



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 531 187
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VARDEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Fossumvegen 51
3721 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kjetil Ditlefsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

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, 17.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad	2	36 746	25 922
Sum kostnader		36 746	25 922
Driftsresultat		-36 746	-25 922
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 975	1 299
Sum finansinntekter		6 975	1 299
Annen rentekostnad		444 012	398 860
Sum finanskostnader		444 012	398 860
Netto finans		-437 037	-397 560
Resultat før skattekostnad		-473 783	-423 482
Skattekostnad	3, 4	0	0
Årsresultat		-473 783	-423 482
Overføringer og disponeringer			
Overkurs	5	-473 783	-423 482
Overføring annen innskutt egenkapital	5	0	0
Sum overføringer og disponeringer		-473 783	-423 482



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	8 660 659	8 644 659
Sum varige driftsmidler		8 660 659	8 644 659
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 660 659	8 644 659
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	0	0
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		50 432	293 436
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 432	293 436
Sum omløpsmidler		50 432	293 436
SUM EIENDELER		8 711 092	8 938 095

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	1 080 000	1 080 000
Overkurs	5	577 514	1 051 297
Sum innskutt egenkapital		1 657 514	2 131 297
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		0	0
Sum egenkapital		1 657 514	2 131 297
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	6 300 000	6 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 300 000	6 300 000
Sum langsiktig gjeld		6 300 000	6 300 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 163	1 947
Annen kortsiktig gjeld	10	752 415	504 851
Sum kortsiktig gjeld		753 578	506 798
Sum gjeld		7 053 578	6 806 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 711 092	8 938 095



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 524608

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 531 187
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VARDEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Fossumvegen 51
3721 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kjetil Ditlefsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

Revisjon

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, 16.06.2025



Organisasjonsnr: 998 531 187
VARDEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad	2	36 746	25 922
Sum kostnader		36 746	25 922
Driftsresultat		-36 746	-25 922
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 975	1 299
Sum finansinntekter		6 975	1 299
Annen rentekostnad		444 012	398 860
Sum finanskostnader		444 012	398 860
Netto finans		-437 037	-397 560
Resultat før skattekostnad		-473 783	-423 482
Skattekostnad	3, 4	0	0
Årsresultat		-473 783	-423 482
Overføringer og disponeringer			
Overkurs	5	-473 783	-423 482
Overføring annen innskutt egenkapital	5	0	0
Sum overføringer og disponeringer		-473 783	-423 482



Sum innskutt egenkapital		1 657 514	2 131 297
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		0	0
Sum egenkapital		1 657 514	2 131 297
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	6 300 000	6 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 300 000	6 300 000
Sum langsiktig gjeld		6 300 000	6 300 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 163	1 947
Annen kortsiktig gjeld	10	752 415	504 851
Sum kortsiktig gjeld		753 578	506 798
Sum gjeld		7 053 578	6 806 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 711 092	8 938 095



Organisasjonsnr: 998 531 187
VARDEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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. Skatteøkendeogskattereduserendemidlertidigeforskjellersomreversererellerkanreverseresisammeperiode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum	Beløp
Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



VARDEN UTVIKLING AS
998 531 187

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	-36 746	-25 922
Sum driftskostnader		-36 746	-25 922
Driftsresultat		-36 746	-25 922
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		6 975	1 299
Sum finansinntekter		6 975	1 299
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-444 012	-398 860
Sum finanskostnader		-444 012	-398 860
Netto finans		-437 037	-397 560
Årsresultat		-473 783	-423 482
Overføringer			
Overkurs	5	-473 783	-423 482
Sum overføringer		-473 783	-423 482



VARDEN UTVIKLING AS
998 531 187

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	8 660 659	8 644 659
Sum varige driftsmidler		8 660 659	8 644 659
Sum anleggsmidler		8 660 659	8 644 659
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		50 432	293 436
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 432	293 436
Sum omløpsmidler		50 432	293 436
SUM EIENDELER		8 711 092	8 938 095



VARDEN UTVIKLING AS
998 531 187

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	1 080 000	1 080 000
Overkurs	5	577 514	1 051 297
Sum innskutt egenkapital		1 657 514	2 131 297
Sum egenkapital		1 657 514	2 131 297
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	6 300 000	6 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 300 000	6 300 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 163	1 947
Annen kortsiktig gjeld	10	752 415	504 851
Sum kortsiktig gjeld		753 578	506 798
Sum gjeld		7 053 578	6 806 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 711 092	8 938 095

SKIEN, 05.06.2025

Svend Petter Oppegaard
styrets leder

Morten Christian Christoffersen
styremedlem

Leopold Axel Løvenskiold
styremedlem



VARDEN UTVIKLING AS
998 531 187

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 reverserer eller kan reverseres i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	27 300	18 750
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	27 300	18 750

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2024	2023
Resultat før skatt	-473 783	-423 482
Skattepliktig inntekt	-473 783	-423 482



VARDEN UTVIKLING AS
998 531 187

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Fremførbart underskudd	-3 262 703	-3 736 486	473 783
Netto forskjeller	-3 262 703	-3 736 486	473 783
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	3 262 703	3 736 486	-473 783
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	0	0	0

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum
Egenkapital 31.12.2023	1 080 000	1 051 297	2 131 297
Årsresultat	0	-473 783	-473 783
Egenkapital 31.12.2024	1 080 000	577 514	1 657 514

Note 6 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	8 644 659
Tilgang i året	16 000
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	8 660 659
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi pr 31.12	8 660 659
Økonomisk levetid	0
Avskrivningsplan	Lineær

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Selskapet har en tomt i Arendal kommune. Tomten er på ca. 80 mål og skal utvikles til boligformål. Kostpris er kr. 7 353 618. Aktiverte egne utviklingskostnader er pr. 31.12.2024 kr. 1 307 041.

Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



VARDEN UTVIKLING AS
998 531 187

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 080 000	1	1 080 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
HANDELSKOMPANIET AS	270 000	25,00	Ordinære
LAL HOLDING AS	270 000	25,00	Ordinære
LENCO AS	220 000	20,37	Ordinære
OPPEGAARD PETTER	200 001	18,52	Ordinære
GRØNNEKINN AS	119 999	11,11	Ordinære
Totalt antall aksjer	1 080 000	100	

Note 9 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	6 300 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	8 660 659
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

Gjeld til aksjonærene utgjør pr. 31.12.2024 kr. 750.000,-



DocuSign Envelope ID: A3B3E798-F327-402B-8AE8-79428537EE8E

Årsoppgjør for

VARDEN UTVIKLING AS

998531187

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5



DocuSign Envelope ID: A3B3E798-F327-402B-8AE8-79428537EE8E

VARDEN UTVIKLING AS
998 531 187

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	-36 746	-25 922
Sum driftskostnader		-36 746	-25 922
Driftsresultat		-36 746	-25 922
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		6 975	1 299
Sum finansinntekter		6 975	1 299
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-444 012	-398 860
Sum finanskostnader		-444 012	-398 860
Netto finans		-437 037	-397 560
Årsresultat		-473 783	-423 482
Overføringer			
Overkurs	5	-473 783	-423 482
Sum overføringer		-473 783	-423 482



DocuSign Envelope ID: A3B3E798-F327-402B-8AE8-79428537EE8E

VARDEN UTVIKLING AS
998 531 187

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	8 660 659	8 644 659
Sum varige driftsmidler		8 660 659	8 644 659
Sum anleggsmidler		8 660 659	8 644 659
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		50 432	293 436
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 432	293 436
Sum omløpsmidler		50 432	293 436
SUM EIENDELER		8 711 092	8 938 095




DocuSign Envelope ID: A3B3E798-F327-402B-8AE8-79428537EE8E

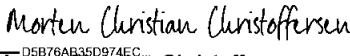
VARDEN UTVIKLING AS
998 531 187

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	1 080 000	1 080 000
Overkurs	5	577 514	1 051 297
Sum innskutt egenkapital		1 657 514	2 131 297
Sum egenkapital		1 657 514	2 131 297
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	6 300 000	6 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 300 000	6 300 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 163	1 947
Annen kortsiktig gjeld	10	752 415	504 851
Sum kortsiktig gjeld		753 578	506 798
Sum gjeld		7 053 578	6 806 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 711 092	8 938 095

SKIEN, 05.06.2025

DocuSigned by:

04E0D9C022024FE
Svend Petter Oppegaard
styrets leder

DocuSigned by:

D6B76AB35D974EC
Morten Christian Christoffersen
styremedlem

DocuSigned by:

519445F7C02E468
Leopold Axel Løvenskiold
styremedlem



DocuSign Envelope ID: A3B3E798-F327-402B-8AE8-79428537EE8E

VARDEN UTVIKLING AS
998 531 187

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 reverserer eller kan reverseres i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	27 300	18 750
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	27 300	18 750

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2024	2023
Resultat før skatt	-473 783	-423 482
Skattepliktig inntekt	-473 783	-423 482



DocuSign Envelope ID: A3B3E798-F327-402B-8AE8-79428537EE8E

VARDEN UTVIKLING AS 998 531 187

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Fremførbart underskudd	-3 262 703	-3 736 486	473 783
Netto forskjeller	-3 262 703	-3 736 486	473 783
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	3 262 703	3 736 486	-473 783
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	0	0	0

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum
Egenkapital 31.12.2023	1 080 000	1 051 297	2 131 297
Årsresultat	0	-473 783	-473 783
Egenkapital 31.12.2024	1 080 000	577 514	1 657 514

Note 6 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	8 644 659
Tilgang i året	16 000
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	8 660 659
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi pr 31.12	8 660 659
Økonomisk levetid	0
Avskrivningsplan	Lineær

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Selskapet har en tomt i Arendal kommune. Tomten er på ca. 80 mål og skal utvikles til boligformål. Kostpris er kr. 7 353 618. Aktiverte egne utviklingskostnader er pr. 31.12.2024 kr. 1 307 041.

Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



DocuSign Envelope ID: A3B3E798-F327-402B-8AE8-79428537EE8E

VARDEN UTVIKLING AS
998 531 187

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 080 000	1	1 080 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
HANDELSKOMPANIET AS	270 000	25,00	Ordinære
LAL HOLDING AS	270 000	25,00	Ordinære
LENCO AS	220 000	20,37	Ordinære
OPPEGAARD PETTER	200 001	18,52	Ordinære
GRØNNEKINN AS	119 999	11,11	Ordinære
Totalt antall aksjer	1 080 000	100	

Note 9 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	6 300 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	8 660 659
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

Gjeld til aksjonærene utgjør pr. 31.12.2024 kr. 750.000,-



Deloitte.

Deloitte AS
Leivollen 23
NO-3736 Skien
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Varden Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Varden Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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

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 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
Varden Utvikling AS

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 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.

Skien, 5. juni 2025
Deloitte AS

Espen Thorbjørnsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Thorbjørnsen, Espen	2025-06-06

Identification

 **bankID** Thorbjørnsen, Espen



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