



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 872 032
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VARDEN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aina Hallin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 09.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	123 000	11 868 379
Sum inntekter		123 000	11 868 379
Kostnader			
Varekostnad	1		9 204 132
Annen driftskostnad	2	471 676	211 900
Sum kostnader		471 676	9 416 032
Driftsresultat		-348 676	2 452 347
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 480	44 542
Sum finansinntekter		15 480	44 542
Annen rentekostnad		113	58 334
Sum finanskostnader		113	58 334
Netto finans		15 367	-13 792
Ordinært resultat før skattekostnad		-333 309	2 438 555
Skattekostnad på resultat			536 589
Ordinært resultat etter skattekostnad		-333 309	1 901 966
Årsresultat		-333 309	1 901 966
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-333 309	1 901 966
Totalresultat		-333 309	1 901 966
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	3	1 000 000	24 250 000
Overført fra annen egenkapital	3	-1 333 309	-22 348 034
Sum overføringer og disponeringer		-333 309	1 901 966



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		151 000	151 000
Sum varige driftsmidler		151 000	151 000
Sum anleggsmidler		151 000	151 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	152 000	304 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		388 146	2 266 734
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		388 146	2 266 734
Sum omløpsmidler		540 146	2 570 734
SUM EIENDELER		691 146	2 721 734
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	3	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	576 083	1 909 392
Sum opptjent egenkapital		576 083	1 909 392
Sum egenkapital		680 083	2 013 392



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 063	
Betalbar skatt			708 342
Sum kortsiktig gjeld		11 063	708 342
Sum gjeld		11 063	708 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		691 146	2 721 734



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 498484

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 872 032
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VARDEN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aina Hallin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 993 872 032
VARDEN EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	123 000	11 868 379
Sum inntekter		123 000	11 868 379
Kostnader			
Varekostnad	1		9 204 132
Annen driftskostnad	2	471 676	211 900
Sum kostnader		471 676	9 416 032
Driftsresultat		-348 676	2 452 347
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 480	44 542
Sum finansinntekter		15 480	44 542
Annen rentekostnad		113	58 334
Sum finanskostnader		113	58 334
Netto finans		15 367	-13 792
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat		-333 309	2 438 555
Ordinært resultat etter skattekostnad		-333 309	1 901 966
Årsresultat		-333 309	1 901 966
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
		-333 309	1 901 966
Totalresultat		-333 309	1 901 966
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	3	1 000 000	24 250 000
Overført fra annen egenkapital	3	-1 333 309	-22 348 034
Sum overføringer og disponeringer		-333 309	1 901 966



Organisasjonsnr: 993 872 032
VARDEN EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		151 000	151 000
Sum varige driftsmidler		151 000	151 000
Sum anleggsmidler		151 000	151 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	152 000	304 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		388 146	2 266 734
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		388 146	2 266 734
Sum omløpsmidler		540 146	2 570 734
SUM EIENDELER		691 146	2 721 734
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	3	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	576 083	1 909 392
Sum opptjent egenkapital		576 083	1 909 392
Sum egenkapital		680 083	2 013 392
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 063	
Betalbar skatt			708 342
Sum kortsiktig gjeld		11 063	708 342



Sum gjeld	11 063	708 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	691 146	2 721 734



Organisasjonsnr: 993 872 032
VARDEN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til generalforsamlingen i Varden Eiendomsutvikling AS

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Varden Eiendomsutvikling AS som viser et underskudd på NOK 333 309. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: OF1YP-V3XYE-ZWEH8-E2T67-Y48EA-G65ZZ



Revisors beretning 2022 for Varden Eiendomsutvikling AS

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

Oslo , 11. mai 2023
RSM Norge AS

Anders Magnus Løvaas
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OF1YP-V3XYE-ZWEH8-E2T67-Y48EA-G65ZZ



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."

Anders Magnus Løvaas

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-87811

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-11 09:54:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OF1YP-V3XYE-ZWEH8-E2T67-Y48EA-G65ZZ

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>



2023-03-20

Resultatregnskap

Varden Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt	1	123 000	11 868 379
Sum driftsinntekter		123 000	11 868 379
Varekostnad	1	0	9 204 132
Annen driftskostnad	2	471 676	211 900
Sum driftskostnader		471 676	9 416 032
Driftsresultat		-348 676	2 452 347
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 480	44 542
Annen rentekostnad		113	58 334
Resultat av finansposter		15 367	-13 792
Ordinært resultat før skattekostnad		-333 309	2 438 555
Skattekostnad på ordinært resultat		0	536 589
Ordinært resultat		-333 309	1 901 966
Årsresultat		-333 309	1 901 966
Overføringer			
Tilleggsutbytte	3	1 000 000	24 250 000
Overført fra annen egenkapital	3	1 333 309	22 348 034
Sum overføringer		-333 309	1 901 966

Varden Eiendomsutvikling AS

Side 1





Balanse

Varden Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		151 000	151 000
Sum varige driftsmidler		151 000	151 000
Sum anleggsmidler		151 000	151 000
Omløpsmidler			
Varer	4	152 000	304 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		388 146	2 266 734
Sum omløpsmidler		540 146	2 570 734
Sum eiendeler		691 146	2 721 734

Varden Eiendomsutvikling AS

Side 2





Balanse

Varden Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	3	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	576 083	1 909 392
Sum opptjent egenkapital		576 083	1 909 392
Sum egenkapital		680 083	2 013 392
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 063	0
Betalbar skatt		0	708 342
Sum kortsiktig gjeld		11 063	708 342
Sum gjeld		11 063	708 342
Sum egenkapital og gjeld		691 146	2 721 734

Oslo,
Styret i Varden Eiendomsutvikling AS

Aina Hallin
styreleder

Tore Martin Solbakken
styremedlem

Nicolai Eirik Lorentzen
styremedlem

Ole Martin Stensrud
styremedlem/daglig leder





NOTER TIL REGNSKAPET

1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet oppfyller kriteriene for små foretak i regnskapsloven § 1-6.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelses kost og virkelig verdi. Gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anlegg under utførelse

Kostnader direkte knyttet til utvikling av boligprosjekt aktiveres i balansen og kostnadsføres etterhvert som salg i prosjektet gjennomføres. Anlegg under utførelse avskrives ikke før prosjektet er ferdigstilt. Det vil bli foretatt nedskrivning til virkelig verdi ved varig verdifall.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

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 de enkelte fordringene.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reversere eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttiggjort.

Bruk av estimater

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen.

Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende

Inntekter/kostnader

Inntekter inntektsføres når prosjektet er avsluttet, og utgiftene balanseføres som varer under tilvirkning etter hvert som de påløper.





2 Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av året.

3 Egenkapital

Egenkapitalendring:	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1/1-2022	100 000	4 000	1 909 392	2 013 392
Årets resultat	0	0	-333 309	-333 309
Tilleggsutbytte	0	0	-1 000 000	-1 000 000
Egenkapital 31/12-2022	100 000	4 000	576 083	680 083

4 Varelager

Selskapets varelager består av parkeringsplasser ifm. utvikling av boligprosjekt

5 Aksjer og aksjonærer

Aksjekapitalen består av en aksjeklasse, hvor hver aksje gir en stemme og samme rett forøvrig i selskapet. Aksjekapitalen er 100.000 og består av 1.000 aksjer pålydende 100 pr. aksje. Loco AS eier 500 aksjer i selskapet. Stensrud & Partner AS og Bastia Eiendom AS, eier 250 aksjer hver.

6 Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere m.v.

Selskapet har ikke ytt lån eller stillet sikkerhet til ledende personer. Det er heller ikke betalt godtgjørelse til styret.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492477532

Dokument

Varden Eiendomsutvikling AS - Utkast til årsregnskap m
noter

Hoveddokument

5 sider

Initiert på 2023-05-10 11:47:02 CEST (+0200) av Aina

Hallin (AH)

Ferdigstilt den 2023-05-10 13:38:31 CEST (+0200)

Signerende parter

Aina Hallin (AH)

Lorentzens Skibs Management AS

ah@lorskibs.no

+4792455569

Signert 2023-05-10 11:47:03 CEST (+0200)

Ole Stensrud (OS)

oms@stensrud-partner.no

Signert 2023-05-10 13:38:31 CEST (+0200)

Tore Solbakken (TS)

tore.solbakken@bastia.no

Signert 2023-05-10 12:45:09 CEST (+0200)

Nicolai E. Lorentzen (NEL)

nel@lorskibs.no

Signert 2023-05-10 12:54:10 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

