



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Salgsinntekt	1		
Kostnader			
Varekostnad	1		
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	1, 2	615 636	841 080
Sum kostnader		615 636	841 080
Driftsresultat		-615 636	-841 080
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1		
Annen renteinntekt		15 319	2 756
Sum finansinntekter		15 319	2 756
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	596 889	311 356
Annen rentekostnad		295	
Sum finanskostnader		597 184	311 356
Netto finans		-581 865	-308 600
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 197 501	-1 149 681
Skattekostnad på resultat	3	-263 450	-252 930
Ordinært resultat etter skattekostnad		-934 051	-896 751
Årsresultat		-934 051	-896 751
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-934 051	-896 751
Totalresultat		-934 051	-896 751
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-1 868 102	-1 793 501



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	17 259	20 009
Sum immaterielle eiendeler		17 259	20 009
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	47 508 973	33 202 746
Sum varige driftsmidler		47 508 973	33 202 746
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		47 526 232	33 222 755
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1		
Andre kortsiktige fordringer	1	1 210 000	1 175 000
Sum fordringer		1 210 000	1 175 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		175 202	802 296
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		175 202	802 296
Sum omløpsmidler		1 385 202	1 977 296
SUM EIENDELER		48 911 434	35 200 051
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	20 000 000	20 000 000
Overkurs		1 468 073	1 468 073



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen innskutt egenkapital		481 519	471 770
Sum innskutt egenkapital		21 949 592	21 939 843
Sum egenkapital	7	21 949 592	21 939 843
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	953 891	578 818
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	1	26 007 951	12 681 390
Sum kortsiktig gjeld		26 961 842	13 260 208
Sum gjeld		26 961 842	13 260 208
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 911 434	35 200 051



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463576

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 886 229 542
ÅRVOLL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Salgsinntekt	1		
Kostnader			
Varekostnad	1		
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	1, 2	615 636	841 080
Sum kostnader		615 636	841 080
Driftsresultat		-615 636	-841 080
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1		
Annen renteinntekt		15 319	2 756
Sum finansinntekter		15 319	2 756
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	596 889	311 356
Annen rentekostnad		295	
Sum finanskostnader		597 184	311 356
Netto finans		-581 865	-308 600
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 197 501	-1 149 681
Skattekostnad på resultat	3	-263 450	-252 930
Ordinært resultat etter skattekostnad		-934 051	-896 751
Årsresultat		-934 051	-896 751
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-934 051	-896 751
Totalresultat		-934 051	-896 751
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-1 868 102	-1 793 501



Organisasjonsnr: 886 229 542
ÅRVOLL EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	17 259	20 009
Sum immaterielle eiendeler		17 259	20 009

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom	4, 5	47 508 973	33 202 746
Sum varige driftsmidler		47 508 973	33 202 746

Andre langsiktige

fordringer

Sum anleggsmidler	5	47 526 232	33 222 755
--------------------------	---	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

Andre kortsiktige	1		
-------------------	---	--	--

fordringer	1	1 210 000	1 175 000
Sum fordringer		1 210 000	1 175 000

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.		175 202	802 296
----	--	---------	---------

Sum bankinnskudd,			
kontanter og lignende		175 202	802 296

Sum omløpsmidler		1 385 202	1 977 296
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		48 911 434	35 200 051
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	20 000 000	20 000 000
--------------	---	------------	------------

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

Annen innskutt egenkapital		481 519	471 770
----------------------------	--	---------	---------

Sum innskutt egenkapital		21 949 592	21 939 843
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum egenkapital	7	21 949 592	21 939 843
------------------------	---	-------------------	-------------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	953 891	578 818
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	1	26 007 951	12 681 390
Sum kortsiktig gjeld		26 961 842	13 260 208
Sum gjeld		26 961 842	13 260 208
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 911 434	35 200 051



Organisasjonsnr: 886 229 542
ÅRVOLL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årvoll Eiendom AS

Årsregnskap 2022

Org.nr 886 229 542



Årvoll Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	1, 2	615 636	841 080
Sum driftskostnader		615 636	841 080
Driftsresultat		-615 636	-841 080
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 319	2 756
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	596 889	311 356
Annen rentekostnad		295	0
Resultat av finansposter		-581 865	-308 600
Resultat før skattekostnad		-1 197 501	-1 149 681
Skattekostnad på resultat	3	-263 450	-252 930
Årsresultat		-934 051	-896 751
Overføringer			
Overføring fra annen innskutt egenkapital		-934 051	-896 751
Sum overføringer		-934 051	-896 751



Årvoll Eiendom AS

Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	<u>17 259</u>	<u>20 009</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>17 259</u>	<u>20 009</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	<u>47 508 973</u>	<u>33 202 746</u>
Sum varige driftsmidler		<u>47 508 973</u>	<u>33 202 746</u>
Sum anleggsmidler		<u>47 526 232</u>	<u>33 222 755</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	1	<u>1 210 000</u>	<u>1 175 000</u>
Sum fordringer		<u>1 210 000</u>	<u>1 175 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>175 202</u>	<u>802 296</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 385 202</u>	<u>1 977 296</u>
Sum eiendeler		<u>48 911 434</u>	<u>35 200 051</u>



Årvoll Eiendom AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	20 000 000	20 000 000
Overkurs		1 468 073	1 468 073
Annen innskutt egenkapital		481 519	471 770
Sum innskutt egenkapital		21 949 592	21 939 843
Sum egenkapital	7	21 949 592	21 939 843
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	953 891	578 818
Annen kortsiktig gjeld	1	26 007 951	12 681 390
Sum kortsiktig gjeld		26 961 842	13 260 208
Sum gjeld		26 961 842	13 260 208
Sum egenkapital og gjeld		48 911 434	35 200 051

Oslo, 28.03.2023
Styret i Årvoll Eiendom AS

Anders Vedal
Styreleder/daglig leder



Årvoll Eiendom AS

Kontantstrømpstilling

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-1 197 501	-1 149 681
Endring i leverandørgjeld	375 073	97 108
Endring i andre tidsavgrensingsposter	<u>14 501 561</u>	<u>6 708 650</u>
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>13 679 133</u>	<u>5 656 078</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	<u>-14 306 227</u>	<u>-6 323 220</u>
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-14 306 227</u>	<u>-6 323 220</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-627 094	-667 142
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	<u>802 296</u>	<u>1 469 438</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	<u>175 202</u>	<u>802 296</u>



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 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2022	2021
Annen driftskostnad	347 765	438 045
Rentekostnad til selskap i samme konsern	596 889	311 356

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	2022	2021
Foretak i samme konsern	326 800	0

Andre kortsiktige fordringer	2022	2021
Foretak i samme konsern	1 210 000	1 175 000

Annen kortsiktig gjeld	2022	2021
Foretak i samme konsern	24 778 279	12 681 390

Balanseførte tjenester kjøpt av aksjonærer	2022	2021
Anlegg under utførelse	1 834 169	1 606 813

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

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

Selskapet har ingen ansatte, og det 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	2022	2021
Revisjon	20 625	16 875
Skatterådgiving	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	20 625	16 875

Revisjonshonoraret er inkl. merverdiavgift.



Note 3 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2022	2021
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-1 197 501	-1 149 681
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-17 801	-22 251
Mottatt konsernbidrag	1 210 000	1 175 000
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-3 068
Årets skattegrunnlag	-5 302	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-266 200	-258 500
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	266 200	258 500
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-263 450	-252 930
Skattekostnad ordinært resultat	-263 450	-252 930

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2022	2021	Endring
Gevinst – og tapskonto	-71 206	-89 007	-17 801
Netto midlertidige forskjeller	-71 206	-89 007	-17 801

Akkumulert fremførbart underskudd	-7 246	-1 944	5 302
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-78 452	-90 951	-12 499

Utsatt skattefordel (22 %)	-17 259	-20 009	-2 750
-----------------------------------	----------------	----------------	---------------

Beregning av effektiv skattesats	2022	2021
Resultat før skatt	-1 197 501	-1 149 681
Beregnet skatt av resultat før skatt	-263 450	-252 930
Sum	-263 451	-252 931
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %



Note 4 Varige driftsmidler

	Tomt	Anlegg under oppføring	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	7 345 167	25 857 579	33 202 746
Tilgang	4 787 454	9 518 772	14 306 226
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	12 132 621	35 376 352	47 508 973
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2022	0	0	0
Avgang	0	0	0
Årets avskrivninger	0	0	0
Akkumulert avskrivning 31.12.2022	0	0	0
Bokført verdi per 31.12.2022	12 132 621	35 376 352	47 508 973
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	

Note 5 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	2022	2021
Varige driftsmidler	47 508 973	33 202 746
Sum	47 508 973	33 202 746
Eiendelene er stilt som sikkerhet for:	2022	2021
Gjeld i morselskapet Vedal Investor AS	170 000 000	170 000 000
Sum	170 000 000	170 000 000

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer pr. 31.12.2022	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal Investor AS	2 000	100 %	100 %

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2022	20 000 000	1 468 073	471 770	21 939 843
Årets resultat	0	0	-934 051	-934 051
Mottatt konsernbidrag	0	0	943 800	943 800
Egenkapital pr. 31.12.2022	20 000 000	1 468 073	481 519	21 949 592



Årvoll Eiendom AS

Årsregnskap 2022

Org.nr 886 229 542



Årvoll Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	1, 2	<u>615 636</u>	<u>841 080</u>
Sum driftskostnader		<u>615 636</u>	<u>841 080</u>
Driftsresultat		<u>-615 636</u>	<u>-841 080</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 319	2 756
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	596 889	311 356
Annen rentekostnad		<u>295</u>	<u>0</u>
Resultat av finansposter		<u>-581 865</u>	<u>-308 600</u>
Resultat før skattekostnad		-1 197 501	-1 149 681
Skattekostnad på resultat	3	<u>-263 450</u>	<u>-252 930</u>
Årsresultat		<u>-934 051</u>	<u>-896 751</u>
Overføringer			
Overføring fra annen innskutt egenkapital		<u>-934 051</u>	<u>-896 751</u>
Sum overføringer		<u>-934 051</u>	<u>-896 751</u>



Årvoll Eiendom AS

Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	<u>17 259</u>	<u>20 009</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>17 259</u>	<u>20 009</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	<u>47 508 973</u>	<u>33 202 746</u>
Sum varige driftsmidler		<u>47 508 973</u>	<u>33 202 746</u>
Sum anleggsmidler		<u>47 526 232</u>	<u>33 222 755</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	1	<u>1 210 000</u>	<u>1 175 000</u>
Sum fordringer		<u>1 210 000</u>	<u>1 175 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		175 202	802 296
Sum omløpsmidler		<u>1 385 202</u>	<u>1 977 296</u>
Sum eiendeler		<u>48 911 434</u>	<u>35 200 051</u>



Årvoll Eiendom AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	20 000 000	20 000 000
Overkurs		1 468 073	1 468 073
Annen innskutt egenkapital		481 519	471 770
Sum innskutt egenkapital		21 949 592	21 939 843
Sum egenkapital	7	21 949 592	21 939 843
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	953 891	578 818
Annen kortsiktig gjeld	1	26 007 951	12 681 390
Sum kortsiktig gjeld		26 961 842	13 260 208
Sum gjeld		26 961 842	13 260 208
Sum egenkapital og gjeld		48 911 434	35 200 051

Oslo, 28.03.2023

Styret, Årvoll Eiendom AS

Anders Vedal

Styreleder/daglig leder



Årvoll Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-1 197 501	-1 149 681
Endring i leverandørgjeld	375 073	97 108
Endring i andre tidsavgrensningsposter	14 501 561	6 708 650
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	13 679 133	5 656 078
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-14 306 227	-6 323 220
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-14 306 227	-6 323 220
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-627 094	-667 142
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	802 296	1 469 438
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	175 202	802 296



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 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2022	2021
Annen driftskostnad	347 765	438 045
Rentekostnad til selskap i samme konsern	596 889	311 356

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

Balansførte mellomværender mot nærstående parter

Leverandørgjeld	2022	2021
Foretak i samme konsern	326 800	0
Andre kortsiktige fordringer	2022	2021
Foretak i samme konsern	1 210 000	1 175 000
Annen kortsiktig gjeld	2022	2021
Foretak i samme konsern	24 778 279	12 681 390
Balansførte tjenester kjøpt av aksjonærer	2022	2021
Anlegg under utførelse	1 834 169	1 606 813

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

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

Selskapet har ingen ansatte, og det 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	2022	2021
Revisjon	20 625	16 875
Skatterådgiving	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	20 625	16 875

Revisjonshonoraret er inkl. merverdiavgift.



Note 3 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2022	2021
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-1 197 501	-1 149 681
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-17 801	-22 251
Mottatt konsernbidrag	1 210 000	1 175 000
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-3 068
Årets skattegrunnlag	-5 302	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-266 200	-258 500
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	266 200	258 500
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-263 450	-252 930
Skattekostnad ordinært resultat	-263 450	-252 930

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2022	2021	Endring
Gevinst – og tapskonto	-71 206	-89 007	-17 801
Netto midlertidige forskjeller	-71 206	-89 007	-17 801

Akkumulert fremførbart underskudd	-7 246	-1 944	5 302
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-78 452	-90 951	-12 499

Utsatt skattefordel (22 %)	-17 259	-20 009	-2 750
-----------------------------------	----------------	----------------	---------------

Beregning av effektiv skattesats	2022	2021
Resultat før skatt	-1 197 501	-1 149 681
Beregnet skatt av resultat før skatt	-263 450	-252 930
Sum	-263 451	-252 931
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %



Note 4 Varige driftsmidler

	Tomt	Anlegg under oppføring	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	7 345 167	25 857 579	33 202 746
Tilgang	4 787 454	9 518 772	14 306 226
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	12 132 621	35 376 352	47 508 973
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2022	0	0	0
Avgang	0	0	0
Årets avskrivninger	0	0	0
Akkumulert avskrivning 31.12.2022	0	0	0
Bokført verdi per 31.12.2022	12 132 621	35 376 352	47 508 973
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	

Note 5 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	2022	2021
Varige driftsmidler	47 508 973	33 202 746
Sum	47 508 973	33 202 746
Eiendelene er stilt som sikkerhet for:	2022	2021
Gjeld i morselskapet Vedal Investor AS	170 000 000	170 000 000
Sum	170 000 000	170 000 000

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer pr. 31.12.2022	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal Investor AS	2 000	100 %	100 %

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2022	20 000 000	1 468 073	471 770	21 939 843
Årets resultat	0	0	-934 051	-934 051
Mottatt konsernbidrag	0	0	943 800	943 800
Egenkapital pr. 31.12.2022	20 000 000	1 468 073	481 519	21 949 592



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 Årvoll Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Årvoll Eiendom AS som viser et underskudd på kr 934 051. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



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. 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.

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

Oslo, 28. mars 2023
Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv
statsautorisert revisor