



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 745 783
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VARDEN EIENDOMSINVEST 1 AS
Forretningsadresse: Trondheimsveien 135
0570 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 06.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	135 702	103 242
Sum kostnader		135 702	103 242
Driftsresultat		-135 702	-103 242
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 685 405	1 307 204
Sum finanskostnader		1 685 405	1 307 204
Netto finans		-1 685 405	-1 307 204
Resultat før skattekostnad		-1 821 107	-1 410 446
Skattekostnad på resultat	3	-400 643	-310 298
Årsresultat		-1 420 464	-1 100 148
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 420 464	-1 100 148
Totalresultat		-1 420 464	-1 100 148
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-1 420 464	-1 100 148
Sum overføringer og disponeringer		-1 420 464	-1 100 148



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	97 543	65 240
Sum immaterielle eiendeler		97 543	65 240
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2		
Investeringer i aksjer og andeler	5	30 327 825	28 079 350
Sum finansielle anleggsmidler		30 327 825	28 079 350
Sum anleggsmidler		30 425 368	28 144 590
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	2	1 788 801	1 887 350
Sum fordringer		1 788 801	1 887 350
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 848 701	96 682
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 848 701	96 682
Sum omløpsmidler		3 637 502	1 984 032
SUM EIENDELER		34 062 870	30 128 622
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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen innskutt egenkapital	4	2 942 287	1 521 826
Sum innskutt egenkapital		2 977 717	1 557 256
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	4	2 947 718	1 527 254
Sum opptjent egenkapital		-2 947 718	-1 527 254
Sum egenkapital	4	30 000	30 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	34 027 226	30 093 346
Sum annen langsiktig gjeld		34 027 226	30 093 346
Sum langsiktig gjeld		34 027 226	30 093 346
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 644	5 274
Sum kortsiktig gjeld		5 644	5 274
Sum gjeld		34 032 870	30 098 620
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 062 870	30 128 622



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542234

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 745 783
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VARDEN EIENDOMSINVEST 1 AS
Forretningsadresse: Trondheimsveien 135
0570 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 06.06.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.06.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 928 745 783
VARDEN EIENDOMSINVEST 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	135 702	103 242
Sum kostnader		135 702	103 242
Driftsresultat		-135 702	-103 242
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 685 405	1 307 204
Sum finanskostnader		1 685 405	1 307 204
Netto finans		-1 685 405	-1 307 204
Resultat før skattekostnad		-1 821 107	-1 410 446
Skattekostnad på resultat	3	-400 643	-310 298
Årsresultat		-1 420 464	-1 100 148
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 420 464	-1 100 148
Totalresultat		-1 420 464	-1 100 148
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-1 420 464	-1 100 148
Sum overføringer og disponeringer		-1 420 464	-1 100 148



Organisasjonsnr: 928 745 783
VARDEN EIENDOMSINVEST 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	97 543	65 240
Sum immaterielle eiendeler		97 543	65 240
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2		
Investeringer i aksjer og andeler	5	30 327 825	28 079 350
Sum finansielle anleggsmidler		30 327 825	28 079 350
Sum anleggsmidler		30 425 368	28 144 590
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	2	1 788 801	1 887 350
Sum fordringer		1 788 801	1 887 350
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 848 701	96 682
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 848 701	96 682
Sum omløpsmidler		3 637 502	1 984 032
SUM EIENDELER		34 062 870	30 128 622
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	2 942 287	1 521 826
Sum innskutt egenkapital		2 977 717	1 557 256
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	4	2 947 718	1 527 254



Sum opptjent egenkapital		-2 947 718	-1 527 254
Sum egenkapital	4	30 000	30 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	34 027 226	30 093 346
Sum annen langsiktig gjeld		34 027 226	30 093 346
Sum langsiktig gjeld		34 027 226	30 093 346
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 644	5 274
Sum kortsiktig gjeld		5 644	5 274
Sum gjeld		34 032 870	30 098 620
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 062 870	30 128 622



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
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet 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 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 interkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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.

Stattdiserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 8Y7UF-VF22H-93BVH-01LCC-66NZ-X6M8G



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.

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 regnskapsestimatene 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 Dokumentnøkkel: 8Y7UF-VF22H-9B3VH-01LCC-66N7Z-X6M8G



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

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-06-06 07:51:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8Y7UF-VF22H-9B3VH-01LCC-66N7Z-X6M8G

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 2024

Varden Eiendomsinvest 1 AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter
Revisjonsberetning



Org.nr.: 928 745 783



Årsberetning 2024 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 2024 investerte selskapet til sammen NOK 2 248 475 i to eiendomsporteføljer;

LogCap Invest AS, NOK 1 548 475, totalt investert NOK 21 877 685

Forus Areal AS, NOK 700 000, totalt investert NOK 8 450 140

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 2024.



ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -1 420 464 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført til udekket tap	1 420 464

Oslo, 03.06.2025

Styret i Varden Eiendomsinvest 1 AS

Nils Halvor Stenhammer
styreleder

Tor Grinde Unneland
daglig leder



RESULTATREGNSKAP

VARDEN EIENDOMSINVEST 1 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	1	135 702	103 242
Sum driftskostnader		135 702	103 242
Driftsresultat		-135 702	-103 242
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 685 405	1 307 204
Resultat av finansposter		-1 685 405	-1 307 204
Resultat før skattekostnad		-1 821 107	-1 410 446
Skattekostnad på resultat	3	-400 643	-310 298
Årsresultat		-1 420 464	-1 100 148
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	4	1 420 464	1 100 148
Sum overføringer		-1 420 464	-1 100 148



BALANSE

VARDEN EIENDOMSINVEST 1 AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	97 543	65 240
Sum immaterielle eiendeler		97 543	65 240
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler	5	30 327 825	28 079 350
Sum finansielle anleggsmidler		30 327 825	28 079 350
Sum anleggsmidler		30 425 368	28 144 590
OMLØPSMIDLER			
Konsernfordringer	2	1 788 801	1 887 350
Sum fordringer		1 788 801	1 887 350
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 848 701	96 682
Sum omløpsmidler		3 637 502	1 984 032
Sum eiendeler		34 062 870	30 128 622



BALANSE

VARDEN EIENDOMSINVEST 1 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	5 430	5 430
Annen innskutt egenkapital	4	2 942 287	1 521 826
Sum innskutt egenkapital		2 977 717	1 557 256
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	4	-2 947 718	-1 527 254
Sum opptjent egenkapital		-2 947 718	-1 527 254
Sum egenkapital	4	30 000	30 002
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	2	34 027 226	30 093 346
Sum annen langsiktig gjeld		34 027 226	30 093 346
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 644	5 274
Sum kortsiktig gjeld		5 644	5 274
Sum gjeld		34 032 870	30 098 620
Sum egenkapital og gjeld		34 062 870	30 128 622

Oslo, 03.06.2025

Styret i Varden Eiendomsinvest 1 AS

Nils Halvor Stenhammer
styreleder

Tor Grinde Unneland
daglig leder



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

VARDEN EIENDOMSINVEST 1 AS

	Note	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-1 821 107	-1 410 446
Endring i leverandørgjeld		370	3 210
Endring i andre tidsavgrensningsposter		1 685 405	-4 000
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-135 332	-1 411 236
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		2 248 475	7 087 690
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-2 248 475	-7 087 690
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		2 248 475	3 907 204
Innbetalinger av konsernbidrag		1 887 350	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		4 135 825	3 907 204
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		1 752 019	-4 591 722
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		96 682	4 688 404
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		1 848 701	96 682



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 ingen ansatt og har derfor ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024. Det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer, konsernbidrag	1 788 801	1 887 350
Sum	1 788 801	1 887 350
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	34 027 226	30 093 346
Sum	34 027 226	30 093 346

Lån fra Varden Gruppen AS er renteberegnet med kr 1 685 405.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-400 643	-310 298
Skattekostnad ordinært resultat	-400 643	-310 298
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 821 107	-1 410 446
Permanente forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	1 674 271	1 661 474
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-251 028
Skattepliktig inntekt	-146 836	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-368 340	-365 524
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	368 340	365 524
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-1 821 107	-1 410 446
Beregnet skatt av resultat før skatt	-400 643	-310 298
Sum	-400 643	-310 298
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

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-443 380	-296 544	146 836
Grunnlag for utsatt skattefordel	-443 380	-296 544	146 836
Utsatt skattefordel (22 %)	-97 543	-65 240	32 304

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	30 000	5 430	1 521 826	-1 527 254	30 002
Årets resultat				-1 420 464	-1 420 464
Konsernbidrag mottatt			1 420 461		1 420 461
Pr 31.12.2024	30 000	5 430	2 942 287	-2 947 718	30 000



Note 5 Langsiktige verdipapirer

	Anskaffelses kost	Markeds verdi	Balanseført verdi
ANLEGGSMIDLER			
Forus Areal Holding AS	8 450 140	8 655 094	8 450 140
LogCap Invest AS	21 877 685	23 866 437	21 877 685
Sum	30 327 825	32 521 530	30 327 825

Note 6 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	100,0	30 000
Sum	300		30 000

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 2024 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2025 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 kreditorerne.

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.