



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 742 318  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VEDAL INVESTOR AS  
Forretningsadresse: Vækerøveien 3  
0281 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: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Pål-Magnus H. Hem  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

### 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, 21.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	4 841 000	113 219 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 841 000</b>	<b>113 219 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2, 3	4 593 000	1 506 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 593 000</b>	<b>1 506 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>248 000</b>	<b>111 714 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	2 137 000	1 757 000
Annen renteinntekt		1 429 000	719 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 566 000</b>	<b>2 476 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		47 000
Annen rentekostnad		13 573 000	9 858 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 573 000</b>	<b>9 905 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 007 000</b>	<b>-7 430 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 759 000</b>	<b>104 284 000</b>
Skattekostnad på resultat	4	-2 949 000	-1 111 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 810 000</b>	<b>105 395 000</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-6 810 000</b>	<b>105 395 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-6 810 000</b>	<b>105 395 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 810 000</b>	<b>105 395 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			40 000 000
Avsatt til annen egenkapital			65 395 000
Overført fra annen egenkapital		-6 810 000	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer		-6 810 000	105 395 000



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	4 000	3 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	103 845 000	67 000 000
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	6	89 891 000	68 084 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	106 904 000	102 104 000
Andre langsiktige fordringer	3		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>300 641 000</b>	<b>237 188 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>300 644 000</b>	<b>237 191 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	3	112 510 000	87 031 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>112 510 000</b>	<b>87 031 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 019 000	99 980 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 019 000</b>	<b>99 980 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>124 529 000</b>	<b>187 010 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>425 173 000</b>	<b>424 201 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	60 000 000	60 000 000
Annen innskutt egenkapital		24 100 000	13 648 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>84 100 000</b>	<b>73 648 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		48 869 000	55 679 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 869 000</b>	<b>55 679 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>132 969 000</b>	<b>129 327 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	291 100 000	254 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>291 100 000</b>	<b>254 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>291 100 000</b>	<b>254 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		304 000	46 000
Utbytte			40 000 000
Annen kortsiktig gjeld		800 000	828 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 104 000</b>	<b>40 874 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>292 204 000</b>	<b>294 874 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>425 173 000</b>	<b>424 201 000</b>



**V E D A L**

# **Vedal Investor AS**

**Årsregnskap**

**2022**

Org.nr 996 742 318



## Vedal Investor AS

### Styrets årsberetning

#### Selskapets virksomhet og lokalisering

Selskapets virksomhet består av investeringer i aksjer, selskapsandeler og fast eiendom, samt utlån, selv eller gjennom hel- eller deleide selskaper. Selskapets forretningskontor er lokalisert i Oslo.

#### Rettsvisende bilde

Det er foretatt tre nyinvesteringer i løpet av året, og det er tilført ytterligere kapital til eksisterende prosjekter. Det er ikke realisert noen prosjekter i 2022. Årets resultat består hovedsakelig av utbytte fra to investeringer, dette er klassifisert som annen driftsinntekt.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettsvisende oversikt av Vedal Investor AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapets utvikling følger i det alt vesentlige de planer styret har lagt.

#### Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Selskapets investeringsportefølje og underliggende eiendomsprosjekter utvikler seg som forventet, og virkelig verdi av investeringene har økt i 2022.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Dette bekreftes av positive resultater knyttet til eksisterende investeringer. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Det er styrets oppfatning at den reelle egenkapitalen er høyere enn den bokførte som følge av merverdier i investeringer i datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter.

#### Finansiell risiko

Andelen gjeld til kredittinstitusjoner av totalbalansen anses som moderat, og knytter seg i sin helhet til investeringer i fast eiendom. Den kortsiktige gjelden er knyttet til selskapets drift og fremkommer av balansen. Selskapets eiendeler består i all hovedsak av investeringer i datterselskaper / tilknyttede selskaper / aksjer, kontanter, fordringer og mellomværender. Selskapet har historisk svært lave tap på sine fordringer, som er mot solide samarbeidspartnere. Samlet sett anses kreditt- og likviditetsrisiko som lav.

Markedsrisiko knytter seg først og fremst til utviklingen i selskapets prosjektportefølje. Krigsutbruddet i Europa har vært etterfulgt av en periode med høy underliggende inflasjon, stigende renter og økt markedsuro. Det er på den bakgrunn forventet redusert aktivitetsnivå innenfor de markeder selskapet opererer og investerer i for 2023. Selskapets prosjektportefølje er imidlertid robust og styret vurderer at selskapet er godt rustet for å håndtere eventuell videre uro i den norske og europeiske økonomien. Samlet anses markedsrisikoen å være lav på lengre sikt.

#### Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

#### Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

#### Likestilling

Selskapet har innarbeidet retningslinjer i forhold til likestilling som tar sikte på at det ikke skal forekomme

Side 2



forskjellsbehandling grunnet kjønn. Styret består av fem menn og én kvinne.

#### **Styreansvarsforsikring**

Det er tegnet styreansvarsforsikring som dekker styret i selskapet.

#### **Miljørapportering**

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet bidrar til forurensning eller skader for miljøet.

Oslo, 28.03.2023  
Styret i Vedal Investor AS

---

Anders Vedal  
Styremedlem

---

Ole K. Vedal  
Styreleder

---

Karen Cecilie Møller  
Styremedlem

---

Reidar Wulfsberg  
Styremedlem

---

Bjørn Vedal  
Styremedlem/daglig leder

---

Pål-Magnus H. Hem  
Styremedlem



## Vedal Investor AS

### Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt	1	4 841	113 219
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 841</b>	<b>113 219</b>
Annen driftskostnad	2, 3	4 593	1 506
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 593</b>	<b>1 506</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>248</b>	<b>111 714</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	2 137	1 757
Annen renteinntekt		1 429	719
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	0	47
Annen rentekostnad		13 573	9 858
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-10 007</b>	<b>-7 430</b>
Resultat før skattekostnad		-9 759	104 284
Skattekostnad på resultat	4	-2 949	-1 111
<b>Resultat</b>		<b>-6 810</b>	<b>105 395</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-6 810</b>	<b>105 395</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		0	40 000
Avsatt til annen egenkapital		0	65 395
Overført fra annen egenkapital		6 810	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-6 810</b>	<b>105 395</b>



## Vedal Investor AS

### Balanse

(Alle beløp i 1 000 kr)

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	4	<u>4</u>	<u>3</u>
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>4</u>	<u>3</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	103 845	67 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	89 891	68 084
Investeringer i aksjer og andeler	6	<u>106 904</u>	<u>102 104</u>
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>300 641</u>	<u>237 188</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>300 644</u>	<u>237 191</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	3	<u>112 510</u>	<u>87 031</u>
<b>Sum fordringer</b>		<u>112 510</u>	<u>87 031</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 019	99 980
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>124 529</u>	<u>187 010</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>425 173</u>	<u>424 201</u>



## Vedal Investor AS

## Balanse

(Alle beløp i 1 000 kr)

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		<u>24 100</u>	<u>13 648</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>84 100</u></b>	<b><u>73 648</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		<u>48 869</u>	<u>55 679</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>48 869</u></b>	<b><u>55 679</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b><u>132 969</u></b>	<b><u>129 327</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	<u>291 100</u>	<u>254 000</u>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b><u>291 100</u></b>	<b><u>254 000</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		304	46
Utbytte		0	40 000
Annen kortsiktig gjeld		<u>800</u>	<u>828</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>1 104</u></b>	<b><u>40 874</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>292 204</u></b>	<b><u>294 874</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>425 173</u></b>	<b><u>424 201</u></b>

Oslo, 28.03.2023  
Styret i Vedal Investor AS

---

Anders Vedal  
Styremedlem

---

Ole K. Vedal  
Styreleder

---

Karen Cecilie Møller  
Styremedlem

---

Reidar Wulfsberg  
Styremedlem

---

Bjørn Vedal  
Styremedlem/daglig leder

---

Pål-Magnus H. Hem  
Styremedlem



## Vedal Investor AS

### Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp i 1 000 kr)

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-9 759	104 284
Endring i leverandørgjeld	258	33
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter	-1 716	-111 969
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-12 107	-3 831
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-23 323</b>	<b>-11 483</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	482	0
Utbetalinger ved kjøp og kapitalendringer investeringer	-78 750	-39 552
Innbetalinger ved salg og kapitalendringer investeringer	15 293	12 060
Innbetaling av utbytte	1 238	111 969
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-61 737</b>	<b>84 478</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	37 100	0
Utbetalinger av utbytte	-40 000	-76 880
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-2 900</b>	<b>-76 880</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-87 960	-3 885
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	99 980	103 865
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>12 019</b>	<b>99 980</b>



## Vedal Investor AS

### Noter

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

Selskapet er datterselskap og inngår i konsernregnskapet til Vedal AS. Kontaktdetaljer for utlevering av konsernregnskapet kan finnes på [www.vedal.no](http://www.vedal.no)

#### 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. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

#### Driftsinntekter

Selskapet er et investeringsselskap og driftsinntektene består av avkastning på investeringene. Inntektene regnskapsføres med virkelig verdi av vederlaget på det tidspunkt inntekten er sikker. Utbytter og konsernbidrag avsatt i datterselskaper inntektsføres på avsetningstidspunktet som følge av at vi har kontroll med beslutningen. Utbytter fra tilknyttede selskaper inntektsføres i avsetningsåret hvis det er betydelig sannsynlighetsovervekt for utdelingen. Øvrige utbytter og gevinster/tap resultatføres på transaksjonstidspunktet.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter at de er oppstått. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

#### Generelt om vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Varige driftsmidler som har begrenset levetid avskrives planmessig over den forventede økonomiske levetiden.

#### Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og andre langsiktige aksjeinvesteringer

Investeringer i datterselskap er balanseført til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og konsernbidrag inntektsføres som driftsinntekt. Tilsvarende gjelder for tilknyttede selskaper og øvrige langsiktige investeringer.

#### Fordringer

Andre kortsiktige 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.

#### Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er

Side 8



beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og bankinnskudd omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

## Note 1 Driftsinntekter

	2022	2021
Utbytte fra datterselskap	3 125	1 510
Utbytte fra tilknyttet selskap	1 238	111 709
Gevinst salg aksjer i datterselskap	477	0
<b>Sum</b>	<b>4 841</b>	<b>113 219</b>

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke gitt honorarer til selskapets daglige leder eller styre. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Daglig leder lønnes av et selskap i samme konsern, og en andel av dette faktureres som administrasjonshonorar til selskapet.

Godtgjørelse til revisor	2022	2021
Revisjon	51	41
Skatterådgiving	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>51</b>	<b>41</b>

Revisjonshonoraret er inkl. merverdiavgift.

## Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2022	2021
Annen driftskostnad	3 056	425
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	2 137	1 757
Renteinntekt fra tilknyttede selskaper	1 094	373
Kostnad til selskap i samme konsern	0	47

Vedal Investor AS har kjøpt administrative tjenester fra søsterselskapet Vedal Utvikling AS og Vedal AS. Selskapet har mellomværende mot selskap i samme konsern med tilhørende renter. Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.



Balanseførte mellomværender mot nærstående parter:

<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Foretak i samme konsern	82 874	64 001
Tilknyttede selskaper	29 636	23 030
<b>Sum</b>	<b>112 510</b>	<b>87 031</b>

Alle inn- og utlån mot selskaper i samme konsern forrentes til markedsrente. Sikkerhetsstillelser og avdragsplaner fastsettes for øvrig etter vilkår som er markedsmessige. Lån til tilknyttede selskaper forrentes til markedsmessige vilkår.

Vedal Investor AS inngår i en fellesregistrering i merverdiavgiftsregisteret med andre selskaper i Vedal-konsernet. Alle selskapene som inngår i fellesregistreringen er solidarisk ansvarlige for merverdiavgiften.

## Note 4 Skatt

<b>Skattekostnaden fremkommer slik:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-9 759	104 284
Permanente forskjeller	-3 645	-109 333
Mottatt konsernbidrag	13 400	5 040
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-4</b>	<b>-9</b>

<b>Resultatført skatt på ordinært resultat:</b>		
Endring i utsatt skattefordel	-2 949	-1 111
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-2 949</b>	<b>-1 111</b>

<b>Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-17	-13	4
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-17</b>	<b>-13</b>	<b>4</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-4</b>	<b>-3</b>	<b>1</b>

<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat før skatt	-9 759	104 284
Beregnet skatt av resultat før skatt	-2 147	22 942
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-802	-24 053
<b>Sum</b>	<b>-2 949</b>	<b>-1 111</b>
Effektiv skattesats	30,2 %	-1,1 %

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital pr. 01.01.2022	60 000	13 648	55 679	129 327
Årets resultat	0	0	-6 810	-6 810
Mottatt konsernbidrag	0	10 452	0	10 452
<b>Egenkapital pr. 31.12.2022</b>	<b>60 000</b>	<b>24 100</b>	<b>48 869</b>	<b>132 969</b>

Side 10



## Note 6 Datterselskap og tilknyttede selskap

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Bokført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
<b>Datterselskap</b>						
Norske Bæresystemer AS	Oslo	62,5 %	62,5 %	3 125	15 423	7 842
Årvoll Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	61 238	21 950	-934
Magasinet Eiendom Invest AS (tidl.)	Oslo	100 %	100 %	36 880	36 871	-2
Carrera AS	Oslo	100 %	100 %	2 507	3 008	33
Vedal Eiendomspartner AS	Oslo	3,58 %	100 %	6	551	54
Vedal Eiendomsinvest AS	Oslo	100 %	100 %	30	21	-1
Vedal Boliginvest AS	Oslo	100 %	100 %	30	23	-1
Vei 5 AS	Oslo	100 %	100 %	30	23	-1
<b>Sum</b>				<b>103 845</b>	<b>77 870</b>	<b>6 991</b>
<b>Tilknyttede selskap</b>						
E4 Switch Norway AS	Oslo	10 %	10 %	89	219	-424
Fystikk Holding AS	Oslo	17 %	17 %	7	1 773	-175
Slemdal Utvikling AS	Oslo	35 %	35 %	13 300	7 458	-997
Brakerøya Næringspark AS	Drammen	20 %	20 %	8	440	-3
Hovedstaden Utvikling AS	Oslo	19,5 %	19,5 %	195	601	-16
JBU Kanalbyen AS	Grimstad	20 %	20 %	5 515	8 150	2 370
Svanegangen Utvikling AS	Drammen	10 %	10 %	130	7 100	3 013
Vare Eiendom AS	Oslo	50 %	50 %	7 500	4 865	-232
Eckbos Have AS	Oslo	50 %	50 %	15	-1 065	-415
Tomtegaten 64 Holding AS	Oslo	50 %	50 %	25	-89	-91
Fjordveien Invest AS	Oslo	25 %	25 %	34 708	34 776	1 037
Drammen Boligutvikling AS	Grimstad	50 %	50 %	18 000	17 596	-416
Volvat Boligutvikling AS	Oslo	40 %	40 %	10 400	10 221	-170
<b>Sum</b>				<b>89 891</b>	<b>92 045</b>	<b>3 481</b>
<b>Andre langsiktige investeringer</b>						
Oslo Airport City AS	Oslo	3,83 %	3,83 %	38 262	27 999	-167
Trekanttomten Utvikling AS	Oslo	8,0 %		68 642	65 473	-2 974
<b>Sum</b>				<b>106 904</b>	<b>93 472</b>	<b>-3 141</b>

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap i Vedal Investor AS, ettersom selskapet er datterselskap av Vedal AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap for underkonsern.

## Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 60 000 000 består av 50 000 aksjer à kr 1 200. Det er én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjonærer pr. 31.12.2022	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal AS	50 000	100 %	100 %



## Note 8 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2022	2021
Langsiktig gjeld	291 100	254 000
<b>Sum</b>	<b>291 100</b>	<b>254 000</b>

Selskapet har to lån i Nordea, et gjeldsbrevlån på kr 170 mill. samt en oppkjøpsfasilitet hvor det trukket kr 121,1 mill. av en total ramme på kr 300 mill. Gjelden er sikret med pant i eiendommen med gnr 86, bnr 1001 på Årvoll i Oslo kommune samt med pant i aksjer og eiendeler i Vedal-konsernet, herunder aksjene i Carrera AS.

Vedal Investor AS har avgitt en garanti på kr 8,75 mill. overfor Nordea som sikkerhet for gjeld i Slemdal Utvikling AS, et selskap Vedal Investor AS har betydelig innflytelse i.

Vedal Investor AS har avgitt en garanti på kr 30 mill. overfor Handelsbanken som sikkerhet for trekkfasilitet i VARE Eiendom AS, et selskap Vedal Investor AS har betydelig innflytelse i.

Vedal Investor AS har avgitt en garanti på kr 8 mill. overfor Ferd Eiendom AS for å oppfylle en forholdsmessig andel av forpliktelsene under rentebetjeningsgarantien knyttet til lån i Handelsbanken. Lånet knytter seg til investeringen i Trekanttomten Utvikling AS.



**V E D A L**

# **Vedal Investor AS**

**Årsregnskap**

**2022**

Org.nr 996 742 318



## Vedal Investor AS

### Styrets årsberetning

#### Selskapets virksomhet og lokalisering

Selskapets virksomhet består av investeringer i aksjer, selskapsandeler og fast eiendom, samt utlån, selv eller gjennom hel- eller deleide selskaper. Selskapets forretningskontor er lokalisert i Oslo.

#### Rettvisende bilde

Det er foretatt tre nyinvesteringer i løpet av året, og det er tilført ytterligere kapital til eksisterende prosjekter. Det er ikke realisert noen prosjekter i 2022. Årets resultat består hovedsakelig av utbytte fra to investeringer, dette er klassifisert som annen driftsinntekt.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettvisende oversikt av Vedal Investor AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapets utvikling følger i det alt vesentlige de planer styret har lagt.

#### Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Selskapets investeringsportefølje og underliggende eiendomsprosjekter utvikler seg som forventet, og virkelig verdi av investeringene har økt i 2022.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Dette bekreftes av positive resultater knyttet til eksisterende investeringer. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Det er styrets oppfatning at den reelle egenkapitalen er høyere enn den bokførte som følge av merverdier i investeringer i datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter.

#### Finansiell risiko

Andelen gjeld til kredittinstitusjoner av totalbalansen anses som moderat, og knytter seg i sin helhet til investeringer i fast eiendom. Den kortsiktige gjelden er knyttet til selskapets drift og fremkommer av balansen. Selskapets eiendeler består i all hovedsak av investeringer i datterselskaper / tilknyttede selskaper / aksjer, kontanter, fordringer og mellomværender. Selskapet har historisk svært lave tap på sine fordringer, som er mot solide samarbeidspartnere. Samlet sett anses kreditt- og likviditetsrisiko som lav.

Markedsrisiko knytter seg først og fremst til utviklingen i selskapets prosjektportefølje. Krigsutbruddet i Europa har vært etterfulgt av en periode med høy underliggende inflasjon, stigende renter og økt markedsuro. Det er på den bakgrunn forventet redusert aktivitetsnivå innenfor de markeder selskapet opererer og investerer i for 2023. Selskapets prosjektportefølje er imidlertid robust og styret vurderer at selskapet er godt rustet for å håndtere eventuell videre uro i den norske og europeiske økonomien. Samlet anses markedsrisikoen å være lav på lengre sikt.

#### Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

#### Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

#### Likestilling

Selskapet har innarbeidet retningslinjer i forhold til likestilling som tar sikte på at det ikke skal forekomme

Side 2



forskjellsbehandling grunnet kjønn. Styret består av fem menn og én kvinne.

**Styreansvarsforsikring**

Det er tegnet styreansvarsforsikring som dekker styret i selskapet.

**Miljørapportering**

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet bidrar til forurensning eller skader for miljøet.

Anders Vedal  
Styremedlem

Reidar Wulfsberg  
Styremedlem

Oslo, 28.03.2023  
Styret i Vedal Investor AS

Ole K. Vedal  
Styreleder

Bjørn Vedal  
Styremedlem/daglig leder

Karen Cecilie Møller  
Styremedlem

Pål-Magnus H. Hem  
Styremedlem



## Vedal Investor AS

### Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt	1	4 841	113 219
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 841</b>	<b>113 219</b>
Annen driftskostnad	2, 3	4 593	1 506
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 593</b>	<b>1 506</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>248</b>	<b>111 714</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	2 137	1 757
Annen renteinntekt		1 429	719
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	0	47
Annen rentekostnad		13 573	9 858
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-10 007</b>	<b>-7 430</b>
Resultat før skattekostnad		-9 759	104 284
Skattekostnad på resultat	4	-2 949	-1 111
<b>Resultat</b>		<b>-6 810</b>	<b>105 395</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-6 810</b>	<b>105 395</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		0	40 000
Avsatt til annen egenkapital		0	65 395
Overført fra annen egenkapital		6 810	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-6 810</b>	<b>105 395</b>



## Vedal Investor AS

### Balanse

(Alle beløp i 1 000 kr)

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	4	<u>4</u>	<u>3</u>
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>4</u>	<u>3</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	103 845	67 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	89 891	68 084
Investeringer i aksjer og andeler	6	<u>106 904</u>	<u>102 104</u>
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>300 641</u>	<u>237 188</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>300 644</u>	<u>237 191</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	3	<u>112 510</u>	<u>87 031</u>
<b>Sum fordringer</b>		<u>112 510</u>	<u>87 031</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 019	99 980
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>124 529</u>	<u>187 010</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>425 173</u>	<u>424 201</u>

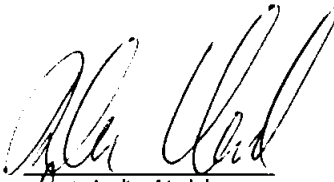


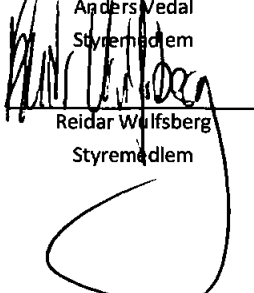
## Vedal Investor AS

## Balanse

(Alle beløp i 1 000 kr)

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		<u>24 100</u>	<u>13 648</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>84 100</u></b>	<b><u>73 648</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		<u>48 869</u>	<u>55 679</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>48 869</u></b>	<b><u>55 679</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b><u>132 969</u></b>	<b><u>129 327</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	<u>291 100</u>	<u>254 000</u>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b><u>291 100</u></b>	<b><u>254 000</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		304	46
Utbytte		0	40 000
Annen kortsiktig gjeld		<u>800</u>	<u>828</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>1 104</u></b>	<b><u>40 874</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>292 204</u></b>	<b><u>294 874</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>425 173</u></b>	<b><u>424 201</u></b>


  
Anders Vedal  
Styremedlem

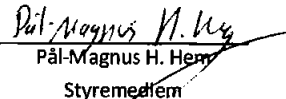
  
Reidar Wulfsberg  
Styremedlem

Oslo, 28.03.2023  
Styret i Vedal Investor AS

  
Ole K. Vedal  
Styreleder

  
Bjørn Vedal  
Styremedlem/daglig leder

  
Karen Cecilie Møller  
Styremedlem

  
Pål-Magnus H. Henn  
Styremedlem



## Vedal Investor AS

### Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp i 1 000 kr)

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-9 759	104 284
Endring i leverandørgjeld	258	33
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter	-1 716	-111 969
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-12 107	-3 831
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-23 323</b>	<b>-11 483</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	482	0
Utbetalinger ved kjøp og kapitalendringer investeringer	-78 750	-39 552
Innbetalinger ved salg og kapitalendringer investeringer	15 293	12 060
Innbetaling av utbytte	1 238	111 969
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-61 737</b>	<b>84 478</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	37 100	0
Utbetalinger av utbytte	-40 000	-76 880
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-2 900</b>	<b>-76 880</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-87 960	-3 885
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	99 980	103 865
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>12 019</b>	<b>99 980</b>



# Vedal Investor AS

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

Selskapet er datterselskap og inngår i konsernregnskapet til Vedal AS. Kontaktdetaljer for utlevering av konsernregnskapet kan finnes på [www.vedal.no](http://www.vedal.no)

#### 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. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

#### Driftsinntekter

Selskapet er et investeringsselskap og driftsinntektene består av avkastning på investeringene. Inntektene regnskapsføres med virkelig verdi av vederlaget på det tidspunkt inntekten er sikker. Utbytter og konsernbidrag avsatt i datterselskaper inntektsføres på avsetningstidspunktet som følge av at vi har kontroll med beslutningen. Utbytter fra tilknyttede selskaper inntektsføres i avsetningsåret hvis det er betydelig sannsynlighetsovervekt for utdelingen. Øvrige utbytter og gevinster/tap resultatføres på transaksjonstidspunktet.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter at de er oppstått. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

#### Generelt om vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Varige driftsmidler som har begrenset levetid avskrives planmessig over den forventede økonomiske levetiden.

#### Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og andre langsiktige aksjeinvesteringer

Investeringer i datterselskap er balanseført til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og konsernbidrag inntektsføres som driftsinntekt. Tilsvarende gjelder for tilknyttede selskaper og øvrige langsiktige investeringer.

#### Fordringer

Andre kortsiktige 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.

#### Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er



beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og bankinnskudd omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

## Note 1 Driftsinntekter

	2022	2021
Utbytte fra datterselskap	3 125	1 510
Utbytte fra tilknyttet selskap	1 238	111 709
Gevinst salg aksjer i datterselskap	477	0
<b>Sum</b>	<b>4 841</b>	<b>113 219</b>

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke gitt honorarer til selskapets daglige leder eller styre. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Daglig leder lønnes av et selskap i samme konsern, og en andel av dette faktureres som administrasjonshonorar til selskapet.

	2022	2021
<b>Godtgjørelse til revisor</b>		
Revisjon	51	41
Skatterådgiving	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>51</b>	<b>41</b>

Revisjonshonoraret er inkl. merverdiavgift.

## Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

	2022	2021
<b>Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter</b>		
Annen driftskostnad	3 056	425
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	2 137	1 757
Renteinntekt fra tilknyttede selskaper	1 094	373
Kostnad til selskap i samme konsern	0	47

Vedal Investor AS har kjøpt administrative tjenester fra søsterselskapet Vedal Utvikling AS og Vedal AS. Selskapet har mellomværende mot selskap i samme konsern med tilhørende renter. Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.



Balanseførte mellomværender mot nærstående parter:

<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Foretak i samme konsern	82 874	64 001
Tilknyttede selskaper	29 636	23 030
<b>Sum</b>	<b>112 510</b>	<b>87 031</b>

Alle inn- og utlån mot selskaper i samme konsern forrentes til markedsrente. Sikkerhetsstillelser og avdragsplaner fastsettes for øvrig etter vilkår som er markedsmessige. Lån til tilknyttede selskaper forrentes til markedsmessige vilkår.

Vedal Investor AS inngår i en fellesregistrering i merverdiavgiftsregisteret med andre selskap i Vedal-konsernet. Alle selskapene som inngår i fellesregistreringen er solidarisk ansvarlige for merverdiavgiften.

## Note 4 Skatt

<b>Skattekostnaden fremkommer slik:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-9 759	104 284
Permanente forskjeller	-3 645	-109 333
Mottatt konsernbidrag	13 400	5 040
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-4</b>	<b>-9</b>

**Resultatført skatt på ordinært resultat:**

Endring i utsatt skattefordel	-2 949	-1 111
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-2 949</b>	<b>-1 111</b>

<b>Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-17	-13	4
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-17</b>	<b>-13</b>	<b>4</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-4</b>	<b>-3</b>	<b>1</b>

<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat før skatt	-9 759	104 284
Beregnet skatt av resultat før skatt	-2 147	22 942
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-802	-24 053
<b>Sum</b>	<b>-2 949</b>	<b>-1 111</b>
Effektiv skattesats	30,2 %	-1,1 %

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital pr. 01.01.2022	60 000	13 648	55 679	129 327
Årets resultat	0	0	-6 810	-6 810
Mottatt konsernbidrag	0	10 452	0	10 452
<b>Egenkapital pr. 31.12.2022</b>	<b>60 000</b>	<b>24 100</b>	<b>48 869</b>	<b>132 969</b>

Side 10

**Note 6 Datterselskap og tilknyttede selskap**

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Bokført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
<b>Datterselskap</b>						
Norske Bæresystemer AS	Oslo	62,5 %	62,5 %	3 125	15 423	7 842
Årvoll Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	61 238	21 950	-934
Magasinet Eiendom Invest AS	Oslo	100 %	100 %	36 880	36 871	-2
Carrera AS	Oslo	100 %	100 %	2 507	2 975	100
Vedal Eiendomspartner AS	Oslo	3,58 %	100 %	6	497	374
Vedal Eiendomsinvest AS	Oslo	100 %	100 %	30	22	-1
Vedal Boliginvest AS	Oslo	100 %	100 %	30	23	-1
Vei 5 AS	Oslo	100 %	100 %	30	23	-1
<b>Sum</b>				<b>103 845</b>	<b>77 785</b>	<b>7 377</b>
<b>Tilknyttede selskap</b>						
E4 Switch Norway AS	Oslo	10 %	10 %	89	219	-424
Fystikk Holding AS	Oslo	17 %	17 %	7	1 773	-175
Slemdal Utvikling AS	Oslo	35 %	35 %	13 300	7 458	-997
Brakerøya Næringspark AS	Drammen	20 %	20 %	8	440	-3
Hovedstaden Utvikling AS	Oslo	19,5 %	19,5 %	195	607	8 739
JBU Kanalbyen AS	Grimstad	20 %	20 %	5 515	8 150	2 370
Svanegangen Utvikling AS	Drammen	10 %	10 %	130	7 100	3 013
Vare Eiendom AS	Oslo	50 %	50 %	7 500	4 865	-232
Eckbos Have AS	Oslo	50 %	50 %	15	-1 065	-415
Tomtegaten 64 Holding AS	Oslo	50 %	50 %	25	-89	-91
Fjordveien Invest AS	Oslo	25 %	25 %	34 708	34 776	1 037
Drammen Boligutvikling AS	Grimstad	50 %	50 %	18 000	17 596	-416
Volvat Boligutvikling AS	Oslo	40 %	40 %	10 400	10 221	-170
<b>Sum</b>				<b>89 891</b>	<b>92 051</b>	<b>12 236</b>
<b>Andre langsiktige investeringer</b>						
Oslo Airport City AS	Oslo	3,83 %	3,83 %	38 262	27 999	-167
Trekanttomten Utvikling AS	Oslo	8,0 %		68 642	65 473	-2 974
<b>Sum</b>				<b>106 904</b>	<b>93 472</b>	<b>-3 141</b>

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap i Vedal Investor AS, ettersom selskapet er datterselskap av Vedal AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap for underkonsern.

**Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen på kr 60 000 000 består av 50 000 aksjer à kr 1 200.  
Det er én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjonærer pr. 31.12.2022	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal AS	50 000	100 %	100 %

Side 11



## Note 8 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2022	2021
Langsiktig gjeld	291 100	254 000
<b>Sum</b>	<b>291 100</b>	<b>254 000</b>

Selskapet har to lån i Nordea, et gjeldsbrevlån på kr 170 mill. samt en oppkjøpsfasilitet hvor det trukket kr 121,1 mill. av en total ramme på kr 300 mill. Gjelden er sikret med pant i eiendommen med gnr 86, bnr 1001 på Årvoll i Oslo kommune samt med pant i aksjer og eiendeler i Vedal-konsernet, herunder aksjene i Carrera AS.

Vedal Investor AS har avgitt en garanti på kr 8,75 mill. overfor Nordea som sikkerhet for gjeld i Slemdal Utvikling AS, et selskap Vedal Investor AS har betydelig innflytelse i.

Vedal Investor AS har avgitt en garanti på kr 30 mill. overfor Handelsbanken som sikkerhet for trekkfasilitet i VARE Eiendom AS, et selskap Vedal Investor AS har betydelig innflytelse i.

Vedal Investor AS har avgitt en garanti på kr 8 mill. overfor Ferd Eiendom AS for å oppfylle en forholdsmessig andel av forpliktelsene under rentebetjeningsgarantien knyttet til lån i Handelsbanken. Lånet knytter seg til investeringen i Trekanttomten Utvikling AS.



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

**Unic Revisjon AS**

Medlem av Den norske Revisorforening  
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no  
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Vedal Investor AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vedal Investor AS som viser et underskudd på tkr 6 810. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 og kontantstrømmer 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 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 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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll 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.



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

- 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 internkontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 28. mars 2023  
Unic Revisjon AS

---

Herman Olav Grøv  
statsautorisert revisor