



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 410 907
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VARNAVEIEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Prop. Mgnt. AS
Munkedamsveien 62C
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Per Knut Asphaug Bernhardt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		107 346	47 361
Sum kostnader		107 346	47 361
Driftsresultat		-107 346	-47 361
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 136 578	142 753
Annen renteinntekt		720	
Sum finansinntekter		3 137 298	142 753
Annen rentekostnad	5	4 301 371	154 338
Annen finanskostnad			3 986 900
Sum finanskostnader		4 301 371	4 141 238
Netto finans		-1 164 073	-3 998 485
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 271 418	-4 045 846
Skattekostnad på resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 271 418	-4 045 846
Årsresultat		-1 271 418	-4 045 846
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 271 418	-4 045 846
Totalresultat		-1 271 418	-4 045 846
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-1 271 418	-4 045 846
Sum overføringer og disponeringer		-1 271 418	-4 045 846



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 8	59 616 339	59 615 401
Lån til foretak i samme konsern	4	78 386 578	81 556 452
Sum finansielle anleggsmidler		138 002 917	141 171 853
Sum anleggsmidler		138 002 917	141 171 853
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 915 430	985 636
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 915 430	985 636
Sum omløpsmidler		1 915 430	985 636
SUM EIENDELER		139 918 348	142 157 489
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	487 000	487 000
Overkurs	7	46 213 000	48 213 000
Sum innskutt egenkapital		46 700 000	48 700 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	5 317 264	4 045 846
Sum opptjent egenkapital		-5 317 264	-4 045 846



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		41 382 736	44 654 154
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	97 300 000	97 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		97 300 000	97 300 000
Sum langsiktig gjeld		97 300 000	97 300 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 064	48 997
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld	5	1 225 548	154 338
Sum kortsiktig gjeld		1 235 612	203 335
Sum gjeld		98 535 612	97 503 335
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 918 348	142 157 489



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 396190

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 410 907
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VARNAVEIEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Prop. Mgmt. AS
Munkedamsveien 62C
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Per Knut Aspauug Bernhardt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 927 410 907
VARNAVEIEN EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		107 346	47 361
Sum kostnader		107 346	47 361
Driftsresultat		-107 346	-47 361
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 136 578	142 753
Annen renteinntekt		720	
Sum finansinntekter		3 137 298	142 753
Annen rentekostnad	5	4 301 371	154 338
Annen finanskostnad			3 986 900
Sum finanskostnader		4 301 371	4 141 238
Netto finans		-1 164 073	-3 998 485
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 271 418	-4 045 846
Skattekostnad på resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 271 418	-4 045 846
Årsresultat		-1 271 418	-4 045 846
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 271 418	-4 045 846
Totalresultat		-1 271 418	-4 045 846
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-1 271 418	-4 045 846
Sum overføringer og disponeringer		-1 271 418	-4 045 846



Organisasjonsnr: 927 410 907
VARNAVEIEN EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 8	59 616 339	59 615 401
Lån til foretak i samme konsern	4	78 386 578	81 556 452
Sum finansielle anleggsmidler		138 002 917	141 171 853
Sum anleggsmidler		138 002 917	141 171 853
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	1 915 430	985 636
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 915 430	985 636
Sum omløpsmidler		1 915 430	985 636
SUM EIENDELER		139 918 348	142 157 489
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	487 000	487 000
Overkurs	7	46 213 000	48 213 000
Sum innskutt egenkapital		46 700 000	48 700 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	5 317 264	4 045 846
Sum opptjent egenkapital		-5 317 264	-4 045 846
Sum egenkapital		41 382 736	44 654 154
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	97 300 000	97 300 000



Sum annen langsiktig gjeld		97 300 000	97 300 000
Sum langsiktig gjeld		97 300 000	97 300 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 064	48 997
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld	5	1 225 548	154 338
Sum kortsiktig gjeld		1 235 612	203 335
Sum gjeld		98 535 612	97 503 335
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 918 348	142 157 489



Organisasjonsnr: 927 410 907
VARNAVEIEN EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Deloitte.

Deloitte AS
Grev Wedels gate 12
NO-3111 Tønsberg
Norway

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

Til generalforsamlingen i Varnaveien Eiendomsinvest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Varnaveien Eiendomsinvest 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 ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (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. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL 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: LECDDM-CTV4S-ZPENY-WGQYF-165G7-ZTWVV



Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning -
Varnaveien Eiendomsinvest 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, 20. april 2023
Deloitte

Kenneth Karlsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LECDM-CTV4S-ZPENY-WG0YF-165G7-ZTWWW



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: 217.173.xxx.xxx

2023-04-25 09:11:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LECDM-CTV4S-ZPENY-WGOYI-165G7-ZTWWW

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.

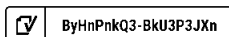
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Resultatregnskap			
Varnaveien Eiendomsinvest AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad		107 346	47 361
Sum driftskostnader		107 346	47 361
Driftsresultat		-107 346	-47 361
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 136 578	142 753
Annen renteinntekt		720	0
Annen rentekostnad	5	4 301 371	154 338
Annen finanskostnad		0	3 986 900
Resultat av finansposter		-1 164 073	-3 998 485
Resultat før skattekostnad		-1 271 418	-4 045 846
Resultat		-1 271 418	-4 045 846
Årsresultat		-1 271 418	-4 045 846
Overføringer			
Overført til udekket tap	7	1 271 418	4 045 846
Sum overføringer		-1 271 418	-4 045 846


Varnaveien Eiendomsinvest AS

Side 1






Balanse			
Varnaveien Eiendomsinvest AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5, 8	59 616 339	59 615 401
Lån til foretak i samme konsern	4	78 386 578	81 556 452
Sum finansielle anleggsmidler		138 002 917	141 171 853
Sum anleggsmidler		138 002 917	141 171 853
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 915 430	985 636
Sum omløpsmidler		1 915 430	985 636
Sum eiendeler		139 918 348	142 157 489
Varnaveien Eiendomsinvest AS		Side 2	

 ByHnPnKQ3-BkU3P3JXn



Balanse			
Varnaveien Eiendomsinvest AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	487 000	487 000
Overkurs	7	46 213 000	48 213 000
Sum innskutt egenkapital		46 700 000	48 700 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	-5 317 264	-4 045 846
Sum opptjent egenkapital		-5 317 264	-4 045 846
Sum egenkapital		41 382 736	44 654 154
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	97 300 000	97 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		97 300 000	97 300 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 064	48 997
Annen kortsiktig gjeld	5	1 225 548	154 338
Sum kortsiktig gjeld		1 235 612	203 335
Sum gjeld		98 535 612	97 503 335
Sum egenkapital og gjeld		139 918 348	142 157 489
Oslo, 20.04.2023 Styret i Varnaveien Eiendomsinvest AS			
Per Knut Asphaug Bernhardt styreleder	Jan Inge Nore styremedlem	Lars Holter-Sørensen styremedlem	
Varnaveien Eiendomsinvest AS			Side 3

 ByHnPnKQ3-BkU3P3JXn



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres i takt med opptjeningen

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter balansedagen.

Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Varige anleggsmidler avskrives over driftsmiddelets levetid dersom det har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmiddelet kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Utbytte

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

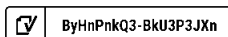
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Investering i datterselskap

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

Utbytte er inntektsført i samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.





Note 2 Virksomhet

Selskapets virksomhet er kjøp, salg, forvaltning og utleie av fast eiendom. Selskapet eier selskapet Varnaveien 43E AS som eier og leier ut eiendom i Moss.

Note 3 Lønnskostnader og antall ansatte

Selskapet har i 2022 ingen ansatte.

Note 4 Konserninterne transaksjoner

	Fordring		Gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	78 386 578	81 556 452		
Sum	78 386 578	81 556 452	0	0

Langsiktig mellomværende renteberegnes med 4% p.a. og renteinntekten i 2022 utgjør kr 3 136 578.

Note 5 Gjeld og pantstillelser

Selskapet har et pantelån fra BN Bank på kr 97 300 000. Lånet løper frem til 15.01.2025. Lånet løper avdragsfritt frem til 15.01.2023, og skal tilbakebetales med like store kvartalsvise avdrag på kr 486 500 fra og med 15.01.2023. Lånet løper til en rente tilsvarende 3 mnd. NIBOR + margin på p.t. 2,60%.

Det er belastet en rentekostnad for 2022 på kr 4 301 307 tilknyttet pantelånet.

Følgende sikkerheter er stilt:

Pant i eiendom:

Førsteprioritets pant pålydende NOK 100 000 000 i eiendommen Gnr 167, bnr 116, snr 1, Moss som eies av datterselskapet Varnaveien 43E AS.

Pant i aksjer:

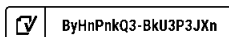
Førsteprioritets pant pålydende NOK 97 300 000 i 100% av aksjene i Varnaveien 43E AS, org.nr. 917 504 865.

Factoringpant:

Førsteprioritets pant pålydende NOK 3 500 000 i Varnaveien 43E AS leieinntekter

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 271 418	-4 045 846





Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-1 271 418	-4 045 846

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 317 264	-4 045 846	1 271 418
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	5 317 264	4 045 846	-1 271 418
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK / Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	487 000	48 213 000	-4 045 846	44 654 154
Utdeling av overkurs	0	2 000 000	0	2 000 000
+/- Årets resultat	0	0	-1 271 418	-1 271 418
Egenkapital 31.12.2022	487 000	46 213 000	-5 317 264	41 382 736

Note 8 Investering i datterselskap

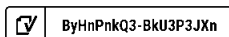
Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel / Stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2022	Selskapets resultat for 2022
Varnaveien 43E AS	Moss	100%	34 607 980	1 646 015

Note 9 Bankinnskudd, kontanter o.l.

Selskapet har ikke bundne midler.

Note 10 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital på kr 487 000 består av 4 870 000 aksjer á kr 0,1.
Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.





Document history

COMPLETED BY ALL:
24.04.2023 11:17

SENT BY OWNER:
Nils Årbu - 21.04.2023 09:13

DOCUMENT ID:
BkU3P3JXn

ENVELOPE ID:
ByHnPnkQ3-BkU3P3JXn

DOCUMENT NAME:
Årsregnskap 2022_Varnaveien Eiendomsinvest AS_20.04.2023.pdf
6 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
Lars Holter-Sørensen lars@h-s.as	Signed	21.04.2023 11:04	Email	IP: 176.221.94.72
	Authenticated	21.04.2023 11:03	Low	IP: 176.221.94.72
Per Knut Asphaug Bernhardt pk@hortulan.no	Signed	21.04.2023 13:36	Email	IP: 46.15.84.195
	Authenticated	21.04.2023 13:36	Low	IP: 46.15.84.195
Jan Nore jan.nore@outlook.com	Signed	24.04.2023 11:17	Email	IP: 84.215.137.44
	Authenticated	24.04.2023 11:16	Low	IP: 84.215.137.44

* 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