



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 836 764
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VARNA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Zenith Eiendom AS
Myrens verksted 1A
0473 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Tore Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 17.02.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	42 714	42 089
Sum kostnader		42 714	42 089
Driftsresultat		-42 714	-42 089
Netto finans			
Resultat før skattekostnad		-42 714	-42 089
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat		-42 714	-42 089
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-42 714	-42 089
Totalresultat		-42 714	-42 089
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-42 714	-42 089
Sum overføringer og disponeringer		-42 714	-42 089



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 023 085	5 023 085
Sum varige driftsmidler	3	5 023 085	5 023 085
Sum anleggsmidler		5 023 085	5 023 085
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 712	2 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 712	2 576
Sum omløpsmidler		1 712	2 576
SUM EIENDELER		5 024 797	5 025 661
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	60 000	60 000
Overkurs		2 857 339	2 900 053
Sum innskutt egenkapital		2 917 339	2 960 053
Sum egenkapital	6	2 917 339	2 960 053



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	2 104 033	2 065 608
Sum annen langsiktig gjeld		2 104 033	2 065 608
Sum langsiktig gjeld		2 104 033	2 065 608
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld		3 425	
Sum kortsiktig gjeld		3 425	
Sum gjeld		2 107 459	2 065 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 024 797	5 025 661



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 308971

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 836 764
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VARNA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Zenith Eiendom AS
Myrens verksted 1A
0473 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Tore Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 16.02.2026



Organisasjonsnr: 923 836 764
VARNA UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	42 714	42 089
Sum kostnader		42 714	42 089
Driftsresultat		-42 714	-42 089
Netto finans			
Resultat før skattekostnad		-42 714	-42 089
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat		-42 714	-42 089
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-42 714	-42 089
Totalresultat		-42 714	-42 089
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-42 714	-42 089
Sum overføringer og disponeringer		-42 714	-42 089



Organisasjonsnr: 923 836 764
VARNA UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	3	5 023 085	5 023 085
--------------	---	-----------	-----------

Sum varige driftsmidler	3	5 023 085	5 023 085
--------------------------------	----------	------------------	------------------

Sum anleggsmidler		5 023 085	5 023 085
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer	4		
-------------------	---	--	--

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		1 712	2 576
----	--	-------	-------

Sum bankinnskudd,			
--------------------------	--	--	--

kontanter og lignende		1 712	2 576
------------------------------	--	--------------	--------------

Sum omløpsmidler		1 712	2 576
-------------------------	--	--------------	--------------

SUM EIENDELER		5 024 797	5 025 661
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5	60 000	60 000
--------------	---	--------	--------

Overkurs		2 857 339	2 900 053
----------	--	-----------	-----------

Sum innskutt egenkapital		2 917 339	2 960 053
---------------------------------	--	------------------	------------------

Sum egenkapital	6	2 917 339	2 960 053
------------------------	----------	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	2		
--------------	---	--	--

Annen langsiktig gjeld			
-------------------------------	--	--	--

Langsiktig konserngjeld	4	2 104 033	2 065 608
-------------------------	---	-----------	-----------

Sum annen langsiktig gjeld		2 104 033	2 065 608
-----------------------------------	--	------------------	------------------

Sum langsiktig gjeld		2 104 033	2 065 608
-----------------------------	--	------------------	------------------



Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld		3 425	
Sum kortsiktig gjeld		3 425	
Sum gjeld		2 107 459	2 065 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 024 797	5 025 661



Organisasjonsnr: 923 836 764
VARNA UTVIKLING 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.



RSM Norge AS
Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Varna Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Varna Utvikling AS som viser et underskudd på NOK 42 714. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 regnskap 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.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretaksnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo document key: LKH4J-MUWNC-3TZTR-AVNZW-PETMB-WTSNE



Oslo, 10. februar 2026
RSM Norge AS

Arnt Holm Toverud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: LKH4J-MUWNC-3TZTR-AVN2W-PETM8-WT5NE





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."

Arnt Holm Toverud

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-1640500

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-10 16:13:34 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: LKH4J-MUWVQ-31ZTR-AWVZV-PE1M8-WT5NE

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2025 Varna Utvikling AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnr.økkef: 6KDRW-O1PT1Y-MKOSN-FYISO-E9WB9-KDP4V

Org.nr.: 923 836 764



Resultatregnskap

Varna Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftskostnad	1	42 714	42 089
Sum driftskostnader		42 714	42 089
Driftsresultat		-42 714	-42 089
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat før skattekostnad		-42 714	-42 089
Resultat		-42 714	-42 089
Årsresultat		-42 714	-42 089
Overføringer			
Overført til udekket tap		42 714	42 089
Sum overføringer		-42 714	-42 089

Penneo Dokumentnr.0kkel:6KDRW-OYPT1Y-MKOSN-FYISO-E9WB9-KDP4V



Balanse

Varna Utvikling AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 023 085	5 023 085
Sum varige driftsmidler	3	5 023 085	5 023 085
Sum anleggsmidler		5 023 085	5 023 085
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 712	2 576
Sum omløpsmidler		1 712	2 576
Sum eiendeler		5 024 797	5 025 661

Penneo Dokumentnr.økkel: 6KDRW-OYPT1Y-MKOSN-FYISO-E9WB9-KDP4V



Balanse

Varna Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	60 000	60 000
Overkurs		2 857 339	2 900 053
Sum innskutt egenkapital		2 917 339	2 960 053
Opptjent egenkapital			
Sum egenkapital	6	2 917 339	2 960 053
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	2 104 033	2 065 608
Sum annen langsiktig gjeld		2 104 033	2 065 608
Konserngjeld		3 425	0
Sum kortsiktig gjeld		3 425	0
Sum gjeld		2 107 459	2 065 608
Sum egenkapital og gjeld		5 024 797	5 025 661

Oslo, 10.02.2026
Styret i Varna Utvikling AS

Tore Holm
styreleder/daglig leder

Penneo Dokumentnr.økkel:6KDRW-OYPT1Y-MKOSN-FYISO-E9WB9-KDP4V



Varna Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2025

Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet er et eiendomsselskap lokalisert i Oslo.

Inntekts- og kostnadsprinsipper

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og opptjeningstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

Note 1 Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte og har dermed ikke plikt til å ha tjenestepensjonsordning.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-42 714	-42 089
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-42 714	-42 089
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	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

2025	2024	Endring
------	------	---------



Varna Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2025

Akkumulert fremførbart underskudd	-112 661	-69 947	42 714
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	112 661	69 947	-42 714
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 31.12.2024	5 023 085	5 023 085
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2025	5 023 085	5 023 085
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2025	0	0
Balanseført verdi pr. 31.12.2025	5 023 085	5 023 085
Årets avskrivninger	0	0

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025
Fordringer	
Gjeld	
Gjeld til Varna Eiendom AS	2 104 033
Sum	2 104 033

Mellomværende renteberegnes ikke.

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Varna Utvikling AS pr. 31.12 består av følgende:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	2 000	60 000
Sum	30		60 000

Eierstruktur	Ordinære	Eierandel
Varna Eiendom AS	30	100 %
Totalt antall aksjer	30	100 %



Varna Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2025

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital	60 000	2 900 053	0	2 960 053
Årets resultat			-42 714	-42 714
Udekket tap dekket av overkurs		- 42714	42 714	0
Egenkapital 31. desember 2025	60 000	2 857 339	0	2 917 339



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."

Tore Holm

Styreleder

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-838811

IP: 85.165.xxx.xxx

2026-02-10 07:39:08 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 6KDRW-OYPTV-MKQSN-FYISO-E9WB9-KDP4V

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.