



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	992 280 743
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VEDAL UTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Vækerøveien 3 0281 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	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:	Egil-André Mortensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2	28 401 000	26 903 000
Sum inntekter		28 401 000	26 903 000
Kostnader			
Varekostnad	2	1 721 000	2 220 000
Lønnskostnad	3	26 634 000	20 980 000
Avskrivning av driftsmidler	4, 5	505 000	165 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 3, 5	9 268 000	8 018 000
Sum kostnader		38 128 000	31 383 000
Driftsresultat		-9 727 000	-4 479 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	49 000	
Annen renteinntekt		376 000	327 000
Sum finansinntekter		424 000	327 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad		50 000	2 000
Sum finanskostnader		50 000	2 000
Netto finans		374 000	325 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 353 000	-4 154 000
Skattekostnad på resultat	6	-1 980 000	-818 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 373 000	-3 336 000
Årsresultat	7	-7 373 000	-3 336 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 373 000	-3 336 000
Totalresultat		-7 373 000	-3 336 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		8 000 000	5 000 000
Overført fra annen egenkapital		-15 373 000	-8 336 000
Sum overføringer og disponeringer		-7 373 000	-3 336 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Software	4	208 000	260 000
Utsatt skattefordel	6	1 041 000	856 000
Sum immaterielle eiendeler		1 249 000	1 116 000
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	2 361 000	874 000
Sum varige driftsmidler		2 361 000	874 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		701 000	693 000
Sum finansielle anleggsmidler		701 000	693 000
Sum anleggsmidler		4 310 000	2 683 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	6 081 000	2 858 000
Andre kortsiktige fordringer		272 000	703 000
Konsernfordringer	2, 8	15 464 000	3 520 000
Sum fordringer		21 817 000	7 081 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	986 000	19 013 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		986 000	19 013 000
Sum omløpsmidler		22 803 000	26 094 000
SUM EIENDELER		27 113 000	28 777 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 100 000	1 000 000
Overkurs		2 900 000	
Annen innskutt egenkapital		18 166 000	11 801 000
Sum innskutt egenkapital		22 166 000	12 801 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 208 000	2 164 000
Sum opptjent egenkapital		-13 208 000	2 164 000
Sum egenkapital	7	8 958 000	14 966 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	1 914 000	954 000
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		244 000	1 364 000
Utbytte		8 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	2	7 997 000	6 493 000
Sum kortsiktig gjeld		18 156 000	13 811 000
Sum gjeld		18 156 000	13 811 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 113 000	28 777 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 464640

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 280 743
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VEDAL UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vækerøveien 3
0281 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Egil-André Mortensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 992 280 743
VEDAL UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2	28 401 000	26 903 000
Sum inntekter		28 401 000	26 903 000
Kostnader			
Varekostnad	2	1 721 000	2 220 000
Lønnskostnad	3	26 634 000	20 980 000
Avskrivning av driftsmidler	4, 5	505 000	165 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 3, 5	9 268 000	8 018 000
Sum kostnader		38 128 000	31 383 000
Driftsresultat		-9 727 000	-4 479 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	49 000	
Annen renteinntekt		376 000	327 000
Sum finansinntekter		424 000	327 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad		50 000	2 000
Sum finanskostnader		50 000	2 000
Netto finans		374 000	325 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	-9 353 000	-4 154 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 980 000	-818 000
Årsresultat	7	-7 373 000	-3 336 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 373 000	-3 336 000
Totalresultat		-7 373 000	-3 336 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		8 000 000	5 000 000
Overført fra annen egenkapital		-15 373 000	-8 336 000



Sum overføringer og
disponeringer

-7 373 000

-3 336 000



Organisasjonsnr: 992 280 743
VEDAL UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Software	4	208 000	260 000
Utsatt skattefordel	6	1 041 000	856 000
Sum immaterielle eiendeler		1 249 000	1 116 000
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	2 361 000	874 000
Sum varige driftsmidler		2 361 000	874 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		701 000	693 000
Sum finansielle anleggsmidler		701 000	693 000
Sum anleggsmidler		4 310 000	2 683 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	6 081 000	2 858 000
Andre kortsiktige fordringer		272 000	703 000
Konsernfordringer	2, 8	15 464 000	3 520 000
Sum fordringer		21 817 000	7 081 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	986 000	19 013 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		986 000	19 013 000
Sum omløpsmidler		22 803 000	26 094 000
SUM EIENDELER		27 113 000	28 777 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 100 000	1 000 000
Overkurs		2 900 000	



Annen innskutt egenkapital		18 166 000	11 801 000
Sum innskutt egenkapital		22 166 000	12 801 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 208 000	2 164 000
Sum opptjent egenkapital		-13 208 000	2 164 000
Sum egenkapital	7	8 958 000	14 966 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	1 914 000	954 000
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		244 000	1 364 000
Utbytte		8 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	2	7 997 000	6 493 000
Sum kortsiktig gjeld		18 156 000	13 811 000
Sum gjeld		18 156 000	13 811 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 113 000	28 777 000



Organisasjonsnr: 992 280 743
VEDAL UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
12

Antall årsverk i regnskapsåret
12.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



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 Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vedal Utvikling AS som viser et underskudd på tkr 7 373. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 (ledelsen) er ansvarlige 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

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

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelser om samfunnsansvar.

Penneo Dokumentnøkkel: 6KC80-UE8EM-7E2JF-VXY0V-TLDCH-N1T5C



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 6KC80-UE8EM-7E2JF-VXY0V-TLDCH-N1T5C



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, 10. april 2024
Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6KC80-UE8EM-7E2JF-VXY0V-TLDCH-N1T5C



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grøv, Herman Olav

Partner

På vegne av: Unic revisjon AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-919928

IP: 195.1.xxx.xxx

2024-04-29 18:48:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6KC80-UE8EM-7E2JF-VXY0V-TLDCH-N1T5C

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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



V E D A L

Vedal Utvikling AS

**Årsregnskap
2023**

Org.nr 992 280 743



Vedal Utvikling AS

Styrets årsberetning

Selskapets virksomhet og lokalisering

Selskapet leverer hovedsakelig rådgivningstjenester knyttet til akkvisisjon, utvikling, prosjektering, salg og forvaltning av ulike eiendomsprosjekter. Selskapet har hovedsakelig engasjement på sentrale Østlandsområdet. Selskapet utvikler prosjekter i nært samarbeid med partnere og ulike eiendomsaktører. Forretningskontoret er lokalisert i Oslo.

Rettsvisende bilde

Virksomheten er av en slik art at inntektene varierer en del fra år til år. Dette skyldes at deler av inntektene kommer fra incitamentsbonuser, i tillegg til løpende avtaler. Styret mener at årsregnskapet gir en rettsvisende oversikt av Vedal Utvikling AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapets utvikling følger de planer styret har lagt..

Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Selskapet har i løpet av de siste årene inngått flere nye avtaler om tjenesteleveranser innen utvikling av bolig og næring som forventes å gi selskapet inntekter over flere år. Tilveksten av nye prosjekter og muligheter er god, og styret vurderer selskapets fremtid som god.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Selskapets resultater vil naturlig svinge fra år til år, men egenkapitalen anses solid sett i forhold til omfang og risiko ved selskapets virksomhet. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Finansiell risiko

Selskapet har ikke gjeld til kredittinstitusjoner. Den kortsiktige gjelden er knyttet til selskapets drift og fremkommer av balansen. Selskapets eiendeler består i all hovedsak av kontanter, kundefordringer og mellomværender. Selskapet har historisk svært lave tap på sine fordringer. Samlet sett anses kreditt- og likviditetsrisiko som lav.

Markedsrisiko knytter seg først og fremst til etterspørsel etter selskapets tjenester i markedet. Perioden etter pandemi og krigsutbrudd i Europa har vært preget av høy underliggende inflasjon, stigende renter og økt markedsure. Det er på den bakgrunn forventet noe redusert aktivitetsnivå innenfor de markeder selskapet opererer for de kommende år. Dyktige medarbeidere som aktivt benytter og videreutvikler selskapets styringssystemer er en viktig bidragsyter til å redusere markedsrisiko. 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

Arbeidsmiljøet anses som godt. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker som kan knyttes til virksomheten. Totalt sykefravær siste år har vært omtrent 4,25 % av total arbeidstid i året.

Gjennom 2023 har Vedal jobbet med aktsomhetsvurderinger, samt øvrige tiltak i tråd med kravene i Åpenhetsloven. Dette arbeidet er beskrevet mer detaljert på Vedal sin hjemmeside. Styret har blitt løpende orientert om dette arbeidet.

Likestilling

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass med kompetente og faglige dyktige medarbeidere som trives på jobb. Selskapet jobber aktivt for å fremme likestilling og hindre diskriminering og forskjellsbehandling i tråd med lov om likestilling og forbud mot diskriminering. Dette gjelder blant annet i saker som vedrører lønn, avansement, rekruttering, ansettelsesforhold og permisjoner. Lønnskartlegging viser at det ikke er noen form for systematisk forskjellsbehandling. Det er utarbeidet en egen rapport som ivaretar redegjørelseskravet iht. likestillings- og diskrimineringsloven, denne er tilgjengelig på Vedal sin hjemmeside.



Det er etablert etiske retningslinjer som alle ansatte plikter å følge.

Selskapet søker å tilrettelegge alle fellesfasiliteter slik at disse kan benyttes av alle ansatte, uavhengig av eventuell funksjonshemming.

Av selskapets tolv ansatte er to kvinner. Selskapets styre består av seks menn og én kvinne.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring som dekker styret, daglig leder og øvrige ansatte i ledende posisjoner i selskapet.

Miljørapportering

Selskapet arbeider kontinuerlig med å forbedre rutiner og prosedyrer i selskapets styringssystem knyttet til miljø og energi i selskapets prosjekter. Selskapet har videre fokus på kompetanseheving hos de ansatte, og erfaringsoverføring mellom prosjektene, slik at selskapet skal være i stand til å møte både dagens og fremtidens miljøkrav. Styret er ikke kjent med at selskapet bidrar til vesentlig forurensning eller skader for miljøet. Selskapet er ISO sertifisert innen ISO 9001 og ISO 14001.

Anders Vedal
Styremedlem

Karen Cecilie B. Møller
Styremedlem

Oslo, 10.04.2024
Styret i Vedal Utvikling AS

Ole K. Vedal
Styreleder

Bjørn Vedal
Styremedlem

Egil-André Mortensen
Styremedlem/daglig leder

Reidar Wulfsberg
Styremedlem

Pål-Magnus Hjertaaas Hem
Styremedlem



Vedal Utvikling AS

Resultatregnskap

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1, 2	<u>28 401</u>	<u>26 903</u>
Sum driftsinntekter		<u>28 401</u>	<u>26 903</u>
Varekostnad	2	1 721	2 220
Lønnskostnad	3	26 634	20 980
Avskrivning av driftsmidler	4, 5	505	165
Annen driftskostnad	2, 3, 5	<u>9 268</u>	<u>8 018</u>
Sum driftskostnader		<u>38 128</u>	<u>31 383</u>
Driftsresultat		<u>-9 727</u>	<u>-4 479</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	49	0
Annen renteinntekt		376	327
Annen rentekostnad		<u>50</u>	<u>2</u>
Resultat av finansposter		<u>374</u>	<u>325</u>
Resultat før skattekostnad		-9 353	-4 154
Skattekostnad på resultat	6	<u>-1 980</u>	<u>-818</u>
Resultat		<u>-7 373</u>	<u>-3 336</u>
Årsresultat	7	<u>-7 373</u>	<u>-3 336</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		8 000	5 000
Overført fra annen egenkapital		<u>-15 373</u>	<u>-8 336</u>
Sum overføringer		<u>-7 373</u>	<u>-3 336</u>



Vedal Utvikling AS

Balanse

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Software	4	208	260
Utsatt skattefordel	6	1 041	856
Sum immaterielle eiendeler		1 249	1 116
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	2 361	874
Sum varige driftsmidler		2 361	874
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		701	693
Sum finansielle anleggsmidler		701	693
Sum anleggsmidler		4 310	2 683
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	2	6 081	2 858
Andre kortsiktige fordringer		272	703
Andre fordringer på selskap i samme konsern	2, 8	15 464	3 520
Sum fordringer		21 817	7 081
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	986	19 013
Sum omløpsmidler		22 803	26 094
Sum eiendeler		27 113	28 777




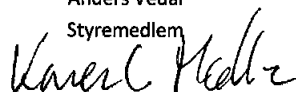
Vedal Utvikling AS

Balanse

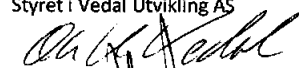
(Alle beløp er i 1 000 kroner)

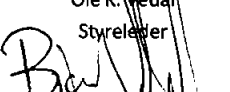
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 100	1 000
Overkurs		2 900	0
Annen innskutt egenkapital		18 166	11 801
Sum innskutt egenkapital		22 166	12 801
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 208	2 164
Sum opptjent egenkapital		-13 208	2 164
Sum egenkapital	7	8 958	14 966
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	1 914	954
Skyldig offentlige avgifter		244	1 364
Utbytte		8 000	5 000
Annen kortsiktig gjeld	2	7 997	6 493
Sum kortsiktig gjeld		18 156	13 811
Sum gjeld		18 156	13 811
Sum egenkapital og gjeld		27 113	28 777

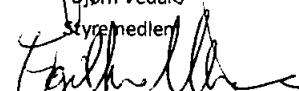

Anders Vedal
Styremedlem



Karen Cecilie B. Møller
Styremedlem

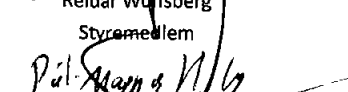
Oslo, 10.04.2024
Styret i Vedal Utvikling AS


Ole K. Vedal
Styreleder


Bjørn Vedal
Styremedlem


Egil André Mortensen
Styremedlem/daglig leder


Reidar Wulfsberg
Styremedlem


Pål-Magnus Hjertaas Hem
Styremedlem



Vedal Utvikling AS

Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp er i 1 000 kroner)	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-9 353	-4 154
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	303	0
Ordinære avskrivninger	505	165
Endring i kundefordringer	-3 223	-1 024
Endring i leverandørgjeld	960	-3
Endring i andre tidsavgrensingsposter	3 951	11 375
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-6 857	6 359
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	540	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-2 782	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 242	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Etablering av konsernkontoordning	-6 927	0
Innbetalinger av egenkapital	3 000	0
Utbetalinger av utbytte	-5 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-8 927	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-18 027	6 359
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	19 013	12 654
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	986	19 013



Vedal Utvikling 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

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, i takt med utførelsen. 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.

Leieavtaler

Selskapet har ikke finansielle leieavtaler, og all leie kostnadsføres når den er påløpt.

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.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til utvikling balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immaterielle eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid. Dersom levetiden for balanseførte utviklingsutgifter ikke kan anslås pålitelig avskrives disse over maksimalt ti år.

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.

Bankinnskudd

Selskapets driftskonto inngår som en del av en konsernkontoordning med Vedal AS som avtalemotpart mot banken. Selskapet har formelt verken krav eller rettigheter mot banken. Positiv saldo på driftskontoen presenteres som fordring mot konsernkontoeier, og negativ saldo som gjeld mot konsernkontoeier. Alle underkontoinnehavere i konsernkontosystemet stiller med solidarisk selvskyldnerkausjon for å dekke et eventuelt krav fra banken knyttet til trekk på toppkonto.



Gjeld

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

Pensjoner

Selskapets pensjonsordning er innskuddsbasert og innebærer at selskapet betaler innskudd til et forsikringselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene resultatføres som lønnskostnad etter hvert som de påløper.

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 remføring. 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 Salgsinntekter

	2023	2022
Salgsinntekter	28 400 858	26 903 465

Selskapets salgsinntekter stammer fra salg av tjenester med prosjektering og utvikling av fast eiendom på det sentrale østlandsområdet i Norge.

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2023	2022
Salgsinntekter fra selskap i samme konsern	13 364	14 227
Salgsinntekter fra tilknyttede selskaper	11 949	8 504
Varekostnad	1 685	2 201
Annen driftskostnad	4 274	3 977
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	49	0

Vedal Utvikling AS leverer prosjekteringstjenester og eiendomsutviklingstjenester både til eksterne kunder og til eiendomsprosjekter som helt eller delvis eies av Vedal-konsernet. Deler av inntektene er derfor mot andre konsernselskaper og tilknyttede selskaper av Vedal-konsernet.

Vedal Utvikling AS har betalt tkr 2 465 for administrative tjenester fra øvrige selskap i samme konsern. Selskapet har også kostnadsført tkr 1 810 i lokalleie til et selskap eid av konsernspiss Vedal Gruppen AS.

Videre har selskapet betalt tkr 250 for leie av ferieleiligheter som benyttes av de ansatte. Leien er betalt dels til selskaper i samme konsern, dels til konsernets aksjonærer som også er styremedlemmer. Alle postene beskrevet i dette avsnittet inngår som andre driftskostnader i regnskapet.

Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår. Alle inn- og utlån mot selskaper i samme konsern forrentes med markedsrente.

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

Ansatte og aksjonærer	701	693
Sum	701	693

Side 8



Kundefordringer	2023	2022
Foretak i samme konsern	3 573	596
Tilknyttede selskap	2 203	1 727
Sum	5 777	2 323
Andre kortsiktige fordringer til selskap i samme konsern	2023	2022
Foretak i samme konsern	8 536	3 520
Mellomværende konsernkontoordning Vedal AS	6 927	0
Sum	15 464	3 520
Leverandørgjeld	2023	2022
Foretak i samme konsern	69	569
Sum	69	569
Annen kortsiktig gjeld	2023	2022
Foretak i samme konsern	1 346	882 089
Sum	1 346	882

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

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

Vedal Utvikling inngår i en konsernkontoordning med andre selskap i Vedal-konsernet. Selskapets innestående i ordningen presenteres som konsernmellomværende mot kontoinnehaver av konsernkontoordningen – Vedal AS. Alle selskaper som inngår i konsernkontoordningen er solidarisk ansvarlig for trekk på rammen.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	20 701	16 816
Arbeidsgiveravgift	3 782	2 724
Pensjonskostnader	1 220	795
Andre ytelser	931	644
Sum	26 634	20 980
Antall sysselsatte årsverk	12	11

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning for de ansatte som tilfredsstiller kravene i Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 261	0
Pensjonskostnader	110	0
Annen godtgjørelse	244	0
Sum	2 615	0

Styret består av personer ansatt i Vedal-konsernet. Ingen av styremedlemmene får særskilt godtgjørelse for vervet.



Lån til ansatte, ledelsen og styret	Lån
Daglig leder	0
Styret	0
Ansatte	701
Sum	701

Daglig leder tar del i den samme bonusordningen som de øvrige ansatte i selskapet, hvor bonus opptjenes dels basert på resultater, dels basert på innsats. Det er ingen særlige avtaler rundt etterlønn for daglig leder. De ansatte som har lån har fått dette med en løpetid på inntil 5 år, og med en rentesats lik normrentesatsen som fastsettes av Finansdepartementet.

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	55	42
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	55	42

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.

Note 4 Immaterielle eiendeler

	Software
Anskaffelseskost 01.01.2023	260
Anskaffelseskost 31.12.2023	260
Akk. avskrivninger 01.01.2023	0
Årets avskrivninger	-52
Akk. avskrivninger 31.12.2023	-52
Bokført verdi pr. 31.12.2023	208
Økonomisk levetid	5 år

Selskapet har sammen med Vedal-konsernet investert i nytt ERP-system. Utgifter tilknyttet utvikling av systemet er avskrevet fra 2023.



Note 5 Varige driftsmidler

	Biler	Inventar	Totalt	
Anskaffelseskost 01.01.2023	1 450	391	1 841	
Tilgang	2 782	0	2 782	
Avgang	-1 450	0	-1 450	
Anskaffelseskost 31.12.2023	2 782	391	3 174	
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2023	-607	-360	-967	
Avgang	607	0	607	
Årets avskrivninger	-435	-18	-453	
Akkumulert avskrivning 31.12.2023	-435	-378	-813	
Bokført verdi per 31.12.2023	2 347	13	2 361	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år		
	Ferieleiligheter	Lokaler	Annet	Totalt
Kostnadsført leie	250	1 812	503	2 565

Leieavtalen for lokalene i Vækerøveien 3 utløper i år 2033. Øvrige eiendeler leies hovedsaklig på tre-års basis og avtalene fornyes jevnlig på rullerende basis.

Note 6 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2023	2022
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-9 353	-4 154
Permanente forskjeller	352	437
Endring i midlertidige forskjeller	839	194
Mottatt konsernbidrag	8 160	3 520
Årets skattegrunnlag	-2	-3

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skattefordel	-1 980	-818
Skattekostnad ordinært resultat	-1 980	-818

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2023	2022	Endring
Driftsmidler	100	290	190
Regnskapsmessige avsetninger mv	-4 824	-4 175	648
Netto midlertidige forskjeller	-4 724	-3 885	839

Akkumulert fremførbart underskudd	-9	-7	2
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-4 733	-3 892	841
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 041	-856	185

Side 11



Beregning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat før skatt	-9 353	-4 154
Beregnet skatt av resultat før skatt	-2 058	-914
Skatteeffekt av permanente forskjeller	77	96
Sum	-1 980	-818
Effektiv skattesats	21,2 %	19,7 %

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2023	1 000	0	11 801	2 164	14 966
Årets resultat	0	0	0	-7 373	-7 373
Kapitalforhøyelse	100	2 900	0	0	3 000
Utbytte	0	0	0	-8 000	-8 000
Mottatt konsernbidrag	0	0	6 365	0	6 365
Egenkapital pr. 31.12.2023	1 100	2 900	18 166	-13 208	8 958

Note 8 Bankinnskudd

Bundne bankinnskudd	2023	2022
Skattetrekkmidler	985	781

Selskapet inngår i en konsernkontoordning med andre selskap i Vedal-konsernet. Selskapets innestående i ordningen presenteres som konsernmellomværende mot kontoinnehaver av konsernordningen – Vedal AS. Pr. 31.12.2023 utgjør selskapets innestående i ordningen kr 6,9 mill.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1 100 000 består av 100 000 aksjer à kr 11.

Aksjonærer pr. 31.12.2023	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal AS	100 000	100 %	100 %



V E D A L

Vedal Utvikling AS

**Årsregnskap
2023**

Org.nr 992 280 743



Vedal Utvikling AS

Styrets årsberetning

Selskapets virksomhet og lokalisering

Selskapet leverer hovedsakelig rådgivningstjenester knyttet til akkvisisjon, utvikling, prosjektering, salg og forvaltning av ulike eiendomsprosjekter. Selskapet har hovedsakelig engasjement på sentrale Østlandsområdet. Selskapet utvikler prosjekter i nært samarbeid med partnere og ulike eiendomsaktører. Forretningskontoret er lokalisert i Oslo.

Rettsvisende bilde

Virksomheten er av en slik art at inntektene varierer en del fra år til år. Dette skyldes at deler av inntektene kommer fra incitamentsbonuser, i tillegg til løpende avtaler. Styret mener at årsregnskapet gir en rettsvisende oversikt av Vedal Utvikling AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapets utvikling følger de planer styret har lagt..

Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Selskapet har i løpet av de siste årene inngått flere nye avtaler om tjenesteleveranser innen utvikling av bolig og næring som forventes å gi selskapet inntekter over flere år. Tilveksten av nye prosjekter og muligheter er god, og styret vurderer selskapets fremtid som god.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Selskapets resultater vil naturlig svinge fra år til år, men egenkapitalen anses solid sett i forhold til omfang og risiko ved selskapets virksomhet. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Finansiell risiko

Selskapet har ikke gjeld til kredittinstitusjoner. Den kortsiktige gjelden er knyttet til selskapets drift og fremkommer av balansen. Selskapets eiendeler består i all hovedsak av kontanter, kundefordringer og mellomværender. Selskapet har historisk svært lave tap på sine fordringer. Samlet sett anses kreditt- og likviditetsrisiko som lav.

Markedsrisiko knytter seg først og fremst til etterspørsel etter selskapets tjenester i markedet. Perioden etter pandemi og krigsutbrudd i Europa har vært preget av høy underliggende inflasjon, stigende renter og økt markedsuro. Det er på den bakgrunn forventet noe redusert aktivitetsnivå innenfor de markeder selskapet opererer for de kommende år. Dyktige medarbeidere som aktivt benytter og videreutvikler selskapets styringssystemer er en viktig bidragsyter til å redusere markedsrisiko. 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

Arbeidsmiljøet anses som godt. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker som kan knyttes til virksomheten. Totalt sykefravær siste år har vært omtrent 4,25 % av total arbeidstid i året.

Gjennom 2023 har Vedal jobbet med aktsomhetsvurderinger, samt øvrige tiltak i tråd med kravene i Åpenhetsloven. Dette arbeidet er beskrevet mer detaljert på Vedal sin hjemmeside. Styret har blitt løpende orientert om dette arbeidet.

Likestilling

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass med kompetente og faglige dyktige medarbeidere som trives på jobb. Selskapet jobber aktivt for å fremme likestilling og hindre diskriminering og forskjellsbehandling i tråd med lov om likestilling og forbud mot diskriminering. Dette gjelder blant annet i saker som vedrører lønn, avansement, rekruttering, ansettelsesforhold og permisjoner. Lønnskartlegging viser at det ikke er noen form for systematisk forskjellsbehandling. Det er utarbeidet en egen rapport som ivaretar redegjøringskravet iht. likestillings- og diskrimineringsloven, denne er tilgjengelig på Vedal sin hjemmeside.



Det er etablert etiske retningslinjer som alle ansatte plikter å følge.

Selskapet søker å tilrettelegge alle fellesfasiliteter slik at disse kan benyttes av alle ansatte, uavhengig av eventuell funksjonshemming.

Av selskapets tolv ansatte er to kvinner. Selskapets styre består av seks menn og én kvinne.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring som dekker styret, daglig leder og øvrige ansatte i ledende posisjoner i selskapet.

Miljørapportering

Selskapet arbeider kontinuerlig med å forbedre rutiner og prosedyrer i selskapets styringssystem knyttet til miljø og energi i selskapets prosjekter. Selskapet har videre fokus på kompetanseheving hos de ansatte, og erfaringsoverføring mellom prosjektene, slik at selskapet skal være i stand til å møte både dagens og fremtidens miljøkrav. Styret er ikke kjent med at selskapet bidrar til vesentlig forurensning eller skader for miljøet. Selskapet er ISO sertifisert innen ISO 9001 og ISO 14001.

Oslo, 10.04.2024
Styret i Vedal Utvikling AS

Anders Vedal
Styremedlem

Ole K. Vedal
Styreleder

Reidar Wulfsberg
Styremedlem

Karen Cecilie B. Møller
Styremedlem

Bjørn Vedal
Styremedlem

Pål-Magnus Hjertaas Hem
Styremedlem

Egil-André Mortensen
Styremedlem/daglig leder



Vedal Utvikling AS

Resultatregnskap

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1, 2	28 401	26 903
Sum driftsinntekter		28 401	26 903
Varekostnad	2	1 721	2 220
Lønnskostnad	3	26 634	20 980
Avskrivning av driftsmidler	4, 5	505	165
Annen driftskostnad	2, 3, 5	9 268	8 018
Sum driftskostnader		38 128	31 383
Driftsresultat		-9 727	-4 479
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	49	0
Annen renteinntekt		376	327
Annen rentekostnad		50	2
Resultat av finansposter		374	325
Resultat før skattekostnad		-9 353	-4 154
Skattekostnad på resultat	6	-1 980	-818
Resultat		-7 373	-3 336
Årsresultat	7	-7 373	-3 336
Overføringer			
Avsatt til utbytte		8 000	5 000
Overført fra annen egenkapital		-15 373	-8 336
Sum overføringer		-7 373	-3 336

**Vedal Utvikling AS**

Balanse

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Software	4	208	260
Utsatt skattefordel	6	1 041	856
Sum immaterielle eiendeler		1 249	1 116
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	2 361	874
Sum varige driftsmidler		2 361	874
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		701	693
Sum finansielle anleggsmidler		701	693
Sum anleggsmidler		4 310	2 683
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	2	6 081	2 858
Andre kortsiktige fordringer		272	703
Andre fordringer på selskap i samme konsern	2, 8	15 464	3 520
Sum fordringer		21 817	7 081
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	986	19 013
Sum omløpsmidler		22 803	26 094
Sum eiendeler		27 113	28 777



Vedal Utvikling AS

Balanse

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 100	1 000
Overkurs		2 900	0
Annen innskutt egenkapital		18 166	11 801
Sum innskutt egenkapital		22 166	12 801
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 208	2 164
Sum opptjent egenkapital		-13 208	2 164
Sum egenkapital	7	8 958	14 966
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	1 914	954
Skyldig offentlige avgifter		244	1 364
Utbytte		8 000	5 000
Annen kortsiktig gjeld	2	7 997	6 493
Sum kortsiktig gjeld		18 156	13 811
Sum gjeld		18 156	13 811
Sum egenkapital og gjeld		27 113	28 777

Oslo, 10.04.2024
Styret i Vedal Utvikling AS

Anders Vedal
Styremedlem

Ole K. Vedal
Styreleder

Reidar Wulfsberg
Styremedlem

Karen Cecilie B. Møller
Styremedlem

Bjørn Vedal
Styremedlem

Pål-Magnus Hjertaas Hem
Styremedlem

Egil-André Mortensen
Styremedlem/daglig leder



Vedal Utvikling AS

Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp er i 1 000 kroner)	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-9 353	-4 154
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	303	0
Ordinære avskrivninger	505	165
Endring i kundefordringer	-3 223	-1 024
Endring i leverandørgjeld	960	-3
Endring i andre tidsavgrensingsposter	3 951	11 375
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-6 857	6 359
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	540	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-2 782	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 242	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Etablering av konsernkontoordning	-6 927	0
Innbetalinger av egenkapital	3 000	0
Utbetalinger av utbytte	-5 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-8 927	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-18 027	6 359
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	19 013	12 654
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	986	19 013



Vedal Utvikling 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

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, i takt med utførelsen. 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.

Leieavtaler

Selskapet har ikke finansielle leieavtaler, og all leie kostnadsføres når den er påløpt.

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.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til utvikling balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immaterielle eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid. Dersom levetiden for balanseførte utviklingsutgifter ikke kan anslås pålitelig avskrives disse over maksimalt ti år.

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.

Bankinnskudd

Selskapets driftskonto inngår som en del av en konsernkontoordning med Vedal AS som avtalemotpart mot banken. Selskapet har formelt verken krav eller rettigheter mot banken. Positiv saldo på driftskontoen presenteres som fordring mot konsernkontoeier, og negativ saldo som gjeld mot konsernkontoeier. Alle underkonto innehavere i konsernkontosystemet stiller med solidarisk selvskyldnerkausjon for å dekke et eventuelt krav fra banken knyttet til trekk på toppkonto.



Gjeld

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

Pensjoner

Selskapets pensjonsordning er innskuddsbasert og innebærer at selskapet betaler innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene resultatføres som lønnskostnad etter hvert som de påløper.

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 remføring. 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 Salgsinntekter

	2023	2022
Salgsinntekter	28 400 858	26 903 465

Selskapets salgsinntekter stammer fra salg av tjenester med prosjektering og utvikling av fast eiendom på det sentrale østlandsområdet i Norge.

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2023	2022
Salgsinntekter fra selskap i samme konsern	13 364	14 227
Salgsinntekter fra tilknyttede selskaper	11 949	8 504
Varekostnad	1 685	2 201
Annen driftskostnad	4 274	3 977
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	49	0

Vedal Utvikling AS leverer prosjekteringstjenester og eiendomsutviklingstjenester både til eksterne kunder og til eiendomsprosjekter som helt eller delvis eies av Vedal-konsernet. Deler av inntektene er derfor mot andre konsernselskaper og tilknyttede selskaper av Vedal-konsernet.

Vedal Utvikling AS har betalt tkr 2 465 for administrative tjenester fra øvrige selskap i samme konsern. Selskapet har også kostnadsført tkr 1 810 i lokalleie til et selskap eid av konsernspiss Vedal Gruppen AS.

Videre har selskapet betalt tkr 250 for leie av ferieleiligheter som benyttes av de ansatte. Leien er betalt dels til selskaper i samme konsern, dels til konsernets aksjonærer som også er styremedlemmer. Alle postene beskrevet i dette avsnittet inngår som andre driftskostnader i regnskapet.

Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår. Alle inn- og utlån mot selskaper i samme konsern forrentes med markedsrente.

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

Ansatte og aksjonærer	701	693
Sum	701	693

Side 8



Kundefordringer	2023	2022
Foretak i samme konsern	3 573	596
Tilknyttede selskap	2 203	1 727
Sum	5 777	2 323

Andre kortsiktige fordringer til selskap i samme konsern	2023	2022
Foretak i samme konsern	8 536	3 520
Mellomværende konsernkontordning Vedal AS	6 927	0
Sum	15 464	3 520

Leverandørgjeld	2023	2022
Foretak i samme konsern	69	569
Sum	69	569

Annen kortsiktig gjeld	2023	2022
Foretak i samme konsern	1 346	882 089
Sum	1 346	882

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

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

Vedal Utvikling inngår i en konsernkontoordning med andre selskap i Vedal-konsernet. Selskapets innestående i ordningen presenteres som konsernmellomværende mot kontoinnehaver av konsernkontoordningen – Vedal AS. Alle selskaper som inngår i konsernkontoordningen er solidarisk ansvarlig for trekk på rammen.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	20 701	16 816
Arbeidsgiveravgift	3 782	2 724
Pensjonskostnader	1 220	795
Andre ytelser	931	644
Sum	26 634	20 980
Antall sysselsatte årsverk	12	11

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning for de ansatte som tilfredsstiller kravene i Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 261	0
Pensjonskostnader	110	0
Annen godtgjørelse	244	0
Sum	2 615	0

Styret består av personer ansatt i Vedal-konsernet. Ingen av styremedlemmene får særskilt godtgjørelse for vervet.



Lån til ansatte, ledelsen og styret	Lån
Daglig leder	0
Styret	0
Ansatte	701
Sum	701

Daglig leder tar del i den samme bonusordningen som de øvrige ansatte i selskapet, hvor bonus opptjenes dels basert på resultater, dels basert på innsats. Det er ingen særlige avtaler rundt etterlønn for daglig leder. De ansatte som har lån har fått dette med en løpetid på inntil 5 år, og med en rentesats lik normrentesatsen som fastsettes av Finansdepartementet.

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	55	42
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	55	42

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.

Note 4 Immaterielle eiendeler

	Software
Anskaffelseskost 01.01.2023	260
Anskaffelseskost 31.12.2023	260
Akk. avskrivninger 01.01.2023	0
Årets avskrivninger	-52
Akk. avskrivninger 31.12.2023	-52
Bokført verdi pr. 31.12.2023	208
Økonomisk levetid	5 år

Selskapet har sammen med Vedal-konsernet investert i nytt ERP-system. Utgifter tilknyttet utvikling av systemet er avskrevet fra 2023.



Note 5 Varige driftsmidler

	Biler	Inventar	Totalt	
Anskaffelseskost 01.01.2023	1 450	391	1 841	
Tilgang	2 782	0	2 782	
Avgang	-1 450	0	-1 450	
Anskaffelseskost 31.12.2023	2 782	391	3 174	
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2023	-607	-360	-967	
Avgang	607	0	607	
Årets avskrivninger	-435	-18	-453	
Akkumulert avskrivning 31.12.2023	-435	-378	-813	
Bokført verdi per 31.12.2023	2 347	13	2 361	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år		
	Ferieleiligheter	Lokaler	Annet	Totalt
Kostnadsført leie	250	1 812	503	2 565

Leieavtalen for lokalene i Vækerøveien 3 utløper i år 2033. Øvrige eiendeler leies hovedsaklig på tre-års basis og avtalene fornyes jevnlig på rullerende basis.

Note 6 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2023	2022	
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-9 353	-4 154	
Permanente forskjeller	352	437	
Endring i midlertidige forskjeller	839	194	
Mottatt konsernbidrag	8 160	3 520	
Årets skattegrunnlag	-2	-3	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Endring i utsatt skattefordel	-1 980	-818	
Skattekostnad ordinært resultat	-1 980	-818	
Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2023	2022	Endring
Driftsmidler	100	290	190
Regnskapsmessige avsetninger mv	-4 824	-4 175	648
Netto midlertidige forskjeller	-4 724	-3 885	839
Akkumulert fremførbart underskudd	-9	-7	2
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-4 733	-3 892	841
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 041	-856	185



Beregning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat før skatt	-9 353	-4 154
Beregnet skatt av resultat før skatt	-2 058	-914
Skatteeffekt av permanente forskjeller	77	96
Sum	-1 980	-818
Effektiv skattesats	21,2 %	19,7 %

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2023	1 000	0	11 801	2 164	14 966
Årets resultat	0	0	0	-7 373	-7 373
Kapitalforhøyelse	100	2 900	0	0	3 000
Utbytte	0	0	0	-8 000	-8 000
Mottatt konsernbidrag	0	0	6 365	0	6 365
Egenkapital pr. 31.12.2023	1 100	2 900	18 166	-13 208	8 958

Note 8 Bankinnskudd

Bundne bankinnskudd	2023	2022
Skattetrekksmidler	985	781

Selskapet inngår i en konsernkontoordning med andre selskap i Vedal-konsernet. Selskapets innestående i ordningen presenteres som konsernmellomværende mot kontoinehaver av konsernordningen – Vedal AS. Pr. 31.12.2023 utgjør selskapets innestående i ordningen kr 6,9 mill.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1 100 000 består av 100 000 aksjer à kr 11.

Aksjonærer pr. 31.12.2023	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal AS	100 000	100 %	100 %