



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nora Løvstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Salgsinntekt	1		
Kostnader			
Varekostnad	1		
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	1, 2	1 185 548	615 636
Sum kostnader		1 185 548	615 636
Driftsresultat		-1 185 548	-615 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1		
Annen renteinntekt		64 200	15 319
Sum finansinntekter		64 200	15 319
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	1 224 091	596 889
Annen rentekostnad		216	295
Sum finanskostnader		1 224 307	597 184
Netto finans		-1 160 107	-581 865
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 345 655	-1 197 501
Skattekostnad på resultat	3	-516 044	-263 450
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 829 611	-934 051
Årsresultat		-1 829 611	-934 051
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 829 611	-934 051
Totalresultat		-1 829 611	-934 051
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-1 829 611	
Sum overføringer og disponeringer		-1 829 611	-1 868 102



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	16 303	17 259
Sum immaterielle eiendeler		16 303	17 259
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	51 957 656	47 508 973
Sum varige driftsmidler		51 957 656	47 508 973
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		51 973 959	47 526 232
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1		
Andre kortsiktige fordringer	1	2 350 000	1 210 000
Sum fordringer		2 350 000	1 210 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 678 294	175 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 678 294	175 202
Sum omløpsmidler		4 028 294	1 385 202
SUM EIENDELER		56 002 253	48 911 434
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	20 000 000	20 000 000
Overkurs		1 468 073	1 468 073



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen innskutt egenkapital		481 519	481 519
Sum innskutt egenkapital		21 949 592	21 949 592
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 389	
Sum opptjent egenkapital		3 389	
Sum egenkapital	7	21 952 981	21 949 592
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	546 902	953 891
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	1	33 502 370	26 007 951
Sum kortsiktig gjeld		34 049 272	26 961 842
Sum gjeld		34 049 272	26 961 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 002 253	48 911 434



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 494131

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nora Løvstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 886 229 542
ÅRVOLL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Salgsinntekt	1		
Kostnader			
Varekostnad	1		
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	1, 2	1 185 548	615 636
Sum kostnader		1 185 548	615 636
Driftsresultat		-1 185 548	-615 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1		
Annen renteinntekt		64 200	15 319
Sum finansinntekter		64 200	15 319
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	1 224 091	596 889
Annen rentekostnad		216	295
Sum finanskostnader		1 224 307	597 184
Netto finans		-1 160 107	-581 865
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 345 655	-1 197 501
Skattekostnad på resultat	3	-516 044	-263 450
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 829 611	-934 051
Årsresultat		-1 829 611	-934 051
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 829 611	-934 051
Totalresultat		-1 829 611	-934 051
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-1 829 611	
Sum overføringer og disponeringer		-1 829 611	-1 868 102



Organisasjonsnr: 886 229 542
ÅRVOLL EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	16 303	17 259
Sum immaterielle eiendeler		16 303	17 259
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	51 957 656	47 508 973
Sum varige driftsmidler		51 957 656	47 508 973
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		51 973 959	47 526 232
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1		
Andre kortsiktige fordringer	1	2 350 000	1 210 000
Sum fordringer		2 350 000	1 210 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 678 294	175 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 678 294	175 202
Sum omløpsmidler		4 028 294	1 385 202
SUM EIENDELER		56 002 253	48 911 434
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	20 000 000	20 000 000
Overkurs		1 468 073	1 468 073
Annen innskutt egenkapital		481 519	481 519
Sum innskutt egenkapital		21 949 592	21 949 592
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 389	
Sum opptjent egenkapital		3 389	



Sum egenkapital	7	21 952 981	21 949 592
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	546 902	953 891
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	1	33 502 370	26 007 951
Sum kortsiktig gjeld		34 049 272	26 961 842
Sum gjeld		34 049 272	26 961 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 002 253	48 911 434



Organisasjonsnr: 886 229 542
ÅRVOLL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årvoll Eiendom AS

Årsregnskap 2023

Org.nr 886 229 542



Årvoll Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1, 2	1 185 548	615 636
Sum driftskostnader		1 185 548	615 636
Driftsresultat		-1 185 548	-615 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 200	15 319
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	1 224 091	596 889
Annen rentekostnad		216	295
Resultat av finansposter		-1 160 107	-581 865
Resultat før skattekostnad		-2 345 655	-1 197 501
Skattekostnad på resultat	3	-516 044	-263 450
Årsresultat		-1 829 611	-934 051
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-1 829 611	0
Overføring fra annen innskutt egenkapital		0	-934 051
Sum overføringer		-1 829 611	-934 051



Årvoll Eiendom AS

Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	<u>16 303</u>	<u>17 259</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>16 303</u>	<u>17 259</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	<u>51 957 656</u>	<u>47 508 973</u>
Sum varige driftsmidler		<u>51 957 656</u>	<u>47 508 973</u>
Sum anleggsmidler		<u>51 973 959</u>	<u>47 526 232</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	1	<u>2 350 000</u>	<u>1 210 000</u>
Sum fordringer		<u>2 350 000</u>	<u>1 210 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 678 294	175 202
Sum omløpsmidler		<u>4 028 294</u>	<u>1 385 202</u>
Sum eiendeler		<u>56 002 253</u>	<u>48 911 434</u>



Årvoll Eiendom AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	20 000 000	20 000 000
Overkurs		1 468 073	1 468 073
Annen innskutt egenkapital		481 519	481 519
Sum innskutt egenkapital		21 949 592	21 949 592
Annen egenkapital		3 389	0
Sum opptjent egenkapital		3 389	0
Sum egenkapital	7	21 952 981	21 949 592
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	546 902	953 891
Annen kortsiktig gjeld	1	33 502 370	26 007 951
Sum kortsiktig gjeld		34 049 272	26 961 842
Sum gjeld		34 049 272	26 961 842
Sum egenkapital og gjeld		56 002 253	48 911 434

Oslo, 26.04.2024
Styret i Årvoll Eiendom AS

Anders Vedal
Styreleder/daglig leder



Årvoll Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-2 345 655	-1 197 501
Endring i leverandørgjeld	-406 989	375 073
Endring i andre tidsavgrensingsposter	8 704 419	14 501 561
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	5 951 775	13 679 133
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-4 448 683	-14 306 227
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-4 448 683	-14 306 227
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	1 503 092	-627 094
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	175 202	802 296
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	1 678 294	175 202



Årvoll Eiendom AS

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er datterselskap og inngår i konsernregnskapet til Vedal Gruppen AS. Kontaktdetaljer for utlevering av konsernregnskapet kan finnes på www.vedal.no

Bruk av estimater

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

Salgsinntekter

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

Kostnader

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

Klassifisering av balanseposter

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

Generelt om vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Gjeld

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

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

	2023	2022
Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter		
Annen driftskostnad	326 175	18 750
Rentekostnad til selskap i samme konsern	1 224 091	596 889

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

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

Leverandørgjeld	2023	2022
Foretak i samme konsern	221 472	326 800
Andre kortsiktige fordringer	2023	2022
Foretak i samme konsern	2 350 000	1 210 000
Annen kortsiktig gjeld	2023	2022
Foretak i samme konsern	33 502 370	24 778 279
Balanseførte tjenester kjøpt av aksjonærer	2023	2022
Anlegg under utførelse	1 689 978	1 834 169

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

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

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



Note 3 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2023	2022	
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-2 345 655	-1 197 501	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-14 241	-17 801	
Mottatt konsernbidrag	2 350 000	1 210 000	
Årets skattegrunnlag	-9 896	-5 302	
Betalt skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	-517 000	0	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	517 000	0	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skattefordel	-516 044	-263 450	
Skattekostnad ordinært resultat	-516 044	-263 450	
Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12			
	2023	2022	Endring
Gevinst – og tapskonto	-56 965	-71 206	-14 241
Netto midlertidige forskjeller	-56 965	-71 206	-14 241
Akkumulert fremførbart underskudd	-17 142	-7 246	9 896
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-74 107	-78 452	-4 345
Utsatt skattefordel (22 %)	-16 303	-17 259	-956
Beregning av effektiv skattesats			
	2023	2022	
Resultat før skatt	-2 345 655	-1 197 501	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-516 044	-263 450	
Sum	-516 044	-263 451	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	



Note 4 Varige driftsmidler

	Tomt	Anlegg under oppføring	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	12 132 621	35 376 352	47 508 973
Tilgang	339 062	4 109 621	4 448 683
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	12 471 683	39 485 973	51 957 656
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2023	0	0	0
Avgang	0	0	0
Årets avskrivninger	0	0	0
Akkumulert avskrivning 31.12.2023	0	0	0
Bokført verdi per 31.12.2023	12 471 683	39 485 973	51 957 656
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	

Note 5 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	2023	2022
Varige driftsmidler	51 957 656	47 508 973
Sum	51 957 656	47 508 973
Eiendelene er stilt som sikkerhet for:	2023	2022
Gjeld i morselskapet Vedal Investor AS	170 000 000	170 000 000
Sum	170 000 000	170 000 000

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer pr. 31.12.2023	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal Investor AS	2 000	100 %	100 %

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2023	20 000 000	1 468 073	481 519	0	21 949 592
Årets resultat	0	0	-1 829 611	0	-1 829 611
Mottatt konsernbidrag	0	0	1 833 000		1 833 000
Egenkapital pr. 31.12.2023	20 000 000	1 468 073	484 908	0	21 952 981



Årvoll Eiendom AS

Årsregnskap 2023

Org.nr 886 229 542



Årvoll Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1, 2	<u>1 185 548</u>	<u>615 636</u>
Sum driftskostnader		<u>1 185 548</u>	<u>615 636</u>
Driftsresultat		<u>-1 185 548</u>	<u>-615 636</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 200	15 319
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	1 224 091	596 889
Annen rentekostnad		<u>216</u>	<u>295</u>
Resultat av finansposter		<u>-1 160 107</u>	<u>-581 865</u>
Resultat før skattekostnad		-2 345 655	-1 197 501
Skattekostnad på resultat	3	<u>-516 044</u>	<u>-263 450</u>
Årsresultat		<u>-1 829 611</u>	<u>-934 051</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-1 829 611	0
Overføring fra annen innskutt egenkapital		<u>0</u>	<u>-934 051</u>
Sum overføringer		<u>-1 829 611</u>	<u>-934 051</u>



Årvoll Eiendom AS

Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	16 303	17 259
Sum immaterielle eiendeler		16 303	17 259
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	51 957 656	47 508 973
Sum varige driftsmidler		51 957 656	47 508 973
Sum anleggsmidler		51 973 959	47 526 232
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	1	2 350 000	1 210 000
Sum fordringer		2 350 000	1 210 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 678 294	175 202
Sum omløpsmidler		4 028 294	1 385 202
Sum eiendeler		56 002 253	48 911 434

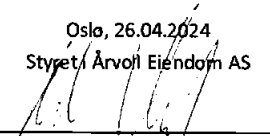


Årvoll Eiendom AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	20 000 000	20 000 000
Overkurs		1 468 073	1 468 073
Annen innskutt egenkapital		481 519	481 519
Sum innskutt egenkapital		21 949 592	21 949 592
Annen egenkapital		3 389	0
Sum opptjent egenkapital		3 389	0
Sum egenkapital	7	21 952 981	21 949 592
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	546 902	953 891
Annen kortsiktig gjeld	1	33 502 370	26 007 951
Sum kortsiktig gjeld		34 049 272	26 961 842
Sum gjeld		34 049 272	26 961 842
Sum egenkapital og gjeld		56 002 253	48 911 434

Oslø, 26.04.2024
Styret, Årvoll Eiendom AS


Anders Vedal

Styreleder/daglig leder



Årvoll Eiendom AS
Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-2 345 655	-1 197 501
Endring i leverandørgjeld	-406 989	375 073
Endring i andre tidsavgrensingsposter	8 704 419	14 501 561
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	5 951 775	13 679 133
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-4 448 683	-14 306 227
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-4 448 683	-14 306 227
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	1 503 092	-627 094
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	175 202	802 296
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	1 678 294	175 202



Årvoll Eiendom AS

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er datterselskap og inngår i konsernregnskapet til Vedal Gruppen AS. Kontaktdetaljer for utlevering av konsernregnskapet kan finnes på www.vedal.no

Bruk av estimater

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

Salgsinntekter

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

Kostnader

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

Klassifisering av balanseposter

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

Generelt om vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Gjeld

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

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2023	2022
Annen driftskostnad	326 175	18 750
Rentekostnad til selskap i samme konsern	1 224 091	596 889

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

Balansførte mellomværender mot nærstående parter

Leverandørgjeld	2023	2022
Foretak i samme konsern	221 472	326 800
Andre kortsiktige fordringer	2023	2022
Foretak i samme konsern	2 350 000	1 210 000
Annen kortsiktig gjeld	2023	2022
Foretak i samme konsern	33 502 370	24 778 279
Balansførte tjenester kjøpt av aksjonærer	2023	2022
Anlegg under utførelse	1 689 978	1 834 169

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

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

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



Note 3 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2023	2022
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-2 345 655	-1 197 501
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-14 241	-17 801
Mottatt konsernbidrag	2 350 000	1 210 000
Årets skattegrunnlag	-9 896	-5 302

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-517 000	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	517 000	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-516 044	-263 450
Skattekostnad ordinært resultat	-516 044	-263 450

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2023	2022	Endring
Gevinst – og tapskonto	-56 965	-71 206	-14 241
Netto midlertidige forskjeller	-56 965	-71 206	-14 241

Akkumulert fremførbart underskudd	-17 142	-7 246	9 896
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-74 107	-78 452	-4 345

Utsatt skattefordel (22 %)	-16 303	-17 259	-956
-----------------------------------	----------------	----------------	-------------

Beregning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat før skatt	-2 345 655	-1 197 501
Beregnet skatt av resultat før skatt	-516 044	-263 450
Sum	-516 044	-263 451
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

**Note 4 Varige driftsmidler**

	Tomt	Anlegg under oppføring	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	12 132 621	35 376 352	47 508 973
Tilgang	339 062	4 109 621	4 448 683
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	12 471 683	39 485 973	51 957 656
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2023	0	0	0
Avgang	0	0	0
Årets avskrivninger	0	0	0
Akkumulert avskrivning 31.12.2023	0	0	0
Bokført verdi per 31.12.2023	12 471 683	39 485 973	51 957 656
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	

Note 5 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	2023	2022
Varige driftsmidler	51 957 656	47 508 973
Sum	51 957 656	47 508 973
Eiendelene er stilt som sikkerhet for:	2023	2022
Gjeld i morselskapet Vedal Investor AS	170 000 000	170 000 000
Sum	170 000 000	170 000 000

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer pr. 31.12.2023	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal Investor AS	2 000	100 %	100 %

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2023	20 000 000	1 468 073	481 519	0	21 949 592
Årets resultat	0	0	-1 829 611	0	-1 829 611
Mottatt konsernbidrag	0	0	1 833 000		1 833 000
Egenkapital pr. 31.12.2023	20 000 000	1 468 073	484 908	0	21 952 981



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Årvoll Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Årvoll Eiendom AS som viser et underskudd på kr 1 829 611. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkket: ODYWT-475M3-EXGAU-HOFU2-Y2423-K847W



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo,
Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkket: ODYWT-475M3-EXGAU-HOFU2-Y2423-K847W



PENNEO

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

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

Grøv, Herman Olav

Partner

På vegne av: Unic revisjon AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-919928

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-05-19 17:21:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ODYWT-47SM3-EXGAU-HOFU2-Y2423-K847W

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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