekt		2 940	720
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 574 760</b>	<b>3 137 298</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		5 695 000	
Annen rentekostnad	4	6 408 702	4 301 371
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 103 702</b>	<b>4 301 371</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 528 942</b>	<b>-1 164 073</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 712 953</b>	<b>-1 271 418</b>
Skattekostnad på resultat	5		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 712 953</b>	<b>-1 271 418</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 712 953</b>	<b>-1 271 418</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-7 712 953</b>	<b>-1 271 418</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 712 953</b>	<b>-1 271 418</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-7 712 953	-1 271 418
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 712 953</b>	<b>-1 271 418</b>



Organisasjonsnr: 927 410 907  
VARNAVEIEN EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4, 6	53 921 339	59 616 339
Lån til foretak i samme konsern	3	74 621 820	78 386 578
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>128 543 159</b>	<b>138 002 917</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>128 543 159</b>	<b>138 002 917</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		18 740	
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 740</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	2 011 484	1 915 430
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 011 484</b>	<b>1 915 430</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 030 224</b>	<b>1 915 430</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>130 573 383</b>	<b>139 918 348</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	487 000	487 000
Overkurs	9	46 213 000	46 213 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>46 700 000</b>	<b>46 700 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	9	13 030 217	5 317 264
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 030 217</b>	<b>-5 317 264</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>33 669 783</b>	<b>41 382 736</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	93 408 000	97 300 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>93 408 000</b>	<b>97 300 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>93 408 000</b>	<b>97 300 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			10 064
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		4 935	
Annen kortsiktig gjeld	4	3 490 665	1 225 548
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 495 600</b>	<b>1 235 612</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>96 903 600</b>	<b>98 535 612</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>130 573 383</b>	<b>139 918 348</b>



Organisasjonsnr: 927 410 907  
VARNAVEIEN EIENDOMSINVEST 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.

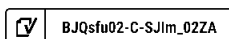


# Årsregnskap 2023

## Varnaveien Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 927 410 907



BJQsfu02-C-SJlm\_02ZA




<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Varnaveien Eiendomsinvest AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lønnskostnad	2	79 870	0
Annen driftskostnad		104 141	107 346
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>184 011</b>	<b>107 346</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-184 011</b>	<b>-107 346</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 571 820	3 136 578
Annen renteinntekt		2 940	720
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		5 695 000	0
Annen rentekostnad	4	6 408 702	4 301 371
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-7 528 942</b>	<b>-1 164 073</b>
Resultat før skattekostnad		-7 712 953	-1 271 418
<b>Resultat</b>		<b>-7 712 953</b>	<b>-1 271 418</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 712 953</b>	<b>-1 271 418</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		7 712 953	1 271 418
<b>Sum overføringer</b>		<b>-7 712 953</b>	<b>-1 271 418</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Varnaveien Eiendomsinvest AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4, 6	53 921 339	59 616 339
Lån til foretak i samme konsern	3	74 621 820	78 386 578
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>128 543 159</b>	<b>138 002 917</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>128 543 159</b>	<b>138 002 917</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		18 740	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 740</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 011 484	1 915 430
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 030 224</b>	<b>1 915 430</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>130 573 383</b>	<b>139 918 348</b>

Varnaveien Eiendomsinvest AS

Side 3

 BJQsfu02-C-SJlm\_02ZA



<b>Balanse</b>			
<b>Varnaveien Eiendomsinvest AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	487 000	487 000
Overkurs	9	46 213 000	46 213 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>46 700 000</b>	<b>46 700 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	9	-13 030 217	-5 317 264
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 030 217</b>	<b>-5 317 264</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>33 669 783</b>	<b>41 382 736</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	93 408 000	97 300 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>93 408 000</b>	<b>97 300 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	10 064
Skyldig offentlige avgifter		4 935	0
Annen kortsiktig gjeld	4	3 490 665	1 225 548
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 495 600</b>	<b>1 235 612</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>96 903 600</b>	<b>98 535 612</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>130 573 383</b>	<b>139 918 348</b>
Oslo, 29.04.2024			
Styret i Varnaveien Eiendomsinvest AS			
_____ Per Knut Asphaug Bernhardt styreleder	_____ Jan Inge Nore styremedlem	_____ Lars Holter-Sørensen styremedlem	
<b>Varnaveien Eiendomsinvest AS</b>			<b>Side 4</b>

BJQsfu02-C-SJlm\_02ZA



## Note 1 Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Inntekter inntektsføres i takt med opptjeningen

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter balansedagen.

Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Varige anleggsmidler avskrives over driftsmiddelets levetid dersom det har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmiddelet kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

### 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 enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Utbytte

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

### 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 skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

### Investering i datterselskap

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

Utbytte er inntektsført i samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.



## Note 2 Lønnskostnader og antall ansatte

Selskapet har i 2023 ingen ansatte.

## Note 3 Konserninterne transaksjoner

	Fordring		Gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	74 621 820	78 386 578		
<b>Sum</b>	<b>74 621 820</b>	<b>78 386 578</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Langsiktig mellomværende renteberegnes med 6,2275% p.a. og renteinntekten i 2023 utgjør kr 4 571 820.

## Note 4 Gjeld og pantstillelser

Selskapet har et pantelån fra BN Bank på kr 95 354 000, hvorav kr 1 946 000 er klassifisert som kortsiktig gjeld. Lånet løper frem til 15.01.2025. Lånet skal tilbakebetales med like store kvartalsvise avdrag på kr 486 500 fra og med 15.01.2023. Lånet løper til en rente tilsvarende 3 mnd. NIBOR + margin på p.t. 2,60%.

Det er belastet en rentekostnad for 2023 på kr 6 408 702 tilknyttet pantelånet.

### Følgende sikkerheter er stilt:

#### **Pant i eiendom:**

Førsteprioritets pant pålydende NOK 100 000 000 i eiendommen Gnr 167, bnr 116, snr 1, Moss som eies av datterselskapet Varnaveien 43E AS.

#### **Pant i aksjer:**

Førsteprioritets pant pålydende NOK 97 300 000 i 100% av aksjene i Varnaveien 43E AS, org.nr. 917 504 865.

#### **Factoringpant:**

Førsteprioritets pant pålydende NOK 3 500 000 i Varnaveien 43E AS leieinntekter



## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-7 712 953	-1 271 418
Permanente forskjeller	5 695 000	0
Endring i midlertidige forskjeller	-18 740	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-2 036 693</b>	<b>-1 271 418</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Fordringer	18 740	0	-18 740
<b>Sum</b>	<b>18 740</b>	<b>0</b>	<b>-18 740</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 353 957	-5 317 264	2 036 693
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	7 335 217	5 317 264	-2 017 953
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## Note 6 Investering i datterselskap

<b>Foretaksnavn</b>	<b>Foretakssted</b>	<b>Eierandel / Stemmeandel</b>	<b>Selskapets egenkapital 31. desember 2023</b>	<b>Selskapets resultat for 2023</b>
Varnaveien 43E AS	Moss	100%	35 495 839	887 859

## Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l.

Selskapet har ikke bundne midler.



## Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital på kr 487 000 består av 4 870 000 aksjer á kr 0,1.  
Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

## Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK / Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2023	487 000	46 213 000	-5 317 264	41 382 736
+/- Årets resultat	0	0	-7 712 953	-7 712 953
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>487 000</b>	<b>46 213 000</b>	<b>-13 030 217</b>	<b>33 669 783</b>



## Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.04.2024 07:26

SENT BY OWNER:  
Nils Årbu - 29.04.2024 10:19

DOCUMENT ID:  
SJIm\_02ZA

ENVELOPE ID:  
BJQsfu02-C-SJIm\_02ZA

DOCUMENT NAME:  
Årsregnskap 2023\_Varnaveien Eiendomsinvest AS\_26.04.2024.pdf  
8 pages

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Knut Asphaug Bernhardt pk@hortulan.no	Signed	29.04.2024 10:21	Email	IP: 81.175.53.126
	Authenticated	29.04.2024 10:21	Low	IP: 81.175.53.126
Lars Holter-Sørensen lars@h-s.as	Signed	29.04.2024 10:45	Email	IP: 84.234.223.246
	Authenticated	29.04.2024 10:42	Low	IP: 84.234.223.246
Jan Nore jan.nore@outlook.com	Signed	30.04.2024 07:26	Email	IP: 146.75.181.44
	Authenticated	30.04.2024 07:25	Low	IP: 146.75.181.44

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

### Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed



# Deloitte.

Deloitte AS  
Grev Wedels gate 12  
Postboks 24  
NO-3119 Tønsberg  
Norway

+47 33 00 39 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Varnaveien Eiendomsinvest AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Varnaveien Eiendomsinvest 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 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.

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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Varnaveien Eiendomsinvest AS

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 revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne 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.

Tønsberg, 30. april 2024  
Deloitte AS

**Øystein Melle Ekenes**  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Ekenes, Øystein Melle	2024-04-30

Identification

 bankID Ekenes, Øystein Melle



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))