



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 215 131
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VÆRSTETORVET I AS
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Property
Management AS
Munkedamsveien 62C
0270 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: Bjørn Wicklund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 210 267	8 936 121
Sum inntekter		9 210 267	8 936 121
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	6 872 177	6 686 246
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	2 167 272	1 160 080
Sum kostnader		9 039 449	7 846 326
Driftsresultat		170 818	1 089 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 252	2 425
Sum finansinntekter		3 252	2 425
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	60 082	
Annen rentekostnad		7 536	12 106
Sum finanskostnader		67 618	12 106
Netto finans		-64 366	-9 681
Ordinært resultat før skattekostnad		106 452	1 080 114
Skattekostnad på resultat	6	23 419	237 625
Ordinært resultat etter skattekostnad		83 033	842 489
Årsresultat	7	83 033	842 489
Årsresultat etter minoritetsinteresser		83 033	842 489
Totalresultat		83 033	842 489
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	7		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	7		
Ordinært utbytte	7, 7, 7		
Konsernbidrag	7		
Avgitt konsernbidrag	5, 7	1 478 330	680 906
Udekket tap	7, 7		
Avsatt til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital	7	-1 395 297	161 583
Sum overføringer og disponeringer		83 033	842 489



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	136 252 998	138 636 194
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	57 198	56 071
Sum varige driftsmidler	4, 8	136 310 197	138 692 265
Sum anleggsmidler		136 310 197	138 692 265
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		25 392	848 794
Andre kortsiktige fordringer		96 366	35 337
Sum fordringer		121 757	884 131
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	20 793	100 471
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 793	100 471
Sum omløpsmidler		142 550	984 601
SUM EIENDELER		136 452 747	139 676 866
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Beholdning av egne aksjer	7, 10		
Overkurs	7	130 275 000	134 825 000
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		130 305 000	134 855 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen egenkapital	7	1 463 297	2 858 594
Sum opptjent egenkapital		1 463 297	2 858 594
Sum egenkapital		131 768 297	137 713 594
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	412 724	806 270
Sum avsetninger for forpliktelser		412 724	806 270
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	8		
Øvrig langsiktig gjeld		89 711	179 421
Sum annen langsiktig gjeld		89 711	179 421
Sum langsiktig gjeld		502 435	985 691
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 102	104 625
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		31 451	
Kortsiktig konserngjeld	5	3 955 377	872 956
Annen kortsiktig gjeld		43 085	
Sum kortsiktig gjeld		4 182 015	977 581
Sum gjeld		4 684 450	1 963 272
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 452 747	139 676 866



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 474311

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 215 131
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VÆRSTETORVET I AS
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Property Management AS
Munkedamsveien 62C
0270 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: Bjørn Wicklund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja

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, 15.06.2023



Organisasjonsnr: 923 215 131
VÆRSTETORVET I AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 210 267	8 936 121
Sum inntekter		9 210 267	8 936 121
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	6 872 177	6 686 246
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	2 167 272	1 160 080
Sum kostnader		9 039 449	7 846 326
Driftsresultat		170 818	1 089 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 252	2 425
Sum finansinntekter		3 252	2 425
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	60 082	
Annen rentekostnad		7 536	12 106
Sum finanskostnader		67 618	12 106
Netto finans		-64 366	-9 681
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	23 419	237 625
Ordinært resultat etter skattekostnad		83 033	842 489
Årsresultat	7	83 033	842 489
Årsresultat etter minoritetsinteresser		83 033	842 489
Totalresultat		83 033	842 489
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	7		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	7		



Ordinært utbytte	7, 7, 7		
Konsernbidrag	7		
Avgitt konsernbidrag	5, 7	1 478 330	680 906
Udekket tap	7, 7		
Avsatt til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital	7	-1 395 297	161 583
Sum overføringer og disponeringer		83 033	842 489



Organisasjonsnr: 923 215 131
VÆRSTETORVET I AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	4	136 252 998	138 636 194
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende			
installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	4	57 198	56 071
Sum varige driftsmidler	4, 8	136 310 197	138 692 265
Sum anleggsmidler		136 310 197	138 692 265
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		25 392	848 794
Andre kortsiktige			
fordringer		96 366	35 337
Sum fordringer		121 757	884 131
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	9	20 793	100 471
Sum bankinnskudd,			
kontanter og lignende		20 793	100 471
Sum omløpsmidler		142 550	984 601
SUM EIENDELER		136 452 747	139 676 866
BALANSE - EGENKAPITAL OG			
GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7, 10		
Overkurs	7	130 275 000	134 825 000
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		130 305 000	134 855 000



Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen egenkapital	7	1 463 297	2 858 594
Sum opptjent egenkapital		1 463 297	2 858 594
Sum egenkapital		131 768 297	137 713 594
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	412 724	806 270
Sum avsetninger for forpliktelser		412 724	806 270
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	8		
Øvrig langsiktig gjeld		89 711	179 421
Sum annen langsiktig gjeld		89 711	179 421
Sum langsiktig gjeld		502 435	985 691
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 102	104 625
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		31 451	
Kortsiktig konserngjeld	5	3 955 377	872 956
Annen kortsiktig gjeld		43 085	
Sum kortsiktig gjeld		4 182 015	977 581
Sum gjeld		4 684 450	1 963 272
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 452 747	139 676 866
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Organisasjonsnr: 923 215 131
VÆRSTETORVET I 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.

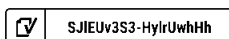


Årsregnskap 2022

Værstetorvet I AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 215 131



SJIEUv3S3-HyIrUwhHh



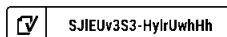
Resultatregnskap			
Værstetorvet I AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		9 210 267	8 936 121
Sum driftsinntekter		9 210 267	8 936 121
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	6 872 177	6 686 246
Annen driftskostnad	3	2 167 272	1 160 080
Sum driftskostnader		9 039 449	7 846 326
Driftsresultat		170 818	1 089 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 252	2 425
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	60 082	0
Annen rentekostnad		-7 536	-12 106
Resultat av finansposter		-64 366	-9 681
Resultat før skattekostnad		106 452	1 080 114
Skattekostnad på resultat	6	23 419	237 625
Årsresultat	7	83 033	842 489
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	5, 7	1 478 330	680 906
Overført fra annen egenkapital	7	1 395 297	-161 583
Sum overføringer		83 033	842 489



Balanse			
Værstetorvet I AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	136 252 998	138 636 194
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	57 198	56 071
Sum varige driftsmidler	4, 8	136 310 197	138 692 265
Sum anleggsmidler		136 310 197	138 692 265
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		25 392	848 794
Andre kortsiktige fordringer		96 366	35 337
Sum fordringer		121 757	884 131
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	20 793	100 471
Sum omløpsmidler		142 550	984 601
Sum eiendeler		136 452 747	139 676 866

Værstetorvet I AS

Side 3



SJIEUv3S3-HyIrUwhHh



Balanse			
Værstetorvet I AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	30 000	30 000
Overkurs	7	130 275 000	134 825 000
Sum innskutt egenkapital		130 305 000	134 855 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 463 297	2 858 594
Sum opptjent egenkapital		1 463 297	2 858 594
Sum egenkapital		131 768 297	137 713 594
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	412 724	806 270
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		89 711	179 421
Sum annen langsiktig gjeld		89 711	179 421
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 102	104 625
Skyldig offentlige avgifter		31 451	0
Konserngjeld	5	3 955 377	872 956
Annen kortsiktig gjeld		43 085	0
Sum kortsiktig gjeld		4 182 015	977 581
Sum gjeld		4 684 450	1 963 272
Sum egenkapital og gjeld		136 452 747	139 676 866
Værstetorvet I AS		Side 4	



Balanse

Værstetorvet I AS

Styret i Værstetorvet I AS
Oslo, 25.05.2023

Bjørn Wicklund
styreleder

Jan Erik Braathen
styremedlem

Espen Lie
styremedlem

Jan Ivar Kynningsrud
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.



Note 2 Virksomhet

Selskapets virksomhet er investert i og eier fast eiendom, og alt som dermed står i forbindelse. All virksomhet er i Norge.

Note 3 Lønn og antall ansatte

Selskapet har i 2022 ingen ansatte.

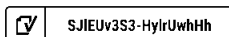
Note 4 Anleggsnote

	Næringsbygg	Teknisk innst.	Anlegg under utførelse	Inventar	Tomt	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	99 487 208	46 680 147	109 875	142 435	12 635 389	159 055 054
Tilgang kjøpte driftsmidler	4 295 830	1 401 846		38 036		5 735 712
Ferdigstilt anlegg under utførelse			-109 875			-109 875
Justering garantileie	-710 876	-333 548		-1 018	-90 285	-1 135 727
Anskaffelseskost 31.12.2022	103 072 162	47 748 445	0	179 453	12 545 104	163 545 164
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	8 121 275	18 991 438	0	122 254	0	27 234 967
Bokført verdi per 31.12.2022	94 950 887	28 757 007	0	57 199	12 545 104	136 310 197
Årets avskrivninger	2 061 443	4 774 844	0	35 890	0	6 872 177
Avskrivingssatser	2 %	10 %		20 %		

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld til foretak i samme konsern	2022	2021
Fredrikstad Byinvest 2 AS	3 955 377	0
Sum	3 955 377	0

Mellomværende renteberegnes med 4,3% per år.





Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	416 965	192 050
Endring i utsatt skatt	-393 546	45 575
Skattekostnad ordinært resultat	23 419	237 625
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	106 452	1 080 114
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 788 844	1 409 445
Avgitt konsernbidrag	-1 895 295	-872 956
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 616 603
Skattepliktig inntekt	1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	416 965	192 050
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-416 965	-192 050
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	1 876 019	3 664 863	1 788 844
Sum	1 876 019	3 664 863	1 788 844
Grunnlag for utsatt skatt	1 876 019	3 664 863	1 788 844
Utsatt skatt (22 %)	412 724	806 270	393 546

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	30 000	134 825 000	2 858 594	137 713 594
Årets resultat			83 033	83 033
Tilbakebetaling av overkurs		-4 550 000		-4 550 000
Konsernbidrag avgitt		0	-1 478 330	-1 478 330
Pr 31.12.2022	30 000	130 275 000	1 463 297	131 768 297



Note 8 Pantstillelser og garantier

Selskapet inngår i morselskapets låneavtale, hvor det foreligger krysspant mot selskapets eiendeler og aksjer. Obligasjonslånet har en løpetid på 4 år med forfallsdato den 20. desember 2023. Av vesentlige eiendeler stilt som sikkerhet er selskapets næringsseiendom i Fredrikstad kommune gnr. 423 og bnr. 176.

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2022.

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Værstetorvet I AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	30	30 000
Sum	1 000		30 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Fredrikstad Byinvest 2 AS	1 000	100,0	100,0



Document history

COMPLETED BY ALL:
26.05.2023 11:56

SENT BY OWNER:
Nils Årbu - 25.05.2023 06:38

DOCUMENT ID:
HylrUwhHh

ENVELOPE ID:
SJLEUV3S3-HylrUwhHh

DOCUMENT NAME:
Årsregnskap 2022 - Værstetorvet | AS_25.05.2023.pdf
9 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
Bjørn Wicklund bw@orakel.as	Signed	25.05.2023 16:35	Email	IP: 109.247.75.46
	Authenticated	25.05.2023 16:31	Low	IP: 109.247.75.46
Jan Ivar Kynningsrud ivar.kynningsrud@kynningsrud.no	Signed	25.05.2023 21:25	Email	IP: 104.28.31.33
	Authenticated	25.05.2023 21:14	Low	IP: 104.28.31.33
Espen Lie espen.lie@vaerste.no	Signed	26.05.2023 07:56	Email	IP: 213.52.63.74
	Authenticated	26.05.2023 07:56	Low	IP: 213.52.63.74
Jan Erik Braathen janerik@braainvest.no	Signed	26.05.2023 11:56	Email	IP: 46.212.215.236
	Authenticated	26.05.2023 11:54	Low	IP: 46.212.215.236

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed



Deloitte.

Deloitte AS
Grev Wedels gate 12
NO-3111 Tønsberg
Norway

Tel: +47 33 00 39 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Værstetorvet I AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Værstetorvet I AS som 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 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: WWPLO-8Y15-JATAX-TP0W1-4EYNE-7FP1H



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Værstetorvet I AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tønsberg, 25. Mai 2023
Deloitte

Kenneth Karlsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WWPLO-81Y15-JATAX-TP0WT-4EYNE-TFP1H



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."

Svein Kenneth Karlsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1017637

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-06-06 05:01:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WWPL08Y15-JATAX-TP0W1-4EYNE-TFP1H

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>