



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 170 290
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VAREN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Tor Olsen
Varden 44
4364 SIREVÅG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Tor Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 26.05.2021



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2017 | 2016 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 1 606 992 | 2 809 941 |
| Annen driftsinntekt | | 100 000 | |
| Sum inntekter | | 1 706 992 | 2 809 941 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 320 101 | 712 440 |
| Lønnskostnad | 2 | 627 662 | 1 248 474 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 250 000 | 289 986 |
| Annen driftskostnad | 2 | 692 818 | 1 185 667 |
| Sum kostnader | | 1 890 581 | 3 436 566 |
| Driftsresultat | | -183 589 | -626 625 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 7 042 | 22 204 |
| Sum finansinntekter | | 7 042 | 22 204 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 7 | 56 000 | |
| Annen rentekostnad | | 99 924 | 164 892 |
| Sum finanskostnader | | 155 924 | 164 892 |
| Netto finans | | -148 882 | -142 688 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -332 471 | -769 313 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | -67 268 | -165 667 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -265 203 | -603 646 |
| Årsresultat | | -265 203 | -603 646 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -265 203 | -603 646 |
| Totalresultat | | -265 203 | -603 646 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-----------------|-----------------|
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -265 203 | -603 646 |
| Sum overføringer og disponeringer | 6 | -265 203 | -603 646 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2017 | 2016 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 277 766 | 636 024 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 277 766 | 636 024 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3 | 5 931 221 | 6 181 221 |
| Maskiner og anlegg | 3 | | |
| Skip, rigger, fly og lignende | 3 | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 3 | 49 791 | 243 561 |
| Sum varige driftsmidler | 3 | 5 981 012 | 6 424 782 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 7 | 672 997 | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 7 | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 672 997 | |
| Sum anleggsmidler | | 6 931 775 | 7 060 806 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | | | 241 139 |
| Sum varer | | | 241 139 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 80 920 | 150 148 |
| Andre fordringer | | 34 903 | 123 783 |
| Konsernfordringer | 7 | 1 773 024 | |
| Sum fordringer | | 1 888 847 | 273 931 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 24 858 | 1 871 900 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 24 858 | 1 871 900 |
| Sum omløpsmidler | | 1 913 705 | 2 386 970 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2017 | 2016 |
|--|------|------------------|------------------|
| SUM EIENDELER | | 8 845 481 | 9 447 776 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 5, 6 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 5 | | |
| Overkurs | 6 | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 347 498 | |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 347 498 | 1 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 778 162 | 1 043 365 |
| Sum opptjent egenkapital | | 778 162 | 1 043 365 |
| Sum egenkapital | 6 | 3 125 660 | 2 043 365 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Andre avsetninger for forpliktelser | | | 41 611 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | | 41 611 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | | 5 455 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 7 | 5 581 677 | |
| Øvrig langsiktig gjeld | | | 1 337 401 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 5 581 677 | 6 792 401 |
| Sum langsiktig gjeld | | 5 581 677 | 6 834 012 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | | 323 405 |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 39 100 | 92 718 |
| Utbytte | 6 | | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2017 | 2016 |
|---------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 99 044 | 154 276 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 138 144 | 570 399 |
| Sum gjeld | | 5 719 821 | 7 404 411 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 845 481 | 9 447 776 |



Årsregnskap 2017 Varen Eiendom AS

Organisasjonsnr: 985 170 290



Resultatregnskap

Varen Eiendom AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2017 | 2016 |
|---|------|------------------|------------------|
| Salgsinntekt | | 1 456 992 | 2 809 941 |
| Leieinntekter | | 150 000 | 0 |
| Annen driftsinntekt | | 100 000 | 0 |
| Sum driftsinntekter | | 1 706 992 | 2 809 941 |
| Varekostnad | | 320 101 | 712 440 |
| Lønnskostnad | 2 | 627 662 | 1 248 474 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 250 000 | 289 986 |
| Annen driftskostnad | 2 | 692 818 | 1 185 667 |
| Sum driftskostnader | | 1 890 581 | 3 436 566 |
| Driftsresultat | | -183 589 | -626 625 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 7 042 | 22 204 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 7 | 56 000 | 0 |
| Annen rentekostnad | | 99 924 | 164 892 |
| Resultat av finansposter | | -148 882 | -142 688 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -332 471 | -769 313 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | -67 268 | -165 667 |
| Årsresultat | | -265 203 | -603 646 |
| Overføringer | | | |
| Overført fra annen egenkapital | | 265 203 | 603 646 |
| Sum overføringer | 6 | -265 203 | -603 646 |



Balanse
Varen Eiendom AS

| Eiendeler | Note | 2017 | 2016 |
|--|----------|------------------|------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Immaterielle eiendeler</i> | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 277 766 | 636 024 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 277 766 | 636 024 |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 5 931 221 | 6 181 221 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 49 791 | 243 561 |
| Sum varige driftsmidler | 3 | 5 981 012 | 6 424 782 |
| Lån til foretak i samme konsern | 7 | 672 997 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 672 997 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 6 931 775 | 7 060 806 |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Varer</i> | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | | 0 | 241 139 |
| Sum varer | | 0 | 241 139 |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Kundefordringer | | 80 920 | 150 148 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 34 903 | 123 783 |
| Konsernfordringer | 7 | 1 773 024 | 0 |
| Sum fordringer | | 1 888 847 | 273 931 |
| <i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i> | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 24 858 | 1 871 900 |
| Sum bankinnskudd, kontanter o.l | | 24 858 | 1 871 900 |
| Sum omløpsmidler | | 1 913 705 | 2 386 970 |
| Sum eiendeler | | 8 845 481 | 9 447 776 |



Balanse
Varen Eiendom AS

| Egenkapital og gjeld | Note | 2017 | 2016 |
|--|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 347 498 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 347 498 | 1 000 000 |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 778 162 | 1 043 365 |
| Sum opptjent egenkapital | | 778 162 | 1 043 365 |
| Sum egenkapital | 6 | 3 125 660 | 2 043 365 |
| Gjeld | | | |
| <i>Avsetning for forpliktelser</i> | | | |
| Andre avsetninger for forpliktelser | | 0 | 41 611 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 0 | 41 611 |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 7 | 5 581 677 | 0 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 0 | 5 455 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 0 | 1 337 401 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 5 581 677 | 6 792 401 |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | | 0 | 323 405 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 39 100 | 92 718 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 99 044 | 154 276 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 138 144 | 570 399 |
| Sum gjeld | | 5 719 821 | 7 404 411 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 8 845 481 | 9 447 776 |

Sirevåg, 21.06.2018
Styret i Varen Eiendom AS

Tor Olsen
Styreleder/daglig leder

Sølvi Olsen
Styremedlem



Noter til regnskapet 2017

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Driften i selskapet er endret i 2017 slik at per 31.12 så er det som ligger igjen eiendom og utleie av denne.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett. Erfaringstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Utgifter til leie av øvrige driftsmidler kostnadsføres som operasjonell. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

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



Noter til regnskapet 2017

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 23 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m

Selskapet har endret driften i 2017 og har etter 1.7 ikke lenger ansatte. Etter denne datoen er det ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer

| Lønnskostnader | 1.1 - 30.6.17 | 2016 |
|--------------------|----------------|------------------|
| Lønninger | 539 097 | 1 041 587 |
| Arbeidsgiveravgift | 76 008 | 149 812 |
| Pensjonskostnader | 0 | 14 391 |
| Andre ytelser | 12 558 | 42 684 |
| Sum | 627 662 | 1 248 474 |

| | | |
|---|---|---|
| Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret | 1 | 2 |
| Pr 31.12. er det ingen ansatte i selskapet. | | |

| Ytelser til ledende personer | Daglig leder | Styret |
|------------------------------|----------------|----------|
| Lønn | 94 298 | 0 |
| Annen godtgjørelse | 6 584 | 0 |
| Sum | 100 882 | 0 |

Lønnen er sin helhet knyttet til tidligere daglig leder. Daglig leder fra 1.7.17 har ikke tatt ut lønn.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Selskapet har valgt bort revisjon fra regnskapsåret 2017.

Det er allikevel kostnadsført utgifter til revisor i 2017. Dette er sin helhet knyttet til revisjon av regnskapsåret 2016 og utgjør kr 68 850,- ekskl.mva.

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon | 32 200 |
| Andre tjenester | 36 650 |
| Sum honorar til revisor | 68 850 |



Noter til regnskapet 2017

Note 3 Anleggsmidler

| | Bygninger og tomter | Driftsløsøre, inventar ol. | Kunst | Sum |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.17 | 12 656 162 | 1 501 324 | 49 791 | 14 207 277 |
| - Avgang i året | | 193 770 | | 193 770 |
| = Anskaffelseskost 31.12.17 | 12 656 162 | 1 307 554 | 49 791 | 14 013 507 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.17 | 6 724 941 | 1 307 554 | | 8 032 495 |
| = Bokført verdi 31.12.17 | 5 931 221 | 0 | 49 791 | 5 981 012 |
| Årets ordinære avskrivninger | 250 000 | | | 250 000 |
| Økonomisk levetid | 36 år | 3-10 år | | |

Note 4 Skatt

| Årets skattekostnad | 2017 | 2016 |
|--|----------------|-----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | -67 268 | -165 667 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -67 268 | -165 667 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | -332 471 | -769 313 |
| Permanente forskjeller | 1 865 | 640 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 30 817 | -22 314 |
| Mottatt konsernbidrag | 1 773 024 | 0 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | -1 473 235 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | -790 987 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -425 526 | 0 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 425 526 | 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:

| | 2017 | 2016 | Endring |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler | -1 207 683 | -1 176 865 | 30 817 |
| Sum | -1 207 683 | -1 176 865 | 30 817 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | 0 | -1 473 235 | -1 473 235 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | -1 207 683 | -2 650 101 | -1 442 418 |
| Utsatt skattefordel (23 % / 24 %) | -277 767 | -636 024 | -358 257 |



Noter til regnskapet 2017

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Varen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|--------------|-----------|------------------|
| Ordinære aksjer | 1 000 | 1 000,00 | 1 000 000 |
| Sum | 1 000 | | 1 000 000 |

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Ogna Holding AS | 1 000 | 100,0 | 100,0 |
| Totalt antall aksjer | 1 000 | 100,0 | 100,0 |

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

| Navn | Verv | Ordinære |
|-----------|-------------------------|----------|
| Tor Olsen | Styreleder/daglig leder | 1 000 |

Note 6 Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------|------------------|-------------------|------------------|
| Pr. 01.01 | 1 000 000 | 1 043 365 | 2 043 365 |
| Konsernbidrag | | 1 347 498 | 1 347 498 |
| Årets resultat | | -265 203 | -265 203 |
| Pr 31.12 | 1 000 000 | 2 125 660 | 3 125 660 |

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer 2017

Lån til selskap i samme konsern (langsiktig) 672 997
Konsernfordringer 1 773 024

Gjeld 2017

Langsiktig gjeld 5 581 677
Kortsiktig gjeld 56 000

Selskapets bygningsmasse er stillet som sikkerhet for banklån tatt opp i morselskapet Ogna Holding AS.

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler 2017

Tomter, bygninger o.a fast eiendom 5 931 221
Sum 5 931 221

Det er ikke tilsvarende tall for 2016 da selskapets eier- og finansieringsstruktur er endret. I 2016 var selskapet finansiert via banklån, i 2017 er finansieringen via morselskap.