



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |   |
|----------------------|---|
| Organisasjonsnummer: | 966 747 870                                   |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap                                  |
| Foretaksnavn:        | VARNA EIENDOM AS                              |
| Forretningsadresse:  | Inngang B1<br>Myrens verksted 1A<br>0473 OSLO |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
|-------------------------|-------------------------|

### Konsern

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| Morselskap i konsern:     | Ja  |
| Konsernregnskap lagt ved: | Nei |

### Regnskapsregler

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Regler for små foretak benyttet:                           | Ja                                 |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: | Regnskapslovens alminnelige regler |

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

|  |                    |
|--|--------------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | John Arne Grøsland |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet:  | 15.07.2024         |

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2023             | 2022             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                                      |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                                   |      | 645 000          | 759 915          |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |      | <b>645 000</b>   | <b>759 915</b>   |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                  |                  |
| Lønnskostnad  | 1    | -171 150         | 171 150          |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2    | 114 880          | 18 953           |
| Annen driftskostnad                                   | 1    | 456 116          | 252 807          |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>399 846</b>   | <b>442 910</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>245 154</b>   | <b>317 005</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                                    |      | 45 586           | 1 384            |
| Annen finansinntekt                                   |      | 2 268 000        | 2 520 000        |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |      | <b>2 313 586</b> | <b>2 521 384</b> |
| Annen rentekostnad                                    |      | 4                |                  |
| Annen finanskostnad                                   |      |                  | 216              |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>4</b>         | <b>216</b>       |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>2 313 581</b> | <b>2 521 168</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |      | <b>2 558 735</b> | <b>2 838 173</b> |
| Skattekostnad på resultat                             | 3    | 80 009           | 80 834           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |      | <b>2 478 726</b> | <b>2 757 339</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                    |      | <b>2 478 726</b> | <b>2 757 339</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>2 478 726</b> | <b>2 757 339</b> |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>2 478 726</b> | <b>2 757 339</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |      |                  |                  |
| Ordinært utbytte                                      |      | 3 200 000        | 4 500 000        |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Overført fra annen egenkapital           |             | -721 274         | -1 742 661       |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>2 478 726</b> | <b>2 757 339</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 3    |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 2    |                   |                   |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr             | 2    | 746 720           |                   |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>746 720</b>    |                   |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                   |                   |
| Investering i datterselskap                    | 5    | 43 916 157        | 43 704 148        |
| Lån til foretak i samme konsern                | 4, 5 | 13 104 367        | 14 145 759        |
| Investeringer i tilknyttet selskap             | 5    | 11 321 800        | 11 321 800        |
| Investeringer i aksjer og andeler              | 5    |                   |                   |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>68 342 325</b> | <b>69 171 707</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>69 089 045</b> | <b>69 171 707</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 28 216            | 500 000           |
| Konsernfordringer                              | 5    |                   |                   |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>28 216</b>     | <b>500 000</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 114 359           | 375 405           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>114 359</b>    | <b>375 405</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>142 575</b>    | <b>875 405</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>69 231 619</b> | <b>70 047 112</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Aksjekapital                             | 6, 7 | 500 000           | 500 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>500 000</b>    | <b>500 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        | 6    | 25 780 433        | 26 501 707        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>25 780 433</b> | <b>26 501 707</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>26 280 433</b> | <b>27 001 707</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 3    | 20 212            |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>20 212</b>     |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 171 150           | 342 300           |
| Konserngjeld                             | 4, 5 | 3 361 409         | 5 686 409         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>3 532 559</b>  | <b>6 028 709</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>3 552 771</b>  | <b>6 028 709</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |      | 74 612            |                   |
| Betalbar skatt                           | 3    |                   | 63 373            |
| Skyldig offentlige avgifter              |      |                   | 30 471            |
| Utbytte                                  | 4, 5 | 38 915 953        | 36 296 951        |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 5, 7 | 407 850           | 625 901           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>39 398 415</b> | <b>37 016 696</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>42 951 186</b> | <b>43 045 405</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>69 231 619</b> | <b>70 047 112</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 647606

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 966 747 870  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VARNA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Inngang B1  
Myrens verksted 1A  
0473 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Arne Grøsland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.07.2024

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.07.2024

---

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: 966 747 870  
VARNA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK  | Note | 2023             | 2022             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                                      |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                                   |      | 645 000          | 759 915          |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |      | <b>645 000</b>   | <b>759 915</b>   |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                  |                  |
| Lønnskostnad  | 1    | -171 150         | 171 150          |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2    | 114 880          | 18 953           |
| Annen driftskostnad                                   | 1    | 456 116          | 252 807          |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>399 846</b>   | <b>442 910</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>245 154</b>   | <b>317 005</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                                    |      | 45 586           | 1 384            |
| Annen finansinntekt                                   |      | 2 268 000        | 2 520 000        |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |      | <b>2 313 586</b> | <b>2 521 384</b> |
| Annen rentekostnad                                    |      | 4                |                  |
| Annen finanskostnad                                   |      |                  | 216              |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>4</b>         | <b>216</b>       |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>2 313 581</b> | <b>2 521 168</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |      |                  |                  |
| Skattekostnad på resultat                             | 3    | 80 009           | 80 834           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |      | <b>2 478 726</b> | <b>2 757 339</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                    |      | <b>2 478 726</b> | <b>2 757 339</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>2 478 726</b> | <b>2 757 339</b> |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>2 478 726</b> | <b>2 757 339</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |      |                  |                  |
| Ordinært utbytte                                      |      | 3 200 000        | 4 500 000        |
| Overført fra annen egenkapital                        |      | -721 274         | -1 742 661       |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>              |      | <b>2 478 726</b> | <b>2 757 339</b> |



Organisasjonsnr: 966 747 870  
VARNA EIENDOM AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                       | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                         |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                      |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                                | 3    |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                         |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a.<br>fast eiendom             | 2    |                   |                   |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr             | 2    | 746 720           |                   |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     |      | <b>746 720</b>    |                   |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                   |      |                   |                   |
| Investering i datterselskap                        | 5    | 43 916 157        | 43 704 148        |
| Lån til foretak i samme<br>konsern                 | 4, 5 | 13 104 367        | 14 145 759        |
| Investeringer i<br>tilknyttet selskap              | 5    | 11 321 800        | 11 321 800        |
| Investeringer i aksjer og<br>andeler               | 5    |                   |                   |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b>           |      | <b>68 342 325</b> | <b>69 171 707</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                           |      | <b>69 089 045</b> | <b>69 171 707</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                                  |      |                   |                   |
| Andre kortsiktige<br>fordringer                    |      | 28 216            | 500 000           |
| Konsernfordringer                                  | 5    |                   |                   |
| <b>Sum fordringer</b>                              |      | <b>28 216</b>     | <b>500 000</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter<br/>og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                   |      | 114 359           | 375 405           |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b> |      | <b>114 359</b>    | <b>375 405</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                            |      | <b>142 575</b>    | <b>875 405</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                               |      | <b>69 231 619</b> | <b>70 047 112</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG<br/>GJELD</b>          |      |                   |                   |



|  |      |                   |                   |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| Aksjekapital                               | 6, 7 | 500 000           | 500 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>            |      | <b>500 000</b>    | <b>500 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                          | 6    | 25 780 433        | 26 501 707        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>            |      | <b>25 780 433</b> | <b>26 501 707</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                     |      | <b>26 280 433</b> | <b>27 001 707</b> |
| <b>Gjeld</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                    |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                               | 3    | 20 212            |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b> |      | <b>20 212</b>     |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>              |      |                   |                   |
| Øvrig langsiktig gjeld                     |      | 171 150           | 342 300           |
| Konserngjeld                               | 4, 5 | 3 361 409         | 5 686 409         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>          |      | <b>3 532 559</b>  | <b>6 028 709</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                |      | <b>3 552 771</b>  | <b>6 028 709</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                    |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                            |      | 74 612            |                   |
| Betalbar skatt                             | 3    |                   | 63 373            |
| Skyldig offentlige avgifter                |      |                   | 30 471            |
| Utbytte                                    | 4, 5 | 38 915 953        | 36 296 951        |
| Annen kortsiktig gjeld                     | 5, 7 | 407 850           | 625 901           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                |      | <b>39 398 415</b> | <b>37 016 696</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                           |      | <b>42 951 186</b> | <b>43 045 405</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>            |      | <b>69 231 619</b> | <b>70 047 112</b> |



Organisasjonsnr: 966 747 870  
VARNA EIENDOM 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.



# Resultatregnskap

## Varna Eiendom AS

| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>             | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|---|-------------|------------------|------------------|
| Annen driftsinntekt                                   |             | 645 000          | 759 915          |
| Sum driftsinntekter                                   |             | <u>645 000</u>   | <u>759 915</u>   |
| Lønnskostnad  | 1           | -171 150         | 171 150          |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2           | 114 880          | 18 953           |
| Annen driftskostnad                                   | 1           | 456 116          | 252 807          |
| Sum driftskostnader                                   |             | <u>399 846</u>   | <u>442 910</u>   |
| Driftsresultat  |             | <u>245 154</u>   | <u>317 005</u>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                                    |             | 45 586           | 1 384            |
| Annen finansinntekt                                   |             | 2 268 000        | 2 520 000        |
| Annen rentekostnad                                    |             | 4                | 0                |
| Annen finanskostnad                                   |             | 0                | 216              |
| Resultat av finansposter                              |             | <u>2 313 581</u> | <u>2 521 168</u> |
| Resultat før skattekostnad                            |             | 2 558 735        | 2 838 173        |
| Skattekostnad på resultat                             | 3           | 80 009           | 80 834           |
| Resultat  |             | <u>2 478 726</u> | <u>2 757 339</u> |
| Årsresultat   |             | <u>2 478 726</u> | <u>2 757 339</u> |
| <b>Overføringer</b>                                   |             |                  |                  |
| Avsatt til utbytte                                    |             | 0                | 2 500 000        |
| Tilleggsutbytte                                       |             | 3 200 000        | 2 000 000        |
| Overført fra annen egenkapital                        |             | 721 274          | 1 742 661        |
| Sum overføringer                                      |             | <u>2 478 726</u> | <u>2 757 339</u> |

Penneo Dokumentnøkkel: 16814-10Q4L-57VDC-LZ11N-5BQTK-ZSVNO



## Balanse

### Varna Eiendom AS

| Eiendeler                          | Note | 2023              | 2022              |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>               |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>         |      |                   |                   |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 2    | 746 720           | 0                 |
| Sum varige driftsmidler            |      | <u>746 720</u>    | <u>0</u>          |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>   |      |                   |                   |
| Investeringer i datterselskap      | 5    | 43 916 157        | 43 704 148        |
| Lån til foretak i samme konsern    | 4, 5 | 13 104 367        | 14 145 759        |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 5    | 11 321 800        | 11 321 800        |
| Sum finansielle anleggsmidler      |      | <u>68 342 325</u> | <u>69 171 707</u> |
| Sum anleggsmidler                  |      | <u>69 089 045</u> | <u>69 171 707</u> |
| <b>Omløpsmidler</b>                |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                  |      |                   |                   |
| Andre kortsiktige fordringer       |      | 28 216            | 500 000           |
| Sum fordringer                     |      | <u>28 216</u>     | <u>500 000</u>    |
| <b>Investeringer</b>               |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.       |      | 114 359           | 375 405           |
| Sum omløpsmidler                   |      | <u>142 575</u>    | <u>875 405</u>    |
| Sum eiendeler                      |      | <u>69 231 619</u> | <u>70 047 112</u> |

Penneo Dokumentnøkkel: 16814-10Q4L-57VDC-LZ11N-5BQTK-ZSVNO



## Balanse

### Varna Eiendom AS

| <b>Egenkapital og gjeld</b>     | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |             |                   |                   |
| Aksjekapital                    | 6, 7        | 500 000           | 500 000           |
| Sum innskutt egenkapital        |             | <u>500 000</u>    | <u>500 000</u>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |             |                   |                   |
| Annen egenkapital               | 6           | 25 780 433        | 26 501 707        |
| Sum opptjent egenkapital        |             | <u>25 780 433</u> | <u>26 501 707</u> |
| Sum egenkapital                 |             | <u>26 280 433</u> | <u>27 001 707</u> |
| <b>Gjeld</b>                    |             |                   |                   |
| Utsatt skatt                    | 3           | 20 212            | 0                 |
| Sum avsetning for forpliktelser |             | <u>20 212</u>     | <u>0</u>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>   |             |                   |                   |
| Øvrig langsiktig gjeld          |             | 171 150           | 342 300           |
| Konserngjeld                    | 4, 5        | 3 361 409         | 5 686 409         |
| Sum annen langsiktig gjeld      |             | <u>3 532 559</u>  | <u>6 028 709</u>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |             | 74 612            | 0                 |
| Betalbar skatt                  | 3           | 0                 | 63 373            |
| Skyldig offentlige avgifter     |             | 0                 | 30 471            |
| Utbytte                         |             | 0                 | 2 500 000         |
| Annen kortsiktig gjeld          | 5, 7        | 407 850           | 625 901           |
| Konserngjeld                    | 4, 5        | 38 915 953        | 33 796 951        |
| Sum kortsiktig gjeld            |             | <u>39 398 415</u> | <u>37 016 696</u> |
| Sum gjeld                       |             | <u>42 951 186</u> | <u>43 045 405</u> |
| Sum egenkapital og gjeld        |             | <u>69 231 619</u> | <u>70 047 112</u> |

Oslo, 11.07.2024  
Styret i Varna Eiendom AS

Tonje Holm-Fischer  
styreleder

Tore Holm  
nestleder

Dan Joachim Fischer  
styremedlem

John Arne Grøslund  
styremedlem



## Varna Eiendom AS

### Noter 2023

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998, og etter god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster hvor det foreligger slik adgang.

##### a) Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etterhver som de oppjenes.

##### b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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 antatt virkelig verdi.

##### c) Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Finansielle plasseringer oppføres i regnskapet til anskaffelseskost.

##### d) Fordringer

Kunderfordringer 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 fordringer.

##### e) 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

| Lønnskostnaden består av: | 2023            | 2022           |
|---------------------------|-----------------|----------------|
| Lønninger                 | 0               | 0              |
| Styrehonorar              | -150 000        | 150 000        |
| Arbeidsgiveravgift        | -21 150         | 21 150         |
| Pensjonskostnader         | 0               | 0              |
| Andre ytelser             | 0               | 0              |
| <b>Sum</b>                | <b>-171 150</b> | <b>171 150</b> |

| Ytelser til ledende personer | 2023     | 2022     |
|------------------------------|----------|----------|
| Lønn                         | 0        | 0        |
| Pensjonspremier              | 0        | 0        |
| Ammen godtgjørelse           | 0        | 0        |
| <b>Sum</b>                   | <b>0</b> | <b>0</b> |

| Andre honorarer     | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Revisor, revisjon   | 75 000        | 44 000        |
| Revisor, rådgivning | 0             | 0             |
| Andre ytelser       | 0             | 0             |
| <b>Sum</b>          | <b>75 000</b> | <b>44 000</b> |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Varna Eiendom AS

## Noter 2023

## Note 2 Varige driftsmidler

| Type anleggsmiddel              | Varebil        | Sum drifts-<br>midler |
|---------------------------------|----------------|-----------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.         | -              | -                     |
| Tilgang                         | 861 600        | 861 600               |
| Anskaffelseskost 31.12.         | 861 600        | 861 600               |
| Akk.avskr. 01.01.               | -              | -                     |
| Akk.avskr.avgang                | -              | -                     |
| Årets avskrivninger             | -114 880       | -114 880              |
| Akk. avskr. 31.12.              | -114 880       | -114 880              |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12.</b> | <b>746 720</b> | <b>746 720</b>        |

Økonomisk levetid - lineært 5

## Note 3 Skatt

## Beregning av årets skattegrunnlag:

|   | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| Resultat før skattekostnad                    | 2 558 735     | 2 838 173     |
| Permanente forskjeller                        | 33 764        | 216           |
| Regnskapsmessig tap på realisasjon aksjer     | -             | -             |
| Regnskapsmessig gevinst på realisasjon aksjer | -             | -             |
| 3% inntektsføring utbytte fritaksmetoden      | 41 790        | 46 433        |
| Mottatt utbytte                               | -2 268 000    | -2 520 000    |
| Avgitt konsernbidrag                          | -271 806      | -91 392       |
| Endring midlertidige forskjeller              | -94 483       | 14 628        |
| Benyttet fremførbart underskudd               | -             | -             |
| Årets skattegrunnlag                          | -0            | 288 057       |
| herav betalbar skatt (22%)                    | -             | 63 373        |
| Årets skattekostnad består av                 | 2023          | 2022          |
| Betalbar skatt på selskapets inntekt          | -             | 63 373        |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag        | 59 797        | 20 106        |
| Sum betalbar skatt                            | 59 797        | 83 479        |
| Endring utsatt skatt                          | 20 212        | 2 645         |
| <b>Netto regnskapsmessig skattekostnad</b>    | <b>80 009</b> | <b>86 124</b> |

| Utsatt skatt                   | 2023   | 2022   | Endring |
|--------------------------------|--------|--------|---------|
| Anleggsmidler                  | 91 875 | -2 608 | -94 483 |
| Utestående fordringer          | -      | -      | -       |
| Netto midlertidige forskjeller | 91 875 | -2 608 | -94 483 |

## Andre forskjeller:

|  |        |        |         |
|--|--------|--------|---------|
| Underskudd til fremføring              | -      | -      | -       |
| Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel | 91 875 | -2 608 | -94 483 |
| Utsatt skatt                           | 20 212 | -574   | 20 786  |
| Skattesats                             | 22 %   | 22 %   |         |

Selskapet har valgt å ikke balanseføre utsatt skattefordel.



## Varna Eiendom AS

## Noter 2023

**Note 4 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser**

Fordringer som forfaller senere enn et år etter regnskapsårets slutt

|   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| Obligasjoner                            | 0                 | 0                 |
| Lån til ledende personer, aksjeeiere mv | 0                 | 0                 |
| Lån til foretak i samme konsern         | 13 104 367        | 14 054 367        |
| <b>Sum</b>                              | <b>13 104 367</b> | <b>14 054 367</b> |

Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsårets slutt

|                                   | 2023             | 2022             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Gjeld til foretak i samme konsern | 3 361 409        | 5 686 409        |
| <b>Sum</b>                        | <b>3 361 409</b> | <b>5 686 409</b> |

Pantsikret gjeld

|            | 2023     | 2022     |
|------------|----------|----------|
| Lån        | 0        | 0        |
| <b>Sum</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

Sikret i panteobjekt med følgende verdier

|   | 2023 | 2022 |
|---|------|------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 0    | 0    |

**Note 5 Konsern, tilknyttede selskaper mv**

Selskapet har følgende eierandeler i datterselskap, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

|  | Forretningskontor | Eierandel/<br>stemmerett | Selskapets<br>egenkapital<br>100 % | Selskapets<br>årsresultat<br>100 % | Bokført verdi     |
|--|-------------------|--------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| Holton Estate AS                         | Oslo              | 100,0 %                  | 51 910 684                         | 2 916 197                          | 33 408 378        |
| Dikeveien 35 AS                          | Oslo              | 100,0 %                  | 13 831 359                         | 1 938 018                          | 6 779 982         |
| Holmain AS                               | Oslo              | 100,0 %                  | 14 257 604                         | 20 542 818                         | 212 010           |
| Norsken Invest AS                        | Oslo              | 100,0 %                  | 9 951 829                          | -431 821                           | 3 414 501         |
| Varna Utvikling AS                       | Oslo              | 100,0 %                  | 4 142                              | -27 858                            | 101 286           |
| <b>Sum investeringer i datterselskap</b> |                   |                          |                                    |                                    | <b>43 916 157</b> |

Selskapet eier følgende anleggsaksjer pr 31.12.

|                       | Forretningskontor | Eierandel/<br>stemmerett | Selskapets<br>egenkapital<br>100 % | Selskapets<br>årsresultat<br>100 % | Bokført verdi |
|-----------------------|-------------------|--------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------|
| Rabekkgata Holding AS | Oslo              | 42,0 %                   | 24 145 533                         | 5 527 441                          | 11 321 800    |

Mellomværende mot konsernselskap og andre selskap med eierskap:

|                      | Fordring          | Gjeld             |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Holton Eiendom AS    | 0                 | 1 334 270         |
| Holton Estate AS     | 0                 | 26 062 748        |
| Dikeveien 35 AS      | 0                 | 11 518 935        |
| Norsken Invest AS    | 0                 | 3 361 409         |
| Holmain AS           | 8 077 759         | 0                 |
| Varna Utvikling AS   | 5 026 608         | 0                 |
| Avgitt konsernbidrag | 0                 | 271 806           |
|                      | <b>13 104 367</b> | <b>42 549 168</b> |

Mellomværende med konsenselskap renteberegnes ikke.



## Varna Eiendom AS

### Noter 2023

#### Note 6 Egenkapital

|                             | Aksjekapital   | Annen EK          | Sum               |
|-----------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital pr 01.01        | 500 000        | 26 501 707        | 27 001 707        |
| Årets resultat              | -              | 2 478 726         | 2 478 726         |
| Tilleggsutbytte             | -              | -3 200 000        | -3 200 000        |
| Avsatt utbytte              | -              | -                 | -                 |
| <b>Egenkapital pr 31.12</b> | <b>500 000</b> | <b>25 780 433</b> | <b>26 280 433</b> |

#### Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

| Aksjekapitalen består av | Antall | Pålydende | Bokført |
|--------------------------|--------|-----------|---------|
| Ordinære aksjer          | 50 000 | 10        | 500 000 |

#### Aksjonærer pr 31.12.

|                   | Antall        |          |
|-------------------|---------------|----------|
| Holton Eiendom AS | 49 998        | B-aksjer |
| Tore Holm         | 2             | A-aksjer |
| <b>Totalt</b>     | <b>50 000</b> |          |

Selskapet har pr 31.12.2023 en gjeld til aksjonær på kr 134.747,-, inklusive påløpte renter i 2023 med kr 34.620,-.



## 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."

### Fischer, Dan Joachim

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-2711274

IP: 185.12.xxx.xxx

2024-07-11 10:58:04 UTC



### Holm-fischer, Tonje

Daglig leder

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3103099

IP: 185.12.xxx.xxx

2024-07-11 17:01:34 UTC



### Holm, Tore

Daglig leder

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-838811

IP: 80.212.xxx.xxx

2024-07-11 19:48:08 UTC



### Holm, Tore

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-838811

IP: 80.212.xxx.xxx

2024-07-11 19:48:08 UTC



### Grøslund, John Arne

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-877955

IP: 77.40.xxx.xxx

2024-07-11 23:29:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 168f4-10Q4L-57VDC-LZJ1N-5BQTK-ZSVN0

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>



Til generalforsamlingen i Varna Eiendom 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](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Varna Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 2 478 726. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets 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 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  
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.

Pemneo Dokumentnøkkel: P4A4D-T4WY8-OK2BE-HKA0Z-CEYQT-T7QYK



Oslo, 12. juli 2024  
RSM Norge AS

Arnt Holm Toverud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P4A4D-T4WY8-QK2BE-HKA0Z-CEYQT-T7QYK



## 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."

### Toverud, Arnt Holm

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-1640500

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-07-12 07:01:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: P4A4D-T4WY8-QK2BE-HKA0Z-CEYQT-T7QYK

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>