



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 280 743
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VEDAL UTVIKLING 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: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Vedal
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, 18.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 8	16 881 000	24 651 000
Sum inntekter		16 881 000	24 651 000
Kostnader			
Varekostnad	8	1 338 000	2 146 000
Lønnskostnad	2	18 526 000	24 641 000
Avskrivning av driftsmidler	3	186 000	221 000
Annen driftskostnad	2, 3, 8	6 772 000	8 239 000
Sum kostnader		26 823 000	35 247 000
Driftsresultat		-9 943 000	-10 596 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-34 000	27 691 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8		
Annen renteinntekt		53 000	52 000
Sum finansinntekter		18 000	27 742 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8		
Annen rentekostnad			7 000
Sum finanskostnader			7 000
Netto finans		18 000	27 735 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 925 000	17 139 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-2 090 000	-2 281 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 834 000	19 419 000
Årsresultat	6	-7 834 000	19 419 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 834 000	19 419 000
Totalresultat		-7 834 000	19 419 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			20 000 000
Overført fra annen egenkapital		-7 834 000	-581 000
Sum overføringer og disponeringer		-7 834 000	19 419 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	813 000	1 252 000
Sum immaterielle eiendeler		813 000	1 252 000
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 038 000	1 225 000
Sum varige driftsmidler		1 038 000	1 225 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		709 000	846 000
Sum finansielle anleggsmidler		709 000	846 000
Sum anleggsmidler		2 560 000	3 322 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	1 834 000	1 905 000
Andre kortsiktige fordringer	8	11 746 000	9 270 000
Sum fordringer		13 580 000	11 176 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	12 654 000	35 595 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 654 000	35 595 000
Sum omløpsmidler		26 234 000	46 770 000
SUM EIENDELER		28 795 000	50 092 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		9 056 000	
Sum innskutt egenkapital		10 056 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 500 000	18 335 000
Sum opptjent egenkapital		10 500 000	18 335 000
Sum egenkapital	6	20 556 000	19 335 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	957 000	690 000
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		1 227 000	1 139 000
Utbytte			20 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	6 055 000	8 928 000
Sum kortsiktig gjeld		8 238 000	30 758 000
Sum gjeld		8 238 000	30 758 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 795 000	50 092 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 348980

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 280 743
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VEDAL UTVIKLING 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: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Vedal
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: 992 280 743
VEDAL UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 8	16 881 000	24 651 000
Sum inntekter		16 881 000	24 651 000
Kostnader			
Varekostnad	8	1 338 000	2 146 000
Lønnskostnad	2	18 526 000	24 641 000
Avskrivning av driftsmidler	3	186 000	221 000
Annen driftskostnad	2, 3, 8	6 772 000	8 239 000
Sum kostnader		26 823 000	35 247 000
Driftsresultat		-9 943 000	-10 596 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-34 000	27 691 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8		
Annen renteinntekt		53 000	52 000
Sum finansinntekter		18 000	27 742 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8		
Annen rentekostnad			7 000
Sum finanskostnader			7 000
Netto finans		18 000	27 735 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-2 090 000	-2 281 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 834 000	19 419 000
Årsresultat	6	-7 834 000	19 419 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 834 000	19 419 000
Totalresultat		-7 834 000	19 419 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			20 000 000
Overført fra annen egenkapital		-7 834 000	-581 000



Sum overføringer og
disponeringer

-7 834 000

19 419 000



Organisasjonsnr: 992 280 743
VEDAL UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	813 000	1 252 000
Sum immaterielle eiendeler		813 000	1 252 000
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	3	1 038 000	1 225 000
Sum varige driftsmidler		1 038 000	1 225 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer			
		709 000	846 000
Sum finansielle anleggsmidler		709 000	846 000
Sum anleggsmidler		2 560 000	3 322 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
	8	1 834 000	1 905 000
Andre kortsiktige fordringer			
	8	11 746 000	9 270 000
Sum fordringer		13 580 000	11 176 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	4	12 654 000	35 595 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 654 000	35 595 000
Sum omløpsmidler		26 234 000	46 770 000
SUM EIENDELER		28 795 000	50 092 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		9 056 000	
Sum innskutt egenkapital		10 056 000	1 000 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 500 000	18 335 000
Sum opptjent egenkapital		10 500 000	18 335 000
Sum egenkapital	6	20 556 000	19 335 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	957 000	690 000
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		1 227 000	1 139 000
Utbytte			20 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	6 055 000	8 928 000
Sum kortsiktig gjeld		8 238 000	30 758 000
Sum gjeld		8 238 000	30 758 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 795 000	50 092 000



Organisasjonsnr: 992 280 743
VEDAL UTVIKLING 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:
10.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



V E D A L

Vedal Utvikling AS

**Årsregnskap
2021**

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 Østlands-området. 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

Kort tid før signering av årsregnskapet igangsatte Russland invasjon av Ukraina. Invasjonen har skapt en ekstraordinær situasjon i Europa med usikkerhet, markedsure og stigende priser på råvarer og innsatsfaktorer. Hendelsen etter balansedato har ingen vesentlig betydning for resultat og finansiell stilling i 2021-regnskapet. Det er på nåværende tidspunkt for tidlig å kvantifisere de eventuelle finansielle konsekvensene av denne hendelsen og det er utfordrende å forutse hvilken eventuell påvirkning og effekt det vil ha på virksomheten fremover. Det er pr signeringstidspunktet normal produksjon på alle prosjekter og ordreservene for inneværende år er tilfredsstillende.

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. På tross av den usikkerheten krigsutbruddet skaper på kort sikt, vurderer styret at selskapet er godt rustet for å håndtere eventuell uro i den norske og europeiske økonomien.

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.

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 1,4 % av total arbeidstid i året.

Likestilling

Vedal har som mål å være en arbeidsplass der det ikke forekommer forskjellsbehandling som følge av kjønn, etnisitet, livssyn, legning, funksjonshemming e.l. Dette gjelder blant annet i saker som vedrører lønn, avansement, rekruttering, ansettelsesforhold og permisjoner. Videre søker Vedal å tilrettelegge alle fellesfasiliteter slik at disse kan benyttes av alle ansatte, uavhengig av funksjonshemming.

Av selskapets ti ansatte er to kvinner. Selskapets styre består av fem menn og én kvinne.



Miljørapportering

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet bidrar til vesentlig forurensning eller skader for miljøet. Selskapet ble i 2020 ISO sertifisert innen ISO 9001 og ISO 14001.

Anders Vedal
Styremedlem

Karen Cecilie Møller
Styremedlem

Oslo, 22.03.2022
Styret i Vedal Utvikling AS

Ole K. Veda
Styreleder

Bjørn Vedal
Styremedlem/daglig leder

Reidar Wulfsberg
Styremedlem

Pål-Magnus H. Høm
Styremedlem



Vedal Utvikling AS

Resultatregnskap

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1, 8	16 881	24 651
Sum driftsinntekter		16 881	24 651
Varekostnad	8	1 338	2 146
Lønnskostnad	2	18 526	24 641
Avskrivning av driftsmidler	3	186	221
Annen driftskostnad	2, 3, 8	6 772	8 239
Sum driftskostnader		26 823	35 247
Driftsresultat		-9 943	-10 596
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-34	27 691
Annen renteinntekt		53	52
Annen rentekostnad		0	7
Resultat av finansposter		18	27 735
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 925	17 139
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-2 090	-2 281
Ordinært resultat		-7 834	19 419
Årsresultat	6	-7 834	19 419
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	20 000
Overført fra annen egenkapital		-7 834	-581
Sum overføringer		-7 834	19 419



Vedal Utvikling AS

Balance

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	813	1 252
Sum immaterielle eiendeler		813	1 252
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 038	1 225
Sum varige driftsmidler		1 038	1 225
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		709	846
Sum finansielle anleggsmidler		709	846
Sum anleggsmidler		2 560	3 322
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8	1 834	1 905
Andre kortsiktige fordringer	8	11 746	9 270
Sum fordringer		13 580	11 176
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	12 654	35 595
Sum omløpsmidler		26 234	46 770
Sum eiendeler		28 795	50 092



Vedal Utvikling AS

Balanse

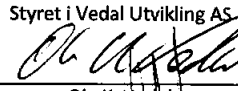
(Alle beløp er i 1 000 kroner)

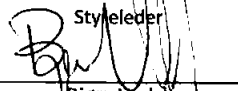
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 000	1 000
Annen innskutt egenkapital		9 056	0
Sum innskutt egenkapital		10 056	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 500	18 335
Sum opptjent egenkapital		10 500	18 335
Sum egenkapital	6	20 556	19 335
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	957	690
Skyldig offentlige avgifter		1 227	1 139
Utbytte		0	20 000
Annen kortsiktig gjeld	8	6 055	8 928
Sum kortsiktig gjeld		8 238	30 758
Sum gjeld		8 238	30 758
Sum egenkapital og gjeld		28 795	50 092

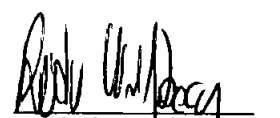

Anders Vedal
Styremedlem

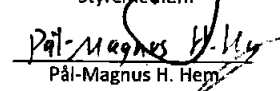

Karen Cecilie Møller
Styremedlem

Oslo, 22.03.2022
Styret i Vedal Utvikling AS


Ole K. Vedal
Styreleder


Bjørn Vedal
Styremedlem/daglig leder


Reidar Wulfsberg
Styremedlem


Pål-Magnus H. Hem
Styremedlem



Vedal Utvikling AS

Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-9 925	17 139
Periodens betalte skatt	-25	-1 870
Ordinære avskrivninger	186	221
Endring i kundefordringer	71	2 366
Endring i leverandørgjeld	267	-1 030
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter	0	-27 691
Endring i andre tidsavgrensingsposter	6 485	317
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-2 940	-10 548
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	32 941
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	32 941
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger av utbytte	-20 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-20 000	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-22 940	22 393
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	35 595	13 202
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	12 654	35 595



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.

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.

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.



Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen 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

	2021	2020
Salgsinntekter	16 881	24 651

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

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

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	14 646	20 369
Arbeidsgiveravgift	2 254	2 942
Pensjonskostnader	880	745
Andre ytelser	746	586
Sum	18 526	24 641
Antall sysselsatte årsverk	10	10

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	3 347	0
Pensjonskostnader	77	0
Annen godtgjørelse	361	0
Sum	3 784	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	709
Sum	709

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	2021	2020
Revisjon	41	40
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	41	40

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.



Note 3 Varige driftsmidler

	Biler	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	1 450	391	1 841
Tilgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	1 450	391	1 841
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2021	-315	-302	-617
Årets avskrivninger	-146	-40	-186
Akkumulert avskrivning 31.12.2021	-461	-342	-803
Bokført verdi per 31.12.2021	989	50	1 038

Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år	

	Ferieleiligheter	Lokaler	Annet	Totalt
Kostnadsført leie	215	1 686	109	2 010

Leieavtalen for lokalene utløper i år 2028. Øvrige eiendeler leies på tre-års basis og avtalene fornyes jevnlig på rullerende basis.

Note 4 Bankinnskudd

Bundne bankinnskudd	2021	2020
Skattetreksmidler	728	682

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1 000 000 består av 100 000 aksjer à kr 10.

Aksjonærer pr. 31.12.2021	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal AS	100 000	100 %	100 %

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2021	1 000	0	18 335	19 335
Årets resultat	0	0	-7 834	-7 834
Mottatt konsernbidrag	0	9 056	0	9 056
Egenkapital pr. 31.12.2021	1 000	9 056	10 500	20 556

**Note 7 Skatt**

Skattekostnaden fremkommer slik:	2021	2020
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-9 925	17 139
Permanente forskjeller	310	-27 505
Endring i midlertidige forskjeller	-1 996	1 893
Mottatt konsernbidrag	11 610	8 470
Årets skattegrunnlag	-1	-3

Resultatført skatt på ordinært resultat:

For mye / lite avsatt i fjor	25	0
Endring i utsatt skattefordel	-2 115	-2 281
Skattekostnad ordinært resultat	-2 090	-2 281

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2021	2020	Endring
Driftsmidler	309	313	4
Regnskapsmessige avsetninger mv	-4 000	-6 000	-2 000
Netto midlertidige forskjeller	-3 691	-5 687	-1 996

Akkumulert fremførbart underskudd	-4	-3	1
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-3 695	-5 690	-1 995

Utsatt skattefordel (22 %)	-813	-1 252	-439
-----------------------------------	-------------	---------------	-------------

Beregning av effektiv skattesats	2021	2020
Resultat før skatt	-9 925	17 139
Beregnet skatt av resultat før skatt	-2 183	3 771
Skatteeffekt av permanente forskjeller	68	-6 051
For mye / lite avsatt i fjor	25	0
Sum	-2 090	-2 281
Effektiv skattesats	21,1 %	-13,3 %

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2021	2020
Salgsinntekter fra selskap i samme konsern	8 225	9 450
Salgsinntekter fra tilknyttede selskaper	7 862	13 974
Varekostnad	1 338	2 146
Annen driftskostnad	4 036	4 998

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 Prosjekt AS og Vedal Entreprenør AS, begge søsterselskaper av Vedal Utvikling AS, har vært underleverandør til selskapet i løpet av året.

Vedal Utvikling AS har betalt kr 1,7 mill. i lokalleie til Vækerøveien 3 AS, et selskap i samme konsern.

Selskapet har betalt kr 2,4 mill for administrative tjenester fra øvrige selskaper i samme konsern.

Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

Side 10



Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

Kundefordringer	2021	2020
Foretak i samme konsern	333	9 128
Tilknyttede selskap	0	989
Sum	333	10 117
Andre kortsiktige fordringer	2021	2020
Foretak i samme konsern	11 610	8 470
Sum	11 610	8 470
Leverandørgjeld	2021	2020
Foretak i samme konsern	570	292
Sum	570	292
Annen kortsiktig gjeld	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	1 413
Sum	0	1 413

Alle inn- og utfån 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.



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 Vedal Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vedal Utvikling AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr tkr 7 834. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig 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.



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) 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 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 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.

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 den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 om



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 22. mars 2022

Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv
statsautorisert revisor



V E D A L

Vedal Utvikling AS

Årsregnskap

2021

Org.nr 992 280 743



Vedal Utvikling AS

Styrets årsberetning

Selskapets virksomhet og lokalisering

Selskapet leverer hovedsakelig rådgivningstjenester knyttet til akquisisjon, utvikling, prosjektering, salg og forvaltning av ulike eiendomsprosjekter. Selskapet har hovedsakelig engasjement på sentrale Østlands-området. 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

Kort tid før signering av årsregnskapet igangsatte Russland invasjon av Ukraina. Invasjonen har skapt en ekstraordinær situasjon i Europa med usikkerhet, markedsure og stigende priser på råvarer og innsatsfaktorer. Hendelsen etter balansedato har ingen vesentlig betydning for resultat og finansiell stilling i 2021-regnskapet. Det er på nåværende tidspunkt for tidlig å kvantifisere de eventuelle finansielle konsekvensene av denne hendelsen og det er utfordrende å forutse hvilken eventuell påvirkning og effekt det vil ha på virksomheten fremover. Det er pr signeringstidspunktet normal produksjon på alle prosjekter og ordreserven for inneværende år er tilfredsstillende.

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. På tross av den usikkerheten krigsutbruddet skaper på kort sikt, vurderer styret at selskapet er godt rustet for å håndtere eventuell uro i den norske og europeiske økonomien.

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.

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 1,4 % av total arbeidstid i året.

Likestilling

Vedal har som mål å være en arbeidsplass der det ikke forekommer forskjellsbehandling som følge av kjønn, etnisitet, livssyn, legning, funksjonshemming e.l. Dette gjelder blant annet i saker som vedrører lønn, avansement, rekruttering, ansettelsesforhold og permisjoner. Videre søker Vedal å tilrettelegge alle fellesfasiliteter slik at disse kan benyttes av alle ansatte, uavhengig av funksjonshemming.

Av selskapets ti ansatte er to kvinner. Selskapets styre består av fem menn og én kvinne.



Miljørapportering

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet bidrar til vesentlig forurensning eller skader for miljøet. Selskapet ble i 2020 ISO sertifisert innen ISO 9001 og ISO 14001.

Oslo, 22.03.2022
Styret i Vedal Utvikling AS

Anders Vedal
Styremedlem

Ole K. Vedal
Styreleder

Reidar Wulfsberg
Styremedlem

Karen Cecilie Møller
Styremedlem

Bjørn Vedal
Styremedlem/daglig leder

Pål-Magnus H. Hem
Styremedlem



Vedal Utvikling AS

Resultatregnskap

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1, 8	16 881	24 651
Sum driftsinntekter		16 881	24 651
Varekostnad	8	1 338	2 146
Lønnskostnad	2	18 526	24 641
Avskrivning av driftsmidler	3	186	221
Annen driftskostnad	2, 3, 8	6 772	8 239
Sum driftskostnader		26 823	35 247
Driftsresultat		-9 943	-10 596
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-34	27 691
Annen renteinntekt		53	52
Annen rentekostnad		0	7
Resultat av finansposter		18	27 735
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 925	17 139
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-2 090	-2 281
Ordinært resultat		-7 834	19 419
Årsresultat	6	-7 834	19 419
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	20 000
Overført fra annen egenkapital		-7 834	-581
Sum overføringer		-7 834	19 419



Vedal Utvikling AS

Balanse

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	813	1 252
Sum immaterielle eiendeler		813	1 252
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 038	1 225
Sum varige driftsmidler		1 038	1 225
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		709	846
Sum finansielle anleggsmidler		709	846
Sum anleggsmidler		2 560	3 322
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8	1 834	1 905
Andre kortsiktige fordringer	8	11 746	9 270
Sum fordringer		13 580	11 176
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	12 654	35 595
Sum omløpsmidler		26 234	46 770
Sum eiendeler		28 795	50 092



Vedal Utvikling AS

Balanse

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 000	1 000
Annen innskutt egenkapital		9 056	0
Sum innskutt egenkapital		10 056	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 500	18 335
Sum opptjent egenkapital		10 500	18 335
Sum egenkapital	6	20 556	19 335
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	957	690
Skyldig offentlige avgifter		1 227	1 139
Utbytte		0	20 000
Annen kortsiktig gjeld	8	6 055	8 928
Sum kortsiktig gjeld		8 238	30 758
Sum gjeld		8 238	30 758
Sum egenkapital og gjeld		28 795	50 092

Oslo, 22.03.2022
Styret i Vedal Utvikling AS

Anders Vedal
Styremedlem

Ole K. Vedal
Styreleder

Reidar Wulfsberg
Styremedlem

Karen Cecilie Møller
Styremedlem

Bjørn Vedal
Styremedlem/daglig leder

Pål-Magnus H. Hem
Styremedlem



Vedal Utvikling AS

Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skattekostnad	-9 925	17 139
Periodens betalte skatt	-25	-1 870
Ordinære avskrivninger	186	221
Endring i kundefordringer	71	2 366
Endring i leverandørgjeld	267	-1 030
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter	0	-27 691
Endring i andre tidsavgrensingsposter	6 485	317
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-2 940	-10 548

Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter

Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	32 941
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	32 941

Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter

Utbetalinger av utbytte	-20 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-20 000	0

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-22 940	22 393
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	35 595	13 202
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	12 654	35 595



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.

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.

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

	2021	2020
Salgsinntekter	16 881	24 651

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

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

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	14 646	20 369
Arbeidsgiveravgift	2 254	2 942
Pensjonskostnader	880	745
Andre ytelser	746	586
Sum	18 526	24 641
Antall sysselsatte årsverk	10	10

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	3 347	0
Pensjonskostnader	77	0
Annen godtgjørelse	361	0
Sum	3 784	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	709
Sum	709

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	2021	2020
Revisjon	41	40
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	41	40

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.

Side 8



Note 3 Varige driftsmidler

	Biler	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	1 450	391	1 841
Tilgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	1 450	391	1 841
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2021	-315	-302	-617
Årets avskrivninger	-146	-40	-186
Akkumulert avskrivning 31.12.2021	-461	-342	-803
Bokført verdi per 31.12.2021	989	50	1 038

Avskrivningsplan	Lineær	Lineær
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år

	Ferieleiligheter	Lokaler	Annet	Totalt
Kostnadsført leie	215	1 686	109	2 010

Leieavtalen for lokalene utløper i år 2028. Øvrige eiendeler leies på tre-års basis og avtalene fornyes jevnlig på rullerende basis.

Note 4 Bankinnskudd

Bundne bankinnskudd	2021	2020
Skattetrekksmidler	728	682

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1 000 000 består av 100 000 aksjer à kr 10.

Aksjonærer pr. 31.12.2021	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal AS	100 000	100 %	100 %

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2021	1 000	0	18 335	19 335
Årets resultat	0	0	-7 834	-7 834
Mottatt konsernbidrag	0	9 056	0	9 056
Egenkapital pr. 31.12.2021	1 000	9 056	10 500	20 556



Note 7 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2021	2020
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-9 925	17 139
Permanente forskjeller	310	-27 505
Endring i midlertidige forskjeller	-1 996	1 893
Mottatt konsernbidrag	11 610	8 470
Årets skattegrunnlag	-1	-3

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
For mye / lite avsatt i fjor	25	0
Endring i utsatt skattefordel	-2 115	-2 281
Skattekostnad ordinært resultat	-2 090	-2 281

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2021	2020	Endring
Driftsmidler	309	313	4
Regnskapsmessige avsetninger mv	-4 000	-6 000	-2 000
Netto midlertidige forskjeller	-3 691	-5 687	-1 996

Akkumulert fremførbart underskudd	-4	-3	1
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-3 695	-5 690	-1 995

Utsatt skattefordel (22 %)	-813	-1 252	-439
-----------------------------------	-------------	---------------	-------------

Beregning av effektiv skattesats	2021	2020
Resultat før skatt	-9 925	17 139
Beregnet skatt av resultat før skatt	-2 183	3 771
Skatteeffekt av permanente forskjeller	68	-6 051
For mye / lite avsatt i fjor	25	0
Sum	-2 090	-2 281
Effektiv skattesats	21,1 %	-13,3 %

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2021	2020
Salgsinntekter fra selskap i samme konsern	8 225	9 450
Salgsinntekter fra tilknyttede selskaper	7 862	13 974
Varekostnad	1 338	2 146
Annen driftskostnad	4 036	4 998

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 Prosjekt AS og Vedal Entreprenør AS, begge søsterselskaper av Vedal Utvikling AS, har vært underleverandør til selskapet i løpet av året.

Vedal Utvikling AS har betalt kr 1,7 mill. i lokalleie til Vækerøveien 3 AS, et selskap i samme konsern.

Selskapet har betalt kr 2,4 mill for administrative tjenester fra øvrige selskaper i samme konsern.

Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

Side 10



Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

Kundefordringer	2021	2020
Foretak i samme konsern	333	9 128
Tilknyttede selskap	0	989
Sum	333	10 117

Andre kortsiktige fordringer	2021	2020
Foretak i samme konsern	11 610	8 470
Sum	11 610	8 470

Leverandørgjeld	2021	2020
Foretak i samme konsern	570	292
Sum	570	292

Annen kortsiktig gjeld	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	1 413
Sum	0	1 413

Alle 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.