



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 742 318  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VEDAL INVESTOR AS  
Forretningsadresse: Vækerøveien 3  
0281 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Pål-Magnus H. Hem  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 09.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		22 797 000	50 659 838
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 797 000</b>	<b>50 659 838</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 7	1 626 363	198 023
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 626 363</b>	<b>198 023</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 170 637</b>	<b>50 461 815</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	1 586 939	875 593
Annen renteinntekt		563 226	635 833
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 150 165</b>	<b>1 511 426</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	190 520	190 000
Annen rentekostnad		8 465 158	2 542 247
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 655 678</b>	<b>2 732 247</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 505 513</b>	<b>-1 220 820</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>14 665 124</b>	<b>49 240 995</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-1 634 392	17 194
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 299 516</b>	<b>49 223 801</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>16 299 516</b>	<b>49 223 801</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>16 299 516</b>	<b>49 223 801</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>16 299 516</b>	<b>49 223 801</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		67 000 000	40 000 000
Avsatt til annen egenkapital			9 223 801
Overført fra annen egenkapital		-50 700 483	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum overføringer og disponeringer		16 299 517	49 223 801



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	892	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>892</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	68 019 847	68 259 847
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	6	53 146 586	70 259 142
Investeringer i aksjer og andeler	6	88 530 102	24 527 696
Andre langsiktige fordringer	7		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>209 696 535</b>	<b>163 046 685</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>209 697 427</b>	<b>163 046 685</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	7	83 536 527	61 166 231
<b>Sum fordringer</b>		<b>83 536 527</b>	<b>61 166 231</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		103 864 784	65 376 805
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>103 864 784</b>	<b>65 376 805</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>187 401 311</b>	<b>126 543 036</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>397 098 738</b>	<b>289 589 721</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	60 000 000	60 000 000
Annen innskutt egenkapital		9 717 101	9 717 101
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>69 717 101</b>	<b>69 717 101</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		164 378	45 073 361
Udisponert resultat		-1	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>164 377</b>	<b>45 073 361</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>69 881 478</b>	<b>114 790 461</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	254 000 000	134 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>254 000 000</b>	<b>134 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>254 000 000</b>	<b>134 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 500	
Betalbar skatt			16 944
Utbytte		67 000 000	40 000 000
Annen kortsiktig gjeld		6 204 759	782 316
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 217 259</b>	<b>40 799 260</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>327 217 259</b>	<b>174 799 260</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>397 098 738</b>	<b>289 589 722</b>



**V E D A L**

# **Vedal Investor AS**

**Årsregnskap  
2020**

Org.nr 996 742 318



## Vedal Investor AS

### Styrets årsberetning

#### Selskapets virksomhet og lokalisering

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

#### Rettsvisende bilde

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

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

#### Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Pr. signeringstidspunktet skaper pandemien fortsatt en usikkerhet og uro i den norske økonomien. Selskapets investeringsportefølje og underliggende eiendomsprosjekter utvikler seg imidlertid som forventet, og virkelig verdi av investeringene har økt i 2020. På tross av den usikkerheten pandemien skaper på kort sikt, vurderer styret at selskapet er godt rustet for å håndtere denne risikoen og at situasjonen også vil kunne skape ytterligere muligheter fremover.

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

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

#### Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

#### Likestilling

Selskapet har innarbeidet retningslinjer i forhold til likestilling som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Styret består av fem menn og én kvinne.

#### Miljørapportering

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

Oslo, 23.03.2021  
Styret i Vedal Investor AS

Anders Vedal  
Styremedlem/daglig leder

Ole K. Vedal  
Styreleder

Karen Cecilie Møller  
Styremedlem

Reidar Wulfsberg  
Styremedlem

Bjørn Vedal  
Styremedlem

Pål-Magnus H. Hem  
Styremedlem

Side 2



## Vedal Investor AS

### Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		<u>22 797 000</u>	<u>50 659 838</u>
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>22 797 000</u></b>	<b><u>50 659 838</u></b>
Annen driftskostnad	1, 7	<u>1 626 363</u>	<u>198 023</u>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>1 626 363</u></b>	<b><u>198 023</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>21 170 637</u></b>	<b><u>50 461 815</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	1 586 939	875 593
Annen renteinntekt		563 226	635 833
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	190 520	190 000
Annen rentekostnad		<u>8 465 158</u>	<u>2 542 247</u>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-6 505 513</u></b>	<b><u>-1 220 820</u></b>
Ordinært resultat før skattekostnad		14 665 124	49 240 995
Skattekostnad på ordinært resultat	2	<u>-1 634 392</u>	<u>17 194</u>
<b>Ordinært resultat</b>		<b><u>16 299 516</u></b>	<b><u>49 223 801</u></b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b><u>16 299 516</u></b>	<b><u>49 223 801</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		67 000 000	40 000 000
Avsatt til annen egenkapital		0	9 223 801
Overført fra annen egenkapital		<u>50 700 483</u>	<u>0</u>
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>16 299 517</u></b>	<b><u>49 223 801</u></b>



## Vedal Investor AS

### Balanse

(Alle beløp i 1 000 kr)

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	2	<u>892</u>	<u>0</u>
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>892</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	68 019 847	68 259 847
Investeringer i tilknyttet selskap	6	53 146 586	70 259 142
Investeringer i aksjer og andeler	6	<u>88 530 102</u>	<u>24 527 696</u>
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>209 696 535</u>	<u>163 046 685</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>209 697 427</u>	<u>163 046 685</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	7	<u>83 536 527</u>	<u>61 166 231</u>
<b>Sum fordringer</b>		<u>83 536 527</u>	<u>61 166 231</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		103 864 784	65 376 805
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>187 401 311</u>	<u>126 543 036</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>397 098 738</u>	<u>289 589 721</u>



## Vedal Investor AS

## Balanse

(Alle beløp i 1 000 kr)

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	60 000 000	60 000 000
Annen innskutt egenkapital		<u>9 717 101</u>	<u>9 717 101</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>69 717 101</u></b>	<b><u>69 717 101</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		164 378	45 073 361
Udisponert resultat		<u>-1</u>	<u>0</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>164 377</u></b>	<b><u>45 073 361</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b><u>69 881 478</u></b>	<b><u>114 790 461</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	<u>254 000 000</u>	<u>134 000 000</u>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b><u>254 000 000</u></b>	<b><u>134 000 000</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 500	0
Betalbar skatt		0	16 944
Utbytte		67 000 000	40 000 000
Annen kortsiktig gjeld		<u>6 204 759</u>	<u>782 316</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>73 217 259</u></b>	<b><u>40 799 260</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>327 217 259</u></b>	<b><u>174 799 260</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>397 098 738</u></b>	<b><u>289 589 722</u></b>

Oslo, 23.03.2021

Styret i Vedal Investor AS

---

Anders Vedal  
Styremedlem/daglig leder

---

Ole K. Vedal  
Styreleder

---

Karen Cecilie Møller  
Styremedlem

---

Reidar Wulfsberg  
Styremedlem

---

Bjørn Vedal  
Styremedlem

---

Pål-Magnus H. Hem  
Styremedlem



## Vedal Investor AS

### Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp i 1 000 kr)

	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	14 665 124	49 240 995
Periodens betalte skatt	16 944	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-760 000
Endring i leverandørgjeld	12 500	-83 734
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter	-15 922 000	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-9 522 853	-104 800 526
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-10 784 173</b>	<b>-56 403 265</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	77 992 406	9 730 500
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	47 264 557	41 092 756
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-30 727 849</b>	<b>31 362 256</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	170 000 000	84 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	50 000 000	0
Utbetalinger av utbytte	40 000 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>80 000 000</b>	<b>84 000 000</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	38 487 978	58 958 991
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	65 376 805	6 417 814
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>103 864 784</b>	<b>65 376 805</b>



## Vedal Investor AS

### Noter

#### Regnskapsprinsipper

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

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

#### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

#### Driftsinntekter

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

#### Kostnader

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

#### Klassifisering av balanseposter

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

#### Generelt om vurdering av balanseposter

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

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

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

#### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Gjeld

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

#### Skatter

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

Side 7



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

## Kontantstrømoppstilling

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

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

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke gitt honorarer til selskapets daglige leder eller styre. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2020	2019
Revisjon	33 125	29 750
Skatterådgiving	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>33 125</b>	<b>29 750</b>

Revisjonshonoraret er inkl. merverdiavgift.

## Note 2 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2020	2019
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	14 665 125	49 240 995
Permanente forskjeller	-22 094 181	-49 162 843
Mottatt konsernbidrag	7 425 000	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 136
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-4 056</b>	<b>77 016</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 633 500	16 944
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 633 500	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>16 944</b>

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	16 944
Endring i utsatt skattefordel	-1 634 392	250
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 634 392</b>	<b>17 194</b>

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2020	2019	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 056	0	4 056
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-4 056</b>	<b>0</b>	<b>4 056</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-892</b>	<b>0</b>	<b>892</b>

	2020	2019
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>		
Resultat før skatt	14 665 125	49 240 995
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 226 328	10 833 019
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-4 860 720	-10 815 825
<b>Sum</b>	<b>-1 634 391</b>	<b>17 193</b>
Effektiv skattesats	-11,1 %	0,0 %

Side 8



## Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer pr. 31.12.2020	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal AS	50 000	100 %	100 %

## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2020	60 000 000	9 717 101	45 073 361	114 790 461
Årets resultat	0	0	16 299 517	16 299 517
Utbytte	0	0	-67 000 000	-67 000 000
Mottatt konsernbidrag	0	0	5 791 500	5 791 500
<b>Egenkapital pr. 31.12.2020</b>	<b>60 000 000</b>	<b>9 717 101</b>	<b>-11 418 622</b>	<b>69 881 479</b>

## Note 5 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2020	2019
Langsiktig gjeld	254 000 000	134 000 000
<b>Sum</b>	<b>254 000 000</b>	<b>134 000 000</b>

Selskapet har to lån i Nordea, et gjeldsbrevlån på kr 170 mill. samt en oppkjøpsfasilitet hvor det trukket kr 84 mill. av en total ramme på kr 300 mill. Gjelden er sikret med pant i eiendommen med gnr 86, bnr 1001 på Årvoll i Oslo kommune samt med pant i aksjer og eiendeler i Vedal-konsernet, herunder aksjene i Carrera AS.

Vedal Investor AS har avgitt en garanti på kr 3,6 mill. overfor DnB som sikkerhet for gjeld i Neslia Utvikling AS, et selskap som eies av Hovedstaden Utvikling AS, et selskap Vedal Investor AS har betydelig innflytelse i.

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

Videre har Vedal Investor AS kausjonert for garantien Sparebanken Sør har stilt overfor Statens vegvesen knyttet til utvidelsen av kulvert og opparbeidelsen av gang- og sykkelvei ved Fyrstikkalleen 1. Arbeidet er ferdigstilt og garantien er nedjustert til 3% av kontraktssummen. Kausjonen er proratarisk i henhold til eierandel og begrenset oppad til kr 2,985 mill.

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

Vedal Investor AS har avgitt en garanti på kr 8 mill. overfor Nordea som sikkerhet for lån og trekkfasilitet i Svanegangen Utvikling AS, et selskap Vedal Investor AS har betydelig innflytelse i.

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



## Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
<b>Datterselskap</b>						
Norske Bæresystemer AS	Oslo	62,50 %	62,50 %	3 125 000	6 619 116	2 710 680
Årvoll Eiendom AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	61 237 981	21 920 094	-545 735
Carrera AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	2 506 866	2 874 582	33 102
Vedal Eiendomspartner AS	Oslo	6,41 %	100,00 %	1 000 000	1 470 414	476 118
Vedal Eiendomsinvest AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	30 000	22 750	-1 065
Vedal Boliginvest AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	30 000	24 430	0
VEI 3 AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	30 000	24 430	0
Vei 4 AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	30 000	24 430	0
Vei 5 AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	30 000	24 430	0
<b>Sum</b>				<b>68 019 847</b>	<b>33 004 675</b>	<b>2 673 100</b>
<b>Tilknyttede selskap</b>						
E4 Switch Norway AS	Oslo	10,00 %	10,00 %	4 626 315	11 307 488	70 648 956
Fystikk Holding AS	Oslo	17,00 %	17,00 %	4 429 811	16 089 310	266 913
Slemdal Utvikling AS	Oslo	35,00 %	35,00 %	13 300 000	8 988 693	-966 349
Brakerøya Næringspark AS	Drammen	20,00 %	20,00 %	8 000	447 600	-7 600
Hovedstaden Utvikling AS	Oslo	19,50 %	19,50 %	6 727 500	6 980 350	4 313 529
JBU Kanalbyen AS	Grimstad	20,00 %	20,00 %	5 514 960	8 193 486	1 971 992
Svanegangen Utvikling AS	Drammen	10,00 %	10,00 %	11 000 000	9 744 275	731 895
VARE Eiendom AS	Oslo	50,00 %	50,00 %	7 500 000	5 405 816	-155 851
Eckbos Have AS	Oslo	50,00 %	50,00 %	15 000	-335 757	-252 480
Tomtegaten 64 Holding AS	Oslo	50,00 %	0,00 %	25 000	10 606	-4 394
<b>Sum</b>				<b>53 146 586</b>	<b>66 831 867</b>	<b>76 546 611</b>
<b>Andre langsiktige investeringer</b>						
Oslo Airport City AS	Oslo	3,70 %	3,70 %	36 527 702	27 081 718	-161 297
Trekanttomten Utvikling AS	Oslo	8,00 %	8,00 %	52 002 400	51 931 554	-71 662
<b>Sum</b>				<b>88 530 102</b>	<b>79 013 272</b>	<b>-232 959</b>

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

## Note 7 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2020	2019
Annen driftskostnad	125 000	50 000
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	1 586 939	875 593
Kostnad til selskap i samme konsern	190 520	190 000

Vedal Investor AS har kjøpt administrative tjenester fra søsterselskapet Vedal Utvikling AS og Vedal AS. Selskapet har både lånt til og fra selskap i samme konsern, slik at selskapet har renteinntekter og rentekostnader på mellomværende med selskap i samme konsern. Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.



Balanseførte mellomværender mot nærstående parter:

<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Foretak i samme konsern	64 254 239	50 917 300
Tilknyttede selskaper	19 282 288	10 248 931
<b>Sum</b>	<b>83 536 527</b>	<b>61 166 231</b>

<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Foretak i samme konsern	67 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>67 000 000</b>	<b>0</b>

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

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



**V E D A L**

# **Vedal Investor AS**

**Årsregnskap  
2020**

Org.nr 996 742 318

## Vedal Investor AS

### Styrets årsberetning

#### Selskapets virksomhet og lokalisering

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

#### Rettvisende bilde

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

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

#### Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Pr. signeringstidspunktet skaper pandemien fortsatt en usikkerhet og uro i den norske økonomien. Selskapets investeringsportefølje og underliggende eiendomsprosjekter utvikler seg imidlertid som forventet, og virkelig verdi av investeringene har økt i 2020. På tross av den usikkerheten pandemien skaper på kort sikt, vurderer styret at selskapet er godt rustet for å håndtere denne risikoen og at situasjonen også vil kunne skape ytterligere muligheter fremover.

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

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

#### Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

#### Likestilling

Selskapet har innarbeidet retningslinjer i forhold til likestilling som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Styret består av fem menn og én kvinne.

#### Miljørapportering

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

Oslo, 23.03.2021  
Styret i Vedal Investor AS

Anders Vedal  
Styremedlem/daglig leder

Ole K. Veda  
Styreleder

Karen Cecilie Møller  
Styremedlem

Reidar Wulfsberg  
Styremedlem

Bjørn Veda  
Styremedlem

Pål-Magnus H. Henn  
Styremedlem

Side 2



## Vedal Investor AS

### Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen driftsinntekt		22 797	50 660
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>22 797</b>	<b>50 660</b>
Annen driftskostnad	1, 7	1 626	198
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 626</b>	<b>198</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 171</b>	<b>50 462</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	1 587	876
Annen renteinntekt		563	636
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	191	190
Annen rentekostnad		8 465	2 542
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-6 506</b>	<b>-1 221</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		14 665	49 241
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-1 634	17
<b>Ordinært resultat</b>		<b>16 300</b>	<b>49 224</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>16 300</b>	<b>49 224</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		67 000	40 000
Avsatt til annen egenkapital		0	9 224
Overført fra annen egenkapital		50 700	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>16 300</b>	<b>49 224</b>

Side 3



## Vedal Investor AS

### Balanse

(Alle beløp i 1 000 kr)

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	2	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>1</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	68 020	68 260
Investeringer i tilknyttet selskap	6	53 147	70 259
Investeringer i aksjer og andeler	6	<u>88 530</u>	<u>24 528</u>
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>209 697</u>	<u>163 047</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>209 697</u>	<u>163 047</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	7	<u>83 537</u>	<u>61 166</u>
<b>Sum fordringer</b>		<u>83 537</u>	<u>61 166</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		103 865	65 377
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>187 401</u>	<u>126 543</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>397 099</u>	<u>289 590</u>



## Vedal Investor AS


## Balanse

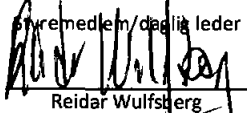
(Alle beløp i 1 000 kr)


Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		9 717	9 717
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>69 717</b>	<b>69 717</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		164	45 073
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>164</b>	<b>45 073</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>69 881</b>	<b>114 790</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	254 000	134 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>254 000</b>	<b>134 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		13	0
Betalbar skatt		0	17
Utbytte		67 000	40 000
Annen kortsiktig gjeld		6 205	782
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 217</b>	<b>40 799</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>327 217</b>	<b>174 799</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>397 099</b>	<b>289 590</b>

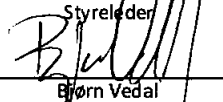
Oslo, 23.03.2021


Styret i Vedal Investor AS

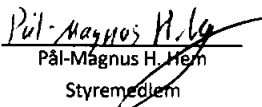
  
Anders Vedal  
Styremedlem/daglig leder

  
Reidar Wulfsberg  
Styremedlem

  
Ole K. Veda  
Styreleder

  
Bjørn Vedal  
Styremedlem

  
Karen Cecilie Møller  
Styremedlem

  
Pål-Magnus H. Hern  
Styremedlem



## Vedal Investor AS

### Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp i 1 000 kr)

	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	14 665	49 241
Periodens betalte skatt	-17	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-760
Endring i leverandørgjeld	13	-84
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter	-15 922	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-9 523	-104 801
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-10 784</b>	<b>-56 403</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-77 992	-9 731
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	47 265	41 093
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-30 728</b>	<b>31 362</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	170 000	84 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-50 000	0
Utbetalinger av utbytte	-40 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>80 000</b>	<b>84 000</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	38 488	58 959
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	65 377	6 418
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>103 865</b>	<b>65 377</b>



## Vedal Investor AS

### Noter

#### Regnskapsprinsipper

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

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

#### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

#### Driftsinntekter

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

#### Kostnader

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

#### Klassifisering av balanseposter

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

#### Generelt om vurdering av balanseposter

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

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

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

#### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Gjeld

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

#### Skatter

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

Side 7



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

## Kontantstrømoppstilling

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

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

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke gitt honorarer til selskapets daglige leder eller styre. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2020	2019
Revisjon	33	30
Skatterådgiving	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>33</b>	<b>30</b>

Revisjonshonoraret er inkl. merverdiavgift.

## Note 2 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2020	2019
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	14 665	49 241
Permanente forskjeller	-22 094	-49 163
Mottatt konsernbidrag	7 425	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-4</b>	<b>77</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 634	17
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 634	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>17</b>

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	17
Endring i utsatt skattefordel	-1 634	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 634</b>	<b>17</b>

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2020	2019	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-4	0	4
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

	2020	2019
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>		
Resultat før skatt	14 665	49 241
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 226	10 833
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-4 861	-10 816
<b>Sum</b>	<b>-1 634</b>	<b>17</b>
Effektiv skattesats	-11,1 %	0,0 %

Side 8



## Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer pr. 31.12.2020	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal AS	50 000	100 %	100 %

## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2020	60 000	9 717	45 073	114 790
Årets resultat	0	0	16 300	16 300
Utbytte	0	0	-67 000	-67 000
Mottatt konsernbidrag	0	0	5 792	5 792
<b>Egenkapital pr. 31.12.2020</b>	<b>60 000</b>	<b>9 717</b>	<b>-11 419</b>	<b>69 881</b>

## Note 5 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2020	2019
Langsiktig gjeld	254 000	134 000
<b>Sum</b>	<b>254 000</b>	<b>134 000</b>

Selskapet har to lån i Nordea, et gjeldsbrevlån på kr 170 mill. samt en oppkjøpsfasilitet hvor det trukket kr 84 mill. av en total ramme på kr 300 mill. Gjelden er sikret med pant i eiendommen med gnr 86, bnr 1001 på Årvoll i Oslo kommune samt med pant i aksjer og eiendeler i Vedal-konsernet, herunder aksjene i Carrera AS.

Vedal Investor AS har avgitt en garanti på kr 3,6 mill. overfor DnB som sikkerhet for gjeld i Neslia Utvikling AS, et selskap som eies av Hovedstaden Utvikling AS, et selskap Vedal Investor AS har betydelig innflytelse i.

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

Videre har Vedal Investor AS kausjonert for garantien Sparebanken Sør har stilt overfor Statens vegvesen knyttet til utvidelsen av kulvert og opparbeidelsen av gang- og sykkelvei ved Fyrstikkalleen 1. Arbeidet er ferdigstilt og garantien er nedjustert til 3% av kontraktssummen. Kausjonen er proratarisk i henhold til eierandel og begrenset oppad til kr 2,985 mill.

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

Vedal Investor AS har avgitt en garanti på kr 8 mill. overfor Nordea som sikkerhet for lån og trekkfasilitet i Svanegangen Utvikling AS, et selskap Vedal Investor AS har betydelig innflytelse i.

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

**Note 6 Datterselskap, TS og FKV**

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
<b>Datterselskap</b>						
Norske Bæresystemer AS	Oslo	62,50 %	62,50 %	3 125	6 619	2 711
Årvoll Eiendom AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	61 238	21 920	-546
Carrera AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	2 507	2 875	33
Vedal Eiendomspartner AS	Oslo	6,41 %	100,00 %	1 000	1 470	476
Vedal Eiendomsinvest AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	30	23	-1
Vedal Boliginvest AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	30	30	0
Vei 3 AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	30	30	0
Vei 4 AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	30	30	0
Vei 5 AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	30	30	0
<b>Sum</b>				<b>68 020</b>	<b>33 027</b>	<b>2 673</b>
<b>Tilknyttede selskap</b>						
E4 Switch Norway AS	Oslo	10,00 %	10,00 %	4 626	11 307	70 649
Fystikk Holding AS	Oslo	17,00 %	17,00 %	4 430	16 089	267
Slemdal Utvikling AS	Oslo	35,00 %	35,00 %	13 300	8 989	-966
Brakerøya Næringspark AS	Drammen	20,00 %	20,00 %	8	448	-8
Hovedstaden Utvikling AS	Oslo	19,50 %	19,50 %	6 728	6 980	4 314
JBU Kanalbyen AS	Grimstad	20,00 %	20,00 %	5 515	8 193	1 972
Svanegangen Utvikling AS	Drammen	10,00 %	10,00 %	11 000	9 744	732
VARE Eiendom AS	Oslo	50,00 %	50,00 %	7 500	5 406	-156
Eckbos Have AS	Oslo	50,00 %	50,00 %	15	-336	-252
Tomtegangen 64 Holding AS	Oslo	50,00 %	0,00 %	25	13	-2
<b>Sum</b>				<b>53 147</b>	<b>66 834</b>	<b>76 549</b>
<b>Andre langsiktige investeringer</b>						
Oslo Airport City AS	Oslo	3,70 %	3,70 %	36 528	27 082	-161
Trekanttomten Utvikling AS	Oslo	8,00 %	8,00 %	52 002	51 932	-72
<b>Sum</b>				<b>88 530</b>	<b>79 013</b>	<b>-233</b>

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

**Note 7 Transaksjoner med nærstående parter**

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2020	2019
Annen driftskostnad	125	50
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	1 587	876
Kostnad til selskap i samme konsern	191	190

Vedal Investør AS har kjøpt administrative tjenester fra søsterselskapet Vedal Utvikling AS og Vedal AS. Selskapet har både lånt til og fra selskap i samme konsern, slik at selskapet har renteinntekter og rentekostnader på mellomværende med selskap i samme konsern. Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.



Balanseførte mellomværender mot nærstående parter:

<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Foretak i samme konsern	64 254	50 917
Tilknyttede selskaper	19 282	10 249
<b>Sum</b>	<b>83 537</b>	<b>61 166</b>
<hr/>		
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Foretak i samme konsern	67 000	0
<b>Sum</b>	<b>67 000</b>	<b>0</b>

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

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



**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 Investor AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Vedal Investor AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på tkr 16 300. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 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.



**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 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.

## **Uttalelse om andre lovmessige krav**

### **Konklusjon om årsberetningen**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov, og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2021

Unic Revisjon AS

---

Herman Olav Grøv  
statsautorisert revisor