



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 812 749 242
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VARNAVEIEN 22 AS
Forretningsadresse: Inngang B1
Sandakerveien 24C
0473 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: John Arne Grøslund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 11.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		3 741 148	3 766 864
Annen driftsinntekt		43 548	40 861
Sum inntekter		3 784 696	3 807 725
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	535 632	524 628
Annen driftskostnad	2	543 530	583 707
Sum kostnader		1 079 162	1 108 335
Driftsresultat		2 705 534	2 699 390
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		234	2 827
Sum finansinntekter		234	2 827
Annen rentekostnad		722 621	808 608
Sum finanskostnader		722 621	808 608
Netto finans		-722 386	-805 781
Ordinært resultat før skattekostnad		1 983 148	1 893 609
Skattekostnad på ordinært resultat	5	436 292	416 594
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 546 856	1 477 015
Årsresultat		1 546 856	1 477 015
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 546 856	1 477 015
Totalresultat		1 546 856	1 477 015
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 474 351	1 371 643
Avsatt til annen egenkapital		72 505	105 372
Sum overføringer og disponeringer		1 546 856	1 477 015



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	20 789 299	21 324 931
Sum varige driftsmidler		20 789 299	21 324 931
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	5 612 715	5 665 683
Sum finansielle anleggsmidler		5 612 715	5 665 683
Sum anleggsmidler		26 402 014	26 990 614
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 503	16 640
Andre kortsiktige fordringer		28 493	46 350
Sum fordringer		35 996	62 990
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 560 302	545 413
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 560 302	545 413
Sum omløpsmidler		1 596 299	608 404
SUM EIENDELER		27 998 312	27 599 017
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	920 000	920 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overkurs	6	3 177 395	3 177 395
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		4 097 395	4 097 395
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 693 294	1 620 790
Sum opptjent egenkapital		1 693 294	1 620 790
Sum egenkapital		5 790 689	5 718 185
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 880 148	1 859 698
Sum avsetninger for forpliktelser		1 880 148	1 859 698
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	14 900 000	14 900 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 874 068	2 874 068
Sum annen langsiktig gjeld		17 774 068	17 774 068
Sum langsiktig gjeld		19 654 215	19 633 765
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		260 963	173 926
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		83 835	99 385
Annen kortsiktig gjeld	7	2 208 609	1 973 756
Sum kortsiktig gjeld		2 553 407	2 247 067
Sum gjeld		22 207 623	21 880 833
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 998 312	27 599 017



Resultatregnskap

Varnaveien 22 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekt		3 741 148	3 766 864
Annen driftsinntekt		43 548	40 861
Sum driftsinntekter		<u>3 784 696</u>	<u>3 807 725</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	535 632	524 628
Annen driftskostnad	2	543 530	583 707
Sum driftskostnader		<u>1 079 162</u>	<u>1 108 335</u>
Driftsresultat		<u>2 705 534</u>	<u>2 699 390</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		234	2 827
Annen rentekostnad		722 621	808 608
Resultat av finansposter		<u>-722 386</u>	<u>-805 781</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		1 983 148	1 893 609
Skattekostnad på ordinært resultat	5	436 292	416 594
Ordinært resultat		<u>1 546 856</u>	<u>1 477 015</u>
Årsresultat		<u>1 546 856</u>	<u>1 477 015</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		1 474 351	1 371 643
Avsatt til annen egenkapital		72 505	105 372
Sum overføringer		<u>1 546 856</u>	<u>1 477 015</u>



Balanse

Varnaveien 22 AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	<u>20 789 299</u>	<u>21 324 931</u>
Sum varige driftsmidler		<u>20 789 299</u>	<u>21 324 931</u>
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	<u>5 612 715</u>	<u>5 665 683</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>5 612 715</u>	<u>5 665 683</u>
Sum anleggsmidler		<u>26 402 014</u>	<u>26 990 614</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		7 503	16 640
Andre kortsiktige fordringer		<u>28 493</u>	<u>46 350</u>
Sum fordringer		<u>35 996</u>	<u>62 990</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 560 302	545 413
Sum omløpsmidler		<u>1 596 299</u>	<u>608 404</u>
Sum eiendeler		<u>27 998 312</u>	<u>27 599 017</u>



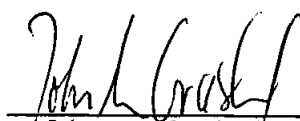
Balanse

Varnaveien 22 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	920 000	920 000
Overkurs	6	3 177 395	3 177 395
Sum innskutt egenkapital		<u>4 097 395</u>	<u>4 097 395</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 693 294	1 620 790
Sum opptjent egenkapital		<u>1 693 294</u>	<u>1 620 790</u>
Sum egenkapital		<u>5 790 689</u>	<u>5 718 185</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	1 880 148	1 859 698
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 880 148</u>	<u>1 859 698</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	14 900 000	14 900 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 874 068	2 874 068
Sum annen langsiktig gjeld		<u>17 774 068</u>	<u>17 774 068</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		260 963	173 926
Skyldig offentlige avgifter		83 835	99 385
Annen kortsiktig gjeld	7	2 208 609	1 973 756
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 553 407</u>	<u>2 247 067</u>
Sum gjeld		<u>22 207 623</u>	<u>21 880 833</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>27 998 312</u>	<u>27 599 017</u>

Oslo 9/3-21

Styret i Varnaveien 22 AS


John Arne Grøslund
styreleder


Tore Holm
styremedlem



Varnaveien 22 AS

Noter 2020

Note 1 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 etterhvert som de opptjenes.

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 2 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte, og er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Lønnskostnaden består av:	2020	2019
Lønninger	0	0
Folketrygdavgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	0	0

Honorarer	2020	2019
Styrehonorar	0	0
Revisor, revisjon	13 242	12 529
Revisor, rådgivning	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	13 242	12 529

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Varnaveien 22 AS

Noter 2020

Note 3 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

Fordringer som forfaller senere enn et år etter regnskapsårets slutt

	2020	2019
Obligasjoner	0	0
Lån til ledende personer, aksjeeiere mv	0	0
Fordring på selskap i samme konsern	5 612 715	5 665 682
Sum	5 612 715	5 665 682

Pantsikret gjeld

	2020	2019
Lån DnB Bank ASA	14 900 000	14 900 000

Sikret i panteobjekt med følgende verdier

	2020	2019
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	20 789 299	21 324 931

Selskapet har stillet seg som realkausjonist overfor Dnb, for lån ytet fra DnB til søsterselskap og andre nærstående selskaper. Kausjonsbeløpet er begrenset til kr 21.000.000,-.

De berørte selskaper er:

- Rabekkgata 9 AS, eies 100% av Rabekkgata Holding AS
- Rabekk Næringspark AS, eies 100% av Rabekkgata Holding AS

Av selskapets langsiktige gjeld forfaller 11,36 MNOK senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Av den bokførte langsiktige gjelden, kr 14.900.000,- er det inngått en rentebytteavtale for kr 7.200.000,-, som gir en fastrente på 5,55% med tillegg av bankens margin frem til den 15.10.2022. Resterende gjeld har en flytende rente på 2,28% p.t.

Note 4 Varige driftsmidler

Type anleggsmiddel	Tomt	Bygg	Tekniske inst.	Sum drifts- midler
Anskaffelseskost 31.12.	1 841 352	30 137 394	2 979 953	34 958 699
Tilgang	-	-	-	-
Avgang	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	1 841 352	30 137 394	2 979 953	34 958 699
Akk.avskr. 31.12.	-	-11 284 305	-2 349 463	-13 633 768
Årets avskrivninger	-	-301 368	-234 264	-535 632
Akk. avskr. 31.12.	-	-11 585 673	-2 583 727	-14 169 400
Bokført verdi pr. 31.12.	1 841 352	18 551 721	396 226	20 789 299
Økonomisk levetid - lineært		1 %	10 %	



Varnaveien 22 AS

Noter 2020

Note 5 Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	1 983 148	1 893 609
Permanente forskjeller	-	-
Regnskapsmessig gevinst ved salg av aksjer og andeler og utbytte	-	-
Regnskapsmessig tap ved salg av aksjer og andeler	-	-
3% grunnlag netto gevinst	-	-
Endring midlertidige forskjeller	-92 955	-135 092
Avgitt konsernbidrag	-1 890 193	-1 758 517
Benyttet fremførbart underskudd	-	-
Årets skattegrunnlag	-0	-0
herav betalbar skatt (22%)	-	-

Årets skattekostnad består av	2020	2019
Betalbar skatt på selskapets inntekt	-	-
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	415 842	386 874
Samlet betalbar skatt	415 842	386 874
Endring utsatt skatt	20 450	29 720
Netto regnskapsmessig skattekostnad	436 292	416 594

Midlertidige forskjeller:	31.12.2020	31.12.2019	Endring
Kundefordringer	286	1 265	979
Finansielle instrumenter	13 947	11 069	-2 878
Gevinstkonto	211 801	264 752	52 951
Anleggsmidler	8 320 094	8 176 087	-144 007
Netto midlertidige forskjeller	8 546 128	8 453 173	-92 955

Andre forskjeller:

Underskudd til fremføring	-	-	-
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	8 546 128	8 453 173	-92 955

Utsatt skatt	1 880 148	1 859 698	-20 450
--------------	-----------	-----------	---------

Skattesats	22 %	22 %
------------	------	------

Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01	920 000	3 177 395	-	1 620 790	5 718 185
Årets resultat	-	-	-	1 546 856	1 546 856
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-1 474 351	-1 474 351
Mottatt konsernbidrag	-	-	-	-	-
Egenkapital pr 31.12	920 000	3 177 395	-	1 693 294	5 790 689



Varnaveien 22 AS

Noter 2020

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	9,2	920 000

Aksjonærer pr 31.12.

	Antall
Rabekkgata Holding AS	100 000
Totalt	100 000

Mellomværende mot konsernselskap og andre selskap med eierskap:

	Fordring	Gjeld
Rabekkgata Holding AS	3 804 461	-
Rabekkgata 9 AS	1 808 254	-
Rabekk Næringspark AS	-	2 874 068
Konsernbidrag	-	1 890 193
	5 612 715	4 764 261

Mellomværende med konsenselskap renteberegnes ikke.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020

Til Generalforsamlingen i Varnaveien 22 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Varnaveien 22 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 546 856. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i «Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet». Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Oslo AS
Oscars gate 30
Postboks 7154 Majorstuen
N-0307 Oslo

Tlf : +47 23 20 49 00

E-post: oslo@rg.no

Foretaksregisteret
NO 917 275 254 MVA

www.rg.no



UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020
Varnaveien 22 AS

Side 2

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 9. mars 2021

Revisorgruppen Oslo AS

Arnt Holm Toverud
statsautorisert revisor