



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 229 542
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ÅRVOLL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Vækerøveien 3
0281 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nora Løvstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 13.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Salgsinntekt | 7 | | |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | 7 | | |
| Lønnskostnad | 1 | | |
| Avskrivning av driftsmidler | 2 | | |
| Annen driftskostnad | 1, 7 | 841 080 | 565 194 |
| Sum kostnader | | 841 080 | 565 194 |
| Driftsresultat | | -841 080 | -565 194 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 7 | | |
| Annen renteinntekt | | 2 756 | 3 014 |
| Sum finansinntekter | | 2 756 | 3 014 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 7 | 311 356 | 137 479 |
| Sum finanskostnader | | 311 356 | 137 479 |
| Netto finans | | -308 600 | -134 465 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 149 681 | -699 659 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | -252 930 | -153 924 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -896 751 | -545 735 |
| Årsresultat | | -896 751 | -545 735 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -896 751 | -545 735 |
| Totalresultat | | -896 751 | -545 735 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 793 501 | -1 091 469 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 20 009 | 25 579 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 20 009 | 25 579 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 6 | 33 202 746 | 26 879 526 |
| Sum varige driftsmidler | | 33 202 746 | 26 879 526 |
| Andre langsiktige fordringer | 6 | | |
| Sum anleggsmidler | | 33 222 755 | 26 905 105 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 7 | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 7 | 1 175 000 | 725 000 |
| Sum fordringer | | 1 175 000 | 725 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 802 296 | 1 469 438 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 802 296 | 1 469 438 |
| Sum omløpsmidler | | 1 977 296 | 2 194 438 |
| SUM EIENDELER | | 35 200 051 | 29 099 543 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3 | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Overkurs | | 1 468 073 | 1 468 073 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital | | 471 770 | 452 020 |
| Sum innskutt egenkapital | | 21 939 843 | 21 920 094 |
| Sum egenkapital | 4 | 21 939 843 | 21 920 094 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 7 | 578 818 | 481 710 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 12 681 390 | 6 697 740 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 13 260 208 | 7 179 450 |
| Sum gjeld | | 13 260 208 | 7 179 450 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 35 200 051 | 29 099 543 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 349038

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 229 542
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ÅRVOLL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Vækerøveien 3
0281 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nora Løvstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 886 229 542
ÅRVOLL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Salgsinntekt | 7 | | |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | 7 | | |
| Lønnskostnad | 1 | | |
| Avskrivning av driftsmidler | 2 | | |
| Annen driftskostnad | 1, 7 | 841 080 | 565 194 |
| Sum kostnader | | 841 080 | 565 194 |
| Driftsresultat | | -841 080 | -565 194 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 7 | | |
| Annen renteinntekt | | 2 756 | 3 014 |
| Sum finansinntekter | | 2 756 | 3 014 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 7 | 311 356 | 137 479 |
| Sum finanskostnader | | 311 356 | 137 479 |
| Netto finans | | -308 600 | -134 465 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 149 681 | -699 659 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | -252 930 | -153 924 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -896 751 | -545 735 |
| Årsresultat | | -896 751 | -545 735 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -896 751 | -545 735 |
| Totalresultat | | -896 751 | -545 735 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 793 501 | -1 091 469 |



Organisasjonsnr: 886 229 542
ÅRVOLL EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

| | | | |
|-----------------------------------|---|---------------|---------------|
| Utsatt skattefordel | 5 | 20 009 | 25 579 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 20 009 | 25 579 |

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

| | | | |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| fast eiendom | 2, 6 | 33 202 746 | 26 879 526 |
| Sum varige driftsmidler | | 33 202 746 | 26 879 526 |

Andre langsiktige

fordringer

| | | | |
|--------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Sum anleggsmidler | 6 | 33 222 755 | 26 905 105 |
|--------------------------|---|-------------------|-------------------|

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

| | | | |
|-------------------|---|--|--|
| Andre kortsiktige | 7 | | |
|-------------------|---|--|--|

fordringer

| | | | |
|-----------------------|---|------------------|----------------|
| Sum fordringer | 7 | 1 175 000 | 725 000 |
|-----------------------|---|------------------|----------------|

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

| | | | |
|--|--|---------|-----------|
| | | 802 296 | 1 469 438 |
|--|--|---------|-----------|

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

| | | | |
|--|--|----------------|------------------|
| | | 802 296 | 1 469 438 |
|--|--|----------------|------------------|

| | | | |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| Sum omløpsmidler | | 1 977 296 | 2 194 438 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 35 200 051 | 29 099 543 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|--------------|---|------------|------------|
| Aksjekapital | 3 | 20 000 000 | 20 000 000 |
|--------------|---|------------|------------|

| | | | |
|----------|--|-----------|-----------|
| Overkurs | | 1 468 073 | 1 468 073 |
|----------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|----------------------------|--|---------|---------|
| Annen innskutt egenkapital | | 471 770 | 452 020 |
|----------------------------|--|---------|---------|

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum innskutt egenkapital | | 21 939 843 | 21 920 094 |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | 4 | 21 939 843 | 21 920 094 |
|------------------------|---|-------------------|-------------------|

Gjeld



| | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 6 | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 7 | 578 818 | 481 710 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 12 681 390 | 6 697 740 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 13 260 208 | 7 179 450 |
| Sum gjeld | | 13 260 208 | 7 179 450 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 35 200 051 | 29 099 543 |



Organisasjonsnr: 886 229 542
ÅRVOLL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årvoll Eiendom AS

Årsregnskap 2021

Org.nr 886 229 542



Årvoll Eiendom AS

Resultatregnskap

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Annen driftskostnad | 1, 7 | 841 080 | 565 194 |
| Sum driftskostnader | | 841 080 | 565 194 |
| Driftsresultat | | -841 080 | -565 194 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 756 | 3 014 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 7 | 311 356 | 137 479 |
| Resultat av finansposter | | -308 600 | -134 465 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 149 681 | -699 659 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | -252 930 | -153 924 |
| Ordinært resultat | | -896 751 | -545 735 |
| Årsresultat | | -896 751 | -545 735 |
| Overføringer | | | |
| Overføring fra annen innskudd egenkapital | | -896 751 | -545 735 |
| Sum overføringer | | -896 751 | -545 735 |



Årvoll Eiendom AS

Balanse

| Eiendeler | Note | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | <u>20 009</u> | <u>25 579</u> |
| Sum immaterielle eiendeler | | <u>20 009</u> | <u>25 579</u> |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 6 | <u>33 202 746</u> | <u>26 879 526</u> |
| Sum varige driftsmidler | | <u>33 202 746</u> | <u>26 879 526</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>33 222 755</u> | <u>26 905 105</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 7 | <u>1 175 000</u> | <u>725 000</u> |
| Sum fordringer | | <u>1 175 000</u> | <u>725 000</u> |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 802 296 | 1 469 438 |
| Sum omløpsmidler | | <u>1 977 296</u> | <u>2 194 438</u> |
| Sum eiendeler | | <u>35 200 051</u> | <u>29 099 543</u> |



Årvoll Eiendom AS

Balanse

| Egenkapital og gjeld | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3 | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Overkurs | | 1 468 073 | 1 468 073 |
| Annen innskutt egenkapital | | 471 770 | 452 020 |
| Sum innskutt egenkapital | | 21 939 843 | 21 920 094 |
| Sum egenkapital | 4 | 21 939 843 | 21 920 094 |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 7 | 578 818 | 481 710 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 12 681 390 | 6 697 740 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 13 260 208 | 7 179 450 |
| Sum gjeld | | 13 260 208 | 7 179 450 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 35 200 051 | 29 099 543 |

Oslo, 22.03.2022
Styret i Årvoll Eiendom AS

Anders Vedal
Styreleder/daglig leder



Årvoll Eiendom AS

Kontantstrømpoppstilling

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | -1 149 681 | -699 659 |
| Endring i leverandørgjeld | 97 108 | 331 963 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | 6 708 650 | 4 477 685 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 5 656 078 | 4 109 990 |
| | | |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | -6 323 220 | -3 533 873 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -6 323 220 | -3 533 873 |
| | | |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | -667 142 | 576 116 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse | 1 469 438 | 893 321 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | 802 296 | 1 469 438 |



Årvoll Eiendom AS

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er datterselskap og inngår i konsernregnskapet til Vedal AS. Kontaktdetaljer for utlevering av konsernregnskapet kan finnes på 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.

Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres når krav på vederlag oppstår. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget 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.

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.

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.



Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og der er ikke gitt honorarer til selskapets daglig leder eller styre. Det er ikke avgitt sikkerhetsstillelse til fordel for ansatte, styre eller ledelse.

| Godtgjørelse til revisor | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Revisjon | 16 875 | 15 625 |
| Skatterådgiving | 0 | 0 |
| Sum godtgjørelse til revisor | 16 875 | 15 625 |

Revisjonshonoraret er inkl. merverdiavgift.

Note 2 Varige driftsmidler

| | Tomt | Anlegg under oppføring | Totalt |
|--|------------------|------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2021 | 7 345 167 | 19 534 359 | 26 879 526 |
| Tilgang | 0 | 6 323 220 | 6 323 220 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12.2021 | 7 345 167 | 25 857 579 | 33 202 746 |
| Akkumulerte avskrivninger 01.01.2021 | 0 | 0 | 0 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 |
| Årets avskrivninger | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulert avskrivning 31.12.2021 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi per 31.12.2021 | 7 345 167 | 25 857 579 | 33 202 746 |
| Avskrivningsplan | Avskrives ikke | Avskrives ikke | |

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 20 000 000 består av 2 000 aksjer à kr 10 000.

| Aksjonærer pr. 31.12.2021 | Antall | Eierandel | Stemmeandel |
|---------------------------|--------|-----------|-------------|
| Vedal Investor AS | 2 000 | 100 % | 100 % |

Note 4 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|----------------------------|-------------------|
| Egenkapital pr. 01.01.2021 | 20 000 000 | 1 468 073 | 452 020 | 21 920 094 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -896 751 | -896 751 |
| Mottatt konsernbidrag | 0 | 0 | 916 500 | 916 500 |
| Egenkapital pr. 31.12.2021 | 20 000 000 | 1 468 073 | 471 770 | 21 939 843 |

Side 7



Note 5 Skatt

| Skattekostnaden fremkommer slik: | 2021 | 2020 |
|---|-------------|---------------|
| Årets regnskapsmessige resultat før skatt | -1 149 681 | -699 659 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -22 251 | -27 814 |
| Mottatt konsernbidrag | 1 175 000 | 725 000 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | -3 068 | 0 |
| Årets skattegrunnlag | 0 | -2 473 |

| | | |
|---|----------|----------|
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -258 500 | -159 500 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 258 500 | 159 500 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | -252 930 | -153 924 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -252 930 | -153 924 |

| Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12 | 2021 | 2020 | Endring |
|---|----------------|-----------------|----------------|
| Gevinst – og tapskonto | -89 007 | -111 258 | -22 251 |
| Netto midlertidige forskjeller | -89 007 | -111 258 | -22 251 |

| | | | |
|---|----------------|-----------------|----------------|
| Akkumulert fremførbart underskudd | -1 944 | -5 012 | -3 068 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | -90 951 | -116 270 | -25 319 |

| | | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Utsatt skattefordel (22 %) | -20 009 | -25 579 | -5 570 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|---------------|

| Beregning av effektiv skattesats | 2021 | 2020 |
|---|-----------------|-----------------|
| Resultat før skatt | -1 149 681 | -699 659 |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | -252 930 | -153 925 |
| Sum | -252 930 | -153 926 |
| Effektiv skattesats | 22,0 % | 22,0 % |

Note 6 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

| Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet: | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler | 33 202 746 | 26 879 526 |
| Sum | 33 202 746 | 26 879 526 |

| Eiendelene er stilt som sikkerhet for: | 2021 | 2020 |
|---|--------------------|-------------------|
| Gjeld i morselskapet Vedal Investor AS | 170 000 000 | 50 000 000 |
| Sum | 170 000 000 | 50 000 000 |



Note 7 Transaksjoner med nærstående parter

| Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|
| Annen driftskostnad | 438 045 | 18 750 |

Årvoll Eiendom AS har kjøpt administrative tjenester fra Vedal Utvikling AS, et selskap i samme konsern. Tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

| Leverandørgjeld | 2021 | 2020 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Foretak i samme konsern | 139 206 | 151 125 |
| Sum | 139 206 | 151 125 |

| Andre kortsiktige fordringer | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| Foretak i samme konsern | 1 175 000 | 725 000 |
| Sum | 1 175 000 | 725 000 |

| Annen kortsiktig gjeld | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|-------------------|------------------|
| Foretak i samme konsern | 12 681 390 | 6 370 034 |
| Sum | 12 681 390 | 6 370 034 |

| Balanseførte tjenester kjøpt av aksjonærer | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Anlegg under utførelse | 1 606 813 | 1 246 939 |
| Sum | 1 606 813 | 1 246 939 |

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



Årvoll Eiendom AS

Årsregnskap 2021

Org.nr 886 229 542



Årvoll Eiendom AS
Resultatregnskap

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Annen driftskostnad | 1, 7 | 841 080 | 565 194 |
| Sum driftskostnader | | 841 080 | 565 194 |
| Driftsresultat | | -841 080 | -565 194 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 756 | 3 014 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 7 | 311 356 | 137 479 |
| Resultat av finansposter | | -308 600 | -134 465 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 149 681 | -699 659 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | -252 930 | -153 924 |
| Ordinært resultat | | -896 751 | -545 735 |
| Årsresultat | | -896 751 | -545 735 |
| Overføringer | | | |
| Overføring fra annen innskudd egenkapital | | -896 751 | -545 735 |
| Sum overføringer | | -896 751 | -545 735 |



Årvoll Eiendom AS

Balanse

| Eiendeler | Note | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | <u>20 009</u> | <u>25 579</u> |
| Sum immaterielle eiendeler | | <u>20 009</u> | <u>25 579</u> |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 6 | <u>33 202 746</u> | <u>26 879 526</u> |
| Sum varige driftsmidler | | <u>33 202 746</u> | <u>26 879 526</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>33 222 755</u> | <u>26 905 105</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 7 | <u>1 175 000</u> | <u>725 000</u> |
| Sum fordringer | | <u>1 175 000</u> | <u>725 000</u> |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 802 296 | 1 469 438 |
| Sum omløpsmidler | | <u>1 977 296</u> | <u>2 194 438</u> |
| Sum eiendeler | | <u>35 200 051</u> | <u>29 099 543</u> |



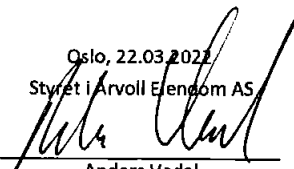
Årvoll Eiendom AS

Balanse

| Egenkapital og gjeld | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3 | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Overkurs | | 1 468 073 | 1 468 073 |
| Annen innskutt egenkapital | | 471 770 | 452 020 |
| Sum innskutt egenkapital | | 21 939 843 | 21 920 094 |
| Sum egenkapital | 4 | 21 939 843 | 21 920 094 |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 7 | 578 818 | 481 710 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 12 681 390 | 6 697 740 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 13 260 208 | 7 179 450 |
| Sum gjeld | | 13 260 208 | 7 179 450 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 35 200 051 | 29 099 543 |

Oslo, 22.03.2021

Styret i Årvoll Eiendom AS


Anders Vedal

Styreleder/daglig leder



Årvoll Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | -1 149 681 | -699 659 |
| Endring i leverandørgjeld | 97 108 | 331 963 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | 6 708 650 | 4 477 685 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 5 656 078 | 4 109 990 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | -6 323 220 | -3 533 873 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -6 323 220 | -3 533 873 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | -667 142 | 576 116 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse | 1 469 438 | 893 321 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | 802 296 | 1 469 438 |



Årvoll Eiendom AS

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er datterselskap og inngår i konsernregnskapet til Vedal AS. Kontaktdetaljer for utlevering av konsernregnskapet kan finnes på 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 skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres når krav på vederlag oppstår. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget 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.

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.

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.



Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og der er ikke gitt honorarer til selskapets daglig leder eller styre. Det er ikke avgitt sikkerhetsstillelse til fordel for ansatte, styre eller ledelse.

| Godtgjørelse til revisor | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Revisjon | 16 875 | 15 625 |
| Skatterådgiving | 0 | 0 |
| Sum godtgjørelse til revisor | 16 875 | 15 625 |

Revisjonshonoraret er inkl. merverdiavgift.

Note 2 Varige driftsmidler

| | Tomt | Anlegg under oppføring | Totalt |
|--|------------------|------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2021 | 7 345 167 | 19 534 359 | 26 879 526 |
| Tilgang | 0 | 6 323 220 | 6 323 220 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12.2021 | 7 345 167 | 25 857 579 | 33 202 746 |
| Akkumulerte avskrivninger 01.01.2021 | 0 | 0 | 0 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 |
| Årets avskrivninger | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulert avskrivning 31.12.2021 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi per 31.12.2021 | 7 345 167 | 25 857 579 | 33 202 746 |
| Avskrivningsplan | Avskrives ikke | Avskrives ikke | |

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 20 000 000 består av 2 000 aksjer à kr 10 000.

| Aksjonærer pr. 31.12.2021 | Antall | Eierandel | Stemmeandel |
|---------------------------|--------|-----------|-------------|
| Vedal Investor AS | 2 000 | 100 % | 100 % |

Note 4 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|----------------------------|-------------------|
| Egenkapital pr. 01.01.2021 | 20 000 000 | 1 468 073 | 452 020 | 21 920 094 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -896 751 | -896 751 |
| Mottatt konsernbidrag | 0 | 0 | 916 500 | 916 500 |
| Egenkapital pr. 31.12.2021 | 20 000 000 | 1 468 073 | 471 770 | 21 939 843 |

Side 7



Note 5 Skatt

| | | | |
|---|-----------------|-----------------|----------------|
| Skattekostnaden fremkommer slik: | 2021 | 2020 | |
| Årets regnskapsmessige resultat før skatt | -1 149 681 | -699 659 | |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 | |
| Endring i midlertidige forskjeller | -22 251 | -27 814 | |
| Mottatt konsernbidrag | 1 175 000 | 725 000 | |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | -3 068 | 0 | |
| Årets skattegrunnlag | 0 | -2 473 | |
| | | | |
| Betalbar skatt i balansen: | | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -258 500 | -159 500 | |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 258 500 | 159 500 | |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 | |
| | | | |
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 | |
| Endring i utsatt skattefordel | -252 930 | -153 924 | |
| Skattekostnad ordinært resultat | -252 930 | -153 924 | |
| | | | |
| Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12 | 2021 | 2020 | Endring |
| Gevinst – og tapskonto | -89 007 | -111 258 | -22 251 |
| Netto midlertidige forskjeller | -89 007 | -111 258 | -22 251 |
| | | | |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -1 944 | -5 012 | -3 068 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | -90 951 | -116 270 | -25 319 |
| | | | |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -20 009 | -25 579 | -5 570 |
| | | | |
| Beregning av effektiv skattesats | 2021 | 2020 | |
| Resultat før skatt | -1 149 681 | -699 659 | |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | -252 930 | -153 925 | |
| Sum | -252 930 | -153 926 | |
| Effektiv skattesats | 22,0 % | 22,0 % | |

Note 6 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

| | | | |
|--|--------------------|-------------------|--|
| Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet: | 2021 | 2020 | |
| Varige driftsmidler | 33 202 746 | 26 879 526 | |
| Sum | 33 202 746 | 26 879 526 | |
| | | | |
| Eiendelene er stilt som sikkerhet for: | 2021 | 2020 | |
| Gjeld i morselskapet Vedal Investor AS | 170 000 000 | 50 000 000 | |
| Sum | 170 000 000 | 50 000 000 | |



Note 7 Transaksjoner med nærstående parter

| Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter | 2021 | 2020 |
|---|---------|--------|
| Annen driftskostnad | 438 045 | 18 750 |

Årvoll Eiendom AS har kjøpt administrative tjenester fra Vedal Utvikling AS, et selskap i samme konsern. Tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

| Leverandørgjeld | 2021 | 2020 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Foretak i samme konsern | 139 206 | 151 125 |
| Sum | 139 206 | 151 125 |

| Andre kortsiktige fordringer | 2021 | 2020 |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Foretak i samme konsern | 1 175 000 | 725 000 |
| Sum | 1 175 000 | 725 000 |

| Annen kortsiktig gjeld | 2021 | 2020 |
|-------------------------|-------------------|------------------|
| Foretak i samme konsern | 12 681 390 | 6 370 034 |
| Sum | 12 681 390 | 6 370 034 |

| Balanseførte tjenester kjøpt av aksjonærer | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Anlegg under utførelse | 1 606 813 | 1 246 939 |
| Sum | 1 606 813 | 1 246 939 |

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



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Vekstsenteret, Olaf Helsets vei 6
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Årvoll Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Årvoll Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 896 751. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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 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 avvirket.



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

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 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://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 22. mars 2022
Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv
statsautorisert revisor