



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Egil-André Mortensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1, 2	29 046 000	28 401 000
Annen driftsinntekt		115 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 162 000</b>	<b>28 401 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	2 561 000	1 721 000
Lønnskostnad	3	23 102 000	26 634 000
Avskrivning av driftsmidler	4, 5	392 000	505 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 3, 5	7 647 000	9 268 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>33 702 000</b>	<b>38 128 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 540 000</b>	<b>-9 727 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	259 000	49 000
Annen renteinntekt		78 000	376 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>338 000</b>	<b>424 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad		191 000	50 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>191 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>147 000</b>	<b>374 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 393 000</b>	<b>-9 353 000</b>
Skattekostnad på resultat	6	-859 000	-1 980 000
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-3 535 000</b>	<b>-7 373 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 535 000</b>	<b>-7 373 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 535 000</b>	<b>-7 373 000</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		4 000 000	8 000 000
Overført fra annen egenkapital		-7 535 000	-15 373 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 535 000</b>	<b>-7 373 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Software	4	156 000	208 000
Utsatt skattefordel	6	897 000	1 041 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 053 000</b>	<b>1 249 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 013 000	2 361 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 013 000</b>	<b>2 361 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		700 000	701 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>700 000</b>	<b>701 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 766 000</b>	<b>4 310 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	2 629 000	6 081 000
Andre kortsiktige fordringer		794 000	272 000
Konsernfordringer	2, 8	13 343 000	15 464 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 766 000</b>	<b>21 817 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	702 000	986 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>702 000</b>	<b>986 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 468 000</b>	<b>22 803 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 235 000</b>	<b>27 113 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	1 200 000	1 100 000
Overkurs		5 800 000	2 900 000
Annen innskutt egenkapital		21 723 000	18 166 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>28 723 000</b>	<b>22 166 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-20 743 000	-13 208 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-20 743 000</b>	<b>-13 208 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>7 980 000</b>	<b>8 958 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	2	250 000	1 914 000
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		1 407 000	244 000
Utbytte		4 000 000	8 000 000
Annen kortsiktig gjeld	2	6 598 000	7 997 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 254 000</b>	<b>18 156 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 254 000</b>	<b>18 156 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 235 000</b>	<b>27 113 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 534173

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Egil-André Mortensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 992 280 743  
VEDAL UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1, 2	29 046 000	28 401 000
Annen driftsinntekt		115 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 162 000</b>	<b>28 401 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	2 561 000	1 721 000
Lønnskostnad	3	23 102 000	26 634 000
Avskrivning av driftsmidler	4, 5	392 000	505 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 3, 5	7 647 000	9 268 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>33 702 000</b>	<b>38 128 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 540 000</b>	<b>-9 727 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	259 000	49 000
Annen renteinntekt		78 000	376 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>338 000</b>	<b>424 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad		191 000	50 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>191 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>147 000</b>	<b>374 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 393 000</b>	<b>-9 353 000</b>
Skattekostnad på resultat	6	-859 000	-1 980 000
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-3 535 000</b>	<b>-7 373 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 535 000</b>	<b>-7 373 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 535 000</b>	<b>-7 373 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		4 000 000	8 000 000
Overført fra annen egenkapital		-7 535 000	-15 373 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 535 000</b>	<b>-7 373 000</b>





Organisasjonsnr: 992 280 743  
VEDAL UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Software	4	156 000	208 000
Utsatt skattefordel	6	897 000	1 041 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 053 000</b>	<b>1 249 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	1 013 000	2 361 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 013 000</b>	<b>2 361 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		700 000	701 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>700 000</b>	<b>701 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 766 000</b>	<b>4 310 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	2 629 000	6 081 000
Andre kortsiktige fordringer		794 000	272 000
Konsernfordringer	2, 8	13 343 000	15 464 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 766 000</b>	<b>21 817 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	702 000	986 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>702 000</b>	<b>986 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 468 000</b>	<b>22 803 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 235 000</b>	<b>27 113 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	1 200 000	1 100 000
Overkurs		5 800 000	2 900 000



Annen innskutt egenkapital		21 723 000	18 166 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>28 723 000</b>	<b>22 166 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-20 743 000	-13 208 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-20 743 000</b>	<b>-13 208 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>7 980 000</b>	<b>8 958 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	2	250 000	1 914 000
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		1 407 000	244 000
Utbytte		4 000 000	8 000 000
Annen kortsiktig gjeld	2	6 598 000	7 997 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 254 000</b>	<b>18 156 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 254 000</b>	<b>18 156 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 235 000</b>	<b>27 113 000</b>



Organisasjonsnr: 992 280 743  
VEDAL UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
12

Antall årsverk i regnskapsåret  
10.00

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.



**V E D A L**

# **Vedal Utvikling AS**

**Årsregnskap  
2024**

Org.nr 992 280 743



## Vedal Utvikling AS

### Styrets årsberetning

#### Selskapets virksomhet og lokalisering

Vedal Utvikling er en del av Vedal-konsernet, som er blant landets ledende virksomheter innen bygg og eiendom. Samlet kan Vedal-selskapene tilby bransjeledende kompetanse for alle faser av et eiendomsprosjekt. Selskapene som leverer disse tjenestene, utgjør den operative virksomheten i Vedal-konsernet.

Vedal Utvikling har spisskompetanse innenfor eiendomsprosjektets tidlige faser og har en ledende rolle i hele prosjektløpet – fra kjøp til ferdigstillelse. Selskapet investerer i, styrer og gjennomfører prosjekter i tett samarbeid med partnere, med støtte fra prosjekt- og entreprisorganisasjonen.

Selskapet leverer hovedsakelig rådgivningstjenester knyttet til akquisisjon, utvikling, prosjektering, salg og forvaltning av ulike eiendomsprosjekter. Selskapet har hovedsakelig engasjement på sentrale østlandsområdet. Forretningskontoret er lokalisert i Oslo.

#### Rettsvisende bilde

Selskapet har hatt en god oppdragsmengde i 2024 med flere større utviklingsprosjekter. Selskapets resultater og aktivitet må ses i sammenheng med konsernselskapet Vedal Investor AS og konsernets øvrige operative selskaper.

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 et rettsvisende bilde av Vedal Utvikling AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er godt fornøyd med selskapets utvikling.

#### Fortsatt drift og fremtidig utvikling

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

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

#### Finansiell risiko

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

Markedsrisiko knytter seg først og fremst til mangelfull levering av riktig kvalitet til avtalt tid og etterspørsel etter selskapets tjenester i markedet. Krigsutbruddet i Europa har vært etterfulgt av en periode med høy underliggende inflasjon, stigende renter og økt markedsuro. Kontinuerlig fokus på kompetanseutvikling og dyktige medarbeidere som aktivt søker å imøtekomme kunders og samarbeidspartneres behov og krav er en viktig bidragsyter til å redusere selskapets markedsrisiko. Styret vurderer at selskapet er godt rustet for å håndtere eventuell videre uro i den norske og europeiske økonomien. Samlet anses markedsrisikoen å være lav på lengre sikt.

#### Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

#### Styringssystem, risikostyring og internkontroll

Vedal Utvikling og konsernets øvrige operative selskaper har integrerte, prosessbaserte styringssystemer for å ivareta eksterne og interne krav, risiko og muligheter for selskaper og prosjekter samt målsetninger. Systemene, som er tilgjengelig for alle ansatte, tilfredsstiller krav i regelverk relevante for virksomheten, som plan- og bygningsloven, arbeidsmiljøloven, byggherreforskriften, produktkontroll-loven mv. De operative selskapene i konsernet har i flere år vært sertifiserte etter ISO 9001 ledelsessystemer for kvalitet og ISO 14001 ledelsessystemer for miljø.

Side 1



Konsernledergruppen gjennomfører årlig en vurdering av risiko og muligheter. Her vurderes bl.a. markedssituasjonen, finansiell risiko, medarbeideres utvikling og sikkerhet, samt sikkerhet på våre byggeplasser. Det enkelte prosjekt vurderer risiko og muligheter etter fastsatt metodikk. Enkelte tema som personsikkerhet og miljø vurderes særskilt iht. regelverk. Gjennomføringsgrad er god, status rapporteres jevnlig til styret.

De operative selskapene gjennomfører årlig interne revisjoner av prosjektene etter program besluttet av konsernledelsen. Status for drift og gjennomføring av interne forbedringsprosjekter rapporteres jevnlig til styret og ledelsen, fra både linjen og fra støttefunksjoner.

I årsskiftet 2024/25 gjennomførte konsernet en dobbel vesentlighetsanalyse etter gjeldende krav til bærekraftsrapportering. Prosessen identifiserte vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter for konsernet. Det henvises til årsrapport for Vedal Gruppen AS for nærmere beskrivelse.

### Arbeidsmiljø og sikkerhet

Arbeidsmiljøet anses som godt, basert på tilbakemeldinger fra medarbeidersamtaler og AMU. Det har gjennom året ikke vært ulykker eller skader som kan knyttes til virksomheten. Sikkerhet og arbeidsmiljø har høyt fokus i selskapets prosjekter. Selskapet har stor oppmerksomhet på å registrere og behandle tilløp til hendelser og hendelser for arbeidstakere i prosjektene. Totalt sykefravær siste år har vært omtrent 1.8% av total arbeidstid i året. Fraværet er lavere enn foregående år.

### Åpenhetsloven

Vedal arbeider systematisk med aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven. Generell informasjon om arbeidet ligger på konsernets hjemmeside. Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger i 2024 er gitt i årsrapport for Vedal Gruppen AS.

### Likestilling og ikke-diskriminering

Vedal har som mål å være en arbeidsplass med kompetente og faglige dyktige medarbeidere som trives på jobb. Selskapet jobber aktivt for å fremme likestilling og hindre diskriminering og forskjellsbehandling i tråd med lov om likestilling og forbud mot diskriminering. Dette gjelder blant annet i saker som vedrører lønn, avansement, rekruttering, ansettelsesforhold og permisjoner. Lønnskartlegging viser at det ikke er noen form for systematisk forskjellsbehandling. Det er etablert etiske retningslinjer som alle ansatte plikter å følge.

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

Av selskapets åtte ansatte er én kvinne. Selskapets styre består av to menn.

### Styreansvarsforsikring

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

### Miljørapportering

Selskapet arbeider kontinuerlig med å forbedre rutiner og prosedyrer i selskapets styringssystem knyttet til miljø og energi i selskapets prosjekter. Selskapet har videre fokus på kompetanseheving hos de ansatte, og erfaringsoverføring mellom prosjektene, slik at selskapet skal være i stand til å møte både dagens og fremtidens miljøkrav.

Styret er ikke kjent med at virksomheten bidrar til vesentlig forurensning eller skader på miljøet. Det henvises til årsrapport for Vedal Gruppen AS for nærmere beskrivelse av status for arbeid med klima og miljø.

Oslo, 08.04.2025  
Styret i Vedal Utvikling AS

Ole K. Vedal  
Styreleder

Pål-Magnus Hjertaas Hem  
Styremedlem

Egil-André Mortensen  
Daglig leder

Side 2



## Vedal Utvikling AS

### Resultatregnskap

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt	1, 2	29 046	28 401
Annen driftsinntekt		115	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>29 162</b>	<b>28 401</b>
Varekostnad	2	2 561	1 721
Lønnskostnad	3	23 102	26 634
Avskrivning av driftsmidler	4, 5	392	505
Annen driftskostnad	2, 3, 5	7 647	9 268
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>33 702</b>	<b>38 128</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 540</b>	<b>-9 727</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	259	49
Annen renteinntekt		78	376
Annen rentekostnad		191	50
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>147</b>	<b>374</b>
Resultat før skattekostnad		-4 393	-9 353
Skattekostnad på resultat	6	-859	-1 980
<b>Resultat</b>		<b>-3 535</b>	<b>-7 373</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-3 535</b>	<b>-7 373</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		4 000	8 000
Overført fra annen egenkapital		-7 535	-15 373
<b>Sum overføringer</b>		<b>-3 535</b>	<b>-7 373</b>



## Vedal Utvikling AS

### Balanse

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Software	4	156	208
Utsatt skattefordel	6	897	1 041
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 053</b>	<b>1 249</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 013	2 361
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 013</b>	<b>2 361</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		700	701
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>700</b>	<b>701</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 766</b>	<b>4 310</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	2 629	6 081
Andre kortsiktige fordringer		794	272
Andre fordringer på selskap i samme konsern	2, 8	13 343	15 464
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 766</b>	<b>21 817</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	702	986
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 468</b>	<b>22 803</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>20 235</b>	<b>27 113</b>



## Vedal Utvikling AS

### Balanse

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	1 200	1 100
Overkurs		5 800	2 900
Annen innskutt egenkapital		<u>21 723</u>	<u>18 166</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>28 723</u></b>	<b><u>22 166</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		<u>-20 743</u>	<u>-13 208</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>-20 743</u></b>	<b><u>-13 208</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b><u>7 980</u></b>	<b><u>8 958</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	2	250	1 914
Skyldig offentlige avgifter		1 407	244
Utbytte		4 000	8 000
Annen kortsiktig gjeld	2	<u>6 598</u>	<u>7 997</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>12 254</u></b>	<b><u>18 156</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>12 254</u></b>	<b><u>18 156</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>20 235</u></b>	<b><u>27 113</u></b>

Oslo, 08.04.2025  
Styret i Vedal Utvikling AS

\_\_\_\_\_  
Ole K. Vedal  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Pål-Magnus Hjertaas Hem  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Egil-André Mortensen  
Daglig leder

**Vedal Utvikling AS**

## Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp er i 1 000 kroner)		2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-4 393	-9 353
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-115	303
Ordinære avskrivninger	4, 5	392	505
Endring i kundefordringer		3 452	-3 223
Endring i leverandørgjeld		-1 665	960
Endring i andre tidsavgrensingsposter		7 779	3 951
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>5 449</b>	<b>-6 857</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	5	1 540	540
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	5	-418	-2 782
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>1 122</b>	<b>-2 242</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Endring mellomværende konsernkontoordning	2, 8	-1 855	-6 927
Innbetalinger av egenkapital	7	3 000	3 000
Utbetalinger av utbytte		-8 000	-5 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-6 855</b>	<b>-8 927</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter			
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		986	19 013
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt*</b>	<b>8</b>	<b>702</b>	<b>986</b>
Innstående konsernkontoordning 31.12			
<b>Sum innskudd / konsernkontoordning per 31.12</b>	<b>2, 8</b>	<b>8 783</b>	<b>6 927</b>
		<b>9 485</b>	<b>7 913</b>

Selskapet inngår i en konsernkontoordning med andre selskap i Vedal-konsernet.  
Total tilgjengelig kredittramme i konsernkontoordningen utgjør kr 300 mill.  
Pr. 31.12.2024 har det ikke vært trekk på rammen.

\*Bundne skattetrekkmidler inngår



## Vedal Utvikling AS

### Noter

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er datterselskap av Vedal AS og inngår i konsernregnskapet til Vedal konsern. Konsernregnskapet finnes på konsernets hjemmesider [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.

#### Salgsinntekter

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

#### Kostnader

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

#### Leieavtaler

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

#### Klassifisering av balanseposter

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

#### Generelt om vurdering av balanseposter

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

#### Immaterielle eiendeler

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

#### Fordringer

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

#### Bankinnskudd

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



## Gjeld

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

## Pensjoner

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

## Skatter

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

## Kontantstrømoppstilling

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

## Note 1 Salgsinntekter

	2024	2023
Salgsinntekter	29 046	28 401

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

## Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2024	2023
Salgsinntekter fra selskap i samme konsern	14 236	13 364
Salgsinntekter fra tilknyttede selskaper	14 006	11 949
Varekostnad	2 425	1 685
Annen driftskostnad	3 828	4 274
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	259	49
Renteinntekt på utlån til aksjonærer / ansatte	35	25

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

Vedal Utvikling AS har betalt tkr 1 786 for administrative tjenester fra øvrige selskap i samme konsern. Selskapet har også kostnadsført tkr 2 042 i lokalleie til et selskap eid av konsernspiss Vedal Gruppen AS.

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

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



Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

<b>Langsiktige fordringer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ansatte og aksjonærer	700	701
<b>Sum</b>	<b>700</b>	<b>701</b>

<b>Kundefordringer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	1 179	3 573
Tilknyttede selskap	1 407	2 203
<b>Sum</b>	<b>2 587</b>	<b>5 777</b>

<b>Andre kortsiktige fordringer til selskap i samme konsern</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	4 560	8 536
Mellomværende konsernkontoordning Vedal AS	8 783	6 927
<b>Sum</b>	<b>13 343</b>	<b>15 464</b>

<b>Leverandørgjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	0	69
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>69</b>

<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	575	1 346
<b>Sum</b>	<b>575</b>	<b>1 346</b>

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

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

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

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

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lønninger	17 759	20 701
Arbeidsgiveravgift	3 015	3 782
Pensjonskostnader	1 060	1 220
Andre ytelser	1 267	931
<b>Sum</b>	<b>23 102</b>	<b>26 634</b>
Antall sysselsatte årsverk	10	12

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

<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Styret</b>
Lønn	3 608	0
Pensjonskostnader	123	0
Annen godtgjørelse	299	0
<b>Sum</b>	<b>4 029</b>	<b>0</b>

Side 9



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



<b>Lån til ansatte, ledelsen og styret</b>	<b>Lån</b>
Daglig leder	0
Styret	0
Ansatte	700
<b>Sum</b>	<b>700</b>

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.

<b>Godtgjørelse til revisor</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Revisjon	56	55
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>56</b>	<b>55</b>

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.

## Note 4 Immaterielle eiendeler

	Software
Anskaffelseskost 01.01.2024	260
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>260</b>
Akk. avskrivninger 01.01.2024	-52
Årets avskrivninger	-52
<b>Akk. avskrivninger 31.12.2024</b>	<b>-104</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12.2024</b>	<b>156</b>
Økonomisk levetid	5 år

Det balanseførte reflekterer utgifter tilknyttet utvikling av ERP-system. Systemet er avskrevet fra 2023.

## Note 5 Varige driftsmidler

	Biler	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	2 782	391	3 174
Tilgang	0	418	418
Avgang	-1 709	0	-1 709
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>1 073</b>	<b>809</b>	<b>1 882</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2024	-435	-378	-813
Avgang	285	0	285
Årets avskrivninger	-243	-97	-340
<b>Akkumulert avskrivning 31.12.2024</b>	<b>-393</b>	<b>-475</b>	<b>-868</b>
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>679</b>	<b>334</b>	<b>1 013</b>
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år	

Side 11



	Ferieleiligheter	Lokaler	Annet	Totalt
Kostnadsført leie	250	2 058	680	2 987

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

## Note 6 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2024	2023
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-4 393	-9 353
Permanente forskjeller	490	352
Endring i midlertidige forskjeller	-662	839
Mottatt konsernbidrag	4 560	8 160
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-5</b>	<b>-2</b>

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skattefordel	-859	-1 980
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-859</b>	<b>-1 980</b>

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2024	2023	Endring
Driftsmidler	103	100	-3
Regnskapsmessige avsetninger mv	-4 165	-4 824	-659
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>-4 062</b>	<b>-4 724</b>	<b>-662</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-15	-9	5
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-4 076</b>	<b>-4 733</b>	<b>-657</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-897</b>	<b>-1 041</b>	<b>-144</b>



<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultat før skatt	-4 393	-9 353
Beregnet skatt av resultat før skatt	-967	-2 058
Skatteeffekt av permanente forskjeller	108	77
<b>Sum</b>	<b>-859</b>	<b>-1 980</b>
Effektiv skattesats	19,5 %	21,2 %

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2024	1 100	2 900	18 166	-13 208	8 958
Årets resultat	0	0	0	-3 535	-3 535
Kapitalforhøyelse	100	2 900	0	0	3 000
Utbytte	0	0	0	-4 000	-4 000
Mottatt konsernbidrag	0	0	3 557	0	3 557
<b>Egenkapital pr. 31.12.2024</b>	<b>1 200</b>	<b>5 800</b>	<b>21 723</b>	<b>-20 743</b>	<b>7 980</b>

## Note 8 Bankinnskudd

<b>Bundne bankinnskudd</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skattetrekksmidler	700	985

Selskapet inngår i en konsernkontoordning med andre selskap i Vedal-konsernet. Selskapets innestående i ordningen presenteres som konsernmellomværende mot kontoinehaver av konsernordningen – Vedal AS. Pr.31.12.2024 utgjør selskapets innestående i ordningen kr 8,8 mill.

## Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1 200 000 består av 100 000 aksjer à kr 12.

<b>Aksjonærer pr. 31.12.2024</b>	<b>Antall</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Vedal AS	100 000	100 %	100 %



**V E D A L**

# **Vedal Utvikling AS**

**Årsregnskap  
2024**

Org.nr 992 280 743



## Vedal Utvikling AS

### Styrets årsberetning

#### Selskapets virksomhet og lokalisering

Vedal Utvikling er en del av Vedal-konsernet, som er blant landets ledende virksomheter innen bygg og eiendom. Samlet kan Vedal-selskapene tilby bransjeledende kompetanse for alle faser av et eiendomsprosjekt. Selskapene som leverer disse tjenestene, utgjør den operative virksomheten i Vedal-konsernet.

Vedal Utvikling har spisskompetanse innenfor eiendomsprosjektets tidlige faser og har en ledende rolle i hele prosjektløpet – fra kjøp til ferdigstilling. Selskapet investerer i, styrer og gjennomfører prosjekter i tett samarbeid med partnere, med støtte fra prosjekt- og entrepriserorganisasjonen.

Selskapet leverer hovedsakelig rådgivningstjenester knyttet til akquisisjon, utvikling, prosjektering, salg og forvaltning av ulike eiendomsprosjekter. Selskapet har hovedsakelig engasjement på sentrale Østlandsområdet. Forretningskontoret er lokalisert i Oslo.

#### Rettsvisende bilde

Selskapet har hatt en god oppdragsmengde i 2024 med flere større utviklingsprosjekter. Selskapets resultater og aktivitet må ses i sammenheng med konsernselskapet Vedal Investor AS og konsernets øvrige operative selskaper.

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 et rettsvisende bilde av Vedal Utvikling AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er godt fornøyd med selskapets utvikling.

#### Fortsatt drift og fremtidig utvikling

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

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

#### Finansiell risiko

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

Markedsrisiko knytter seg først og fremst til mangelfull levering av riktig kvalitet til avtalt tid og etterspørsel etter selskapets tjenester i markedet. Krigsutbruddet i Europa har vært etterfulgt av en periode med høy underliggende inflasjon, stigende renter og økt markedsuro. Kontinuerlig fokus på kompetanseutvikling og dyktige medarbeidere som aktivt søker å imøtekomme kunders og samarbeidspartneres behov og krav er en viktig bidragsyter til å redusere selskapets markedsrisiko. Styret vurderer at selskapet er godt rustet for å håndtere eventuell videre uro i den norske og europeiske økonomien. Samlet anses markedsrisikoen å være lav på lengre sikt.

#### Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

#### Styringssystem, risikostyring og internkontroll

Vedal Utvikling og konsernets øvrige operative selskaper har integrerte, prosessbaserte styringssystemer for å ivareta eksterne og interne krav, risiko og muligheter for selskaper og prosjekter samt målsetninger. Systemene, som er tilgjengelig for alle ansatte, tilfredsstiller krav i regelverk relevante for virksomheten, som plan- og bygningsloven, arbeidsmiljøloven, byggherreforskriften, produktkontroll-loven mv. De operative selskapene i konsernet har i flere år vært sertifiserte etter ISO 9001 ledelsessystemer for kvalitet og ISO 14001 ledelsessystemer for miljø.

Side 1



Konsernledergruppen gjennomfører årlig en vurdering av risiko og muligheter. Her vurderes bl.a. markedssituasjonen, finansiell risiko, medarbeideres utvikling og sikkerhet, samt sikkerhet på våre byggeplasser. Det enkelte prosjekt vurderer risiko og muligheter etter fastsatt metodikk. Enkelte tema som personsikkerhet og miljø vurderes særskilt iht. regelverk. Gjennomføringsgrad er god, status rapporteres jevnlig til styret.

De operative selskapene gjennomfører årlig interne revisjoner av prosjektene etter program besluttet av konsernledelsen. Status for drift og gjennomføring av interne forbedringsprosjekter rapporteres jevnlig til styret og ledelsen, fra både linjen og fra støttefunksjoner.

I årsskiftet 2024/25 gjennomførte konsernet en dobbel vesentlighetsanalyse etter gjeldende krav til bærekraftsrapportering. Prosessen identifiserte vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter for konsernet. Det henvises til årsrapport for Vedal Gruppen AS for nærmere beskrivelse.

### Arbeidsmiljø og sikkerhet

Arbeidsmiljøet anses som godt, basert på tilbakemeldinger fra medarbeidersamtaler og AMU. Det har gjennom året ikke vært ulykker eller skader som kan knyttes til virksomheten. Sikkerhet og arbeidsmiljø har høyt fokus i selskapets prosjekter. Selskapet har stor oppmerksomhet på å registrere og behandle tilløp til hendelser og hendelser for arbeidstakere i prosjektene. Totalt sykefravær siste år har vært omtrent 1.8% av total arbeidstid i året. Fraværet er lavere enn foregående år.

### Åpenhetsloven

Vedal arbeider systematisk med aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven. Generell informasjon om arbeidet ligger på konsernets hjemmeside. Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger i 2024 er gitt i årsrapport for Vedal Gruppen AS.

### Likestilling og ikke-diskriminering

Vedal har som mål å være en arbeidsplass med kompetente og faglige dyktige medarbeidere som trives på jobb. Selskapet jobber aktivt for å fremme likestilling og hindre diskriminering og forskjellsbehandling i tråd med lov om likestilling og forbud mot diskriminering. Dette gjelder blant annet i saker som vedrører lønn, avansement, rekruttering, ansettelsesforhold og permisjoner. Lønnskartlegging viser at det ikke er noen form for systematisk forskjellsbehandling. Det er etablert etiske retningslinjer som alle ansatte plikter å følge.

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

Av selskapets åtte ansatte er én kvinne. Selskapets styre består av to menn.

### Styreansvarsforsikring

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

### Miljørapportering

Selskapet arbeider kontinuerlig med å forbedre rutiner og prosedyrer i selskapets styringssystem knyttet til miljø og energi i selskapets prosjekter. Selskapet har videre fokus på kompetanseheving hos de ansatte, og erfaringsoverføring mellom prosjektene, slik at selskapet skal være i stand til å møte både dagens og fremtidens miljøkrav.

Styret er ikke kjent med at virksomheten bidrar til vesentlig forurensning eller skader på miljøet. Det henvises til årsrapport for Vedal Gruppen AS for nærmere beskrivelse av status for arbeid med klima og miljø.

Oslo, 08.04.2025

Styret i Vedal Utvikling AS

Ole K. Vedal  
Styreleder

Pål-Magnus Hjertaas Hem  
Styremedlem

Egil-Andre Mørtensen  
Daglig leder

Side 2



## Vedal Utvikling AS

### Resultatregnskap

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Salgsinntekt	1, 2	29 046	28 401
Annen driftsinntekt		115	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>29 162</b>	<b>28 401</b>
Varekostnad	2	2 561	1 721
Lønnskostnad	3	23 102	26 634
Avskrivning av driftsmidler	4, 5	392	505
Annen driftskostnad	2, 3, 5	7 647	9 268
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>33 702</b>	<b>38 128</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 540</b>	<b>-9 727</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	259	49
Annen renteinntekt		78	376
Annen rentekostnad		191	50
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>147</b>	<b>374</b>
Resultat før skattekostnad		-4 393	-9 353
Skattekostnad på resultat	6	-859	-1 980
<b>Resultat</b>		<b>-3 535</b>	<b>-7 373</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-3 535</b>	<b>-7 373</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		4 000	8 000
Overført fra annen egenkapital		-7 535	-15 373
<b>Sum overføringer</b>		<b>-3 535</b>	<b>-7 373</b>



## Vedal Utvikling AS

### Balanse

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Software	4	156	208
Utsatt skattefordel	6	897	1 041
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 053</b>	<b>1 249</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 013	2 361
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 013</b>	<b>2 361</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		700	701
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>700</b>	<b>701</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 766</b>	<b>4 310</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	2 629	6 081
Andre kortsiktige fordringer		794	272
Andre fordringer på selskap i samme konsern	2, 8	13 343	15 464
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 766</b>	<b>21 817</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	702	986
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 468</b>	<b>22 803</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>20 235</b>	<b>27 113</b>

**Vedal Utvikling AS**

## Balanse

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	1 200	1 100
Overkurs		5 800	2 900
Annen innskutt egenkapital		21 723	18 166
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>28 723</b>	<b>22 166</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-20 743	-13 208
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-20 743</b>	<b>-13 208</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>7 980</b>	<b>8 958</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	2	250	1 914
Skyldig offentlige avgifter		1 407	244
Utbytte		4 000	8 000
Annen kortsiktig gjeld	2	6 598	7 997
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 254</b>	<b>18 156</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 254</b>	<b>18 156</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>20 235</b>	<b>27 113</b>

Oslo, 08.04.2025

Styret i Vedal Utvikling AS

Ole K. Vedal  
Styreleder  
Pål-Magnus Hjertaas Hjem  
StyremedlemEgn-André Mortensen  
Daglig leder



## Vedal Utvikling AS

### Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

		2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-4 393	-9 353
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-115	303
Ordinære avskrivninger	4, 5	392	505
Endring i kundefordringer		3 452	-3 223
Endring i leverandørgjeld		-1 665	960
Endring i andre tidsavgrensingsposter		7 779	3 951
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>5 449</b>	<b>-6 857</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	5	1 540	540
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	5	-418	-2 782
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>1 122</b>	<b>-2 242</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Endring mellomværende konsernkontoordning	2, 8	-1 855	-6 927
Innbetalinger av egenkapital	7	3 000	3 000
Utbetalinger av utbytte		-8 000	-5 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-6 855</b>	<b>-8 927</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>			
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		986	19 013
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt*</b>	<b>8</b>	<b>702</b>	<b>986</b>
<b>Innestående konsernkontoordning 31.12</b>			
Innestående konsernkontoordning per 31.12	2, 8	8 783	6 927
<b>Sum innskudd / konsernkontoordning per 31.12</b>		<b>9 485</b>	<b>7 913</b>

Selskapet inngår i en konsernkontoordning med andre selskap i Vedal-konsernet.  
Total tilgjengelig kredittramme i konsernkontoordningen utgjør kr 300 mill.  
Pr. 31.12.2024 har det ikke vært trekk på rammen.

\*Bundne skattetrekkmidler inngår



## Vedal Utvikling AS

### Noter

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er datterselskap av Vedal AS og inngår i konsernregnskapet til Vedal konsern. Konsernregnskapet finnes på konsernets hjemmesider [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.

#### Salgsinntekter

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

#### Kostnader

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

#### Leieavtaler

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

#### Klassifisering av balanseposter

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

#### Generelt om vurdering av balanseposter

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

#### Immaterielle eiendeler

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

#### Fordringer

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

#### Bankinnskudd

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

Side 7



## Gjeld

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

## Pensjoner

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

## Skatter

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

## Kontantstrømoppstilling

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

## Note 1 Salgsinntekter

	2024	2023
Salgsinntekter	29 046	28 401

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

## Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2024	2023
Salgsinntekter fra selskap i samme konsern	14 236	13 364
Salgsinntekter fra tilknyttede selskaper	14 006	11 949
Varekostnad	2 425	1 685
Annen driftskostnad	3 828	4 274
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	259	49
Renteinntekt på utlån til aksjonærer / ansatte	35	25

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

Vedal Utvikling AS har betalt tkr 1 786 for administrative tjenester fra øvrige selskap i samme konsern. Selskapet har også kostnadsført tkr 2 042 i lokalleie til et selskap eid av konsernspiss Vedal Gruppen AS.

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

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

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter



<b>Langsiktige fordringer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ansatte og aksjonærer	700	701
<b>Sum</b>	<b>700</b>	<b>701</b>
<b>Kundefordringer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	1 179	3 573
Tilknyttede selskap	1 407	2 203
<b>Sum</b>	<b>2 587</b>	<b>5 777</b>
<b>Andre kortsiktige fordringer til selskap i samme konsern</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	4 560	8 536
Mellomværende konsernkontoordning Vedal AS	8 783	6 927
<b>Sum</b>	<b>13 343</b>	<b>15 464</b>
<b>Leverandørgjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	0	69
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>69</b>
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	575	1 346
<b>Sum</b>	<b>575</b>	<b>1 346</b>

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

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

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

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

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lønninger	17 759	20 701
Arbeidsgiveravgift	3 015	3 782
Pensjonskostnader	1 060	1 220
Andre ytelser	1 267	931
<b>Sum</b>	<b>23 102</b>	<b>26 634</b>
Antall sysselsatte årsverk	10	12

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

<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Styret</b>
Lønn	3 608	0
Pensjonskostnader	123	0
Annen godtgjørelse	299	0
<b>Sum</b>	<b>4 029</b>	<b>0</b>

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	700
<b>Sum</b>	<b>700</b>

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	2024	2023
Revisjon	56	55
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>56</b>	<b>55</b>

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.

## Note 4 Immaterielle eiendeler

	Software
Anskaffelseskost 01.01.2024	260
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>260</b>
Akk. avskrivninger 01.01.2024	-52
Årets avskrivninger	-52
<b>Akk. avskrivninger 31.12.2024</b>	<b>-104</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12.2024</b>	<b>156</b>
Økonomisk levetid	5 år

Det balanseførte reflekterer utgifter tilknyttet utvikling av ERP-system. Systemet er avskrevet fra 2023.

**Note 5 Varige driftsmidler**

	<b>Biler</b>	<b>Inventar</b>	<b>Totalt</b>	
Anskaffelseskost 01.01.2024	2 782	391	3 174	
Tilgang	0	418	418	
Avgang	-1 709	0	-1 709	
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>1 073</b>	<b>809</b>	<b>1 882</b>	
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2024	-435	-378	-813	
Avgang	285	0	285	
Årets avskrivninger	-243	-97	-340	
<b>Akkumulert avskrivning 31.12.2024</b>	<b>-393</b>	<b>-475</b>	<b>-868</b>	
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>679</b>	<b>334</b>	<b>1 013</b>	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år		
	<b>Ferieleiligheter</b>	<b>Lokaler</b>	<b>Annet</b>	<b>Totalt</b>
Kostnadsført leie	250	2 058	680	2 987

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

**Note 6 Skatt**

<b>Skattekostnaden fremkommer slik:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-4 393	-9 353
Permanente forskjeller	490	352
Endring i midlertidige forskjeller	-662	839
Mottatt konsernbidrag	4 560	8 160
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-5</b>	<b>-2</b>

<b>Resultatført skatt på ordinært resultat:</b>		
Endring i utsatt skattefordel	-859	-1 980
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-859</b>	<b>-1 980</b>

<b>Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Driftsmidler	103	100	-3
Regnskapsmessige avsetninger mv	-4 165	-4 824	-659
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>-4 062</b>	<b>-4 724</b>	<b>-662</b>

Akkumulert fremførbart underskudd	-15	-9	5
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-4 076</b>	<b>-4 733</b>	<b>-657</b>

<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-897</b>	<b>-1 041</b>	<b>-144</b>
-----------------------------------	-------------	---------------	-------------

Side 11



<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultat før skatt	-4 393	-9 353
Beregnet skatt av resultat før skatt	-967	-2 058
Skatteeffekt av permanente forskjeller	108	77
<b>Sum</b>	<b>-859</b>	<b>-1 980</b>
Effektiv skattesats	19,5 %	21,2 %

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2024	1 100	2 900	18 166	-13 208	8 958
Årets resultat	0	0	0	-3 535	-3 535
Kapitalforhøyelse	100	2 900	0	0	3 000
Utbytte	0	0	0	-4 000	-4 000
Mottatt konsernbidrag	0	0	3 557	0	3 557
<b>Egenkapital pr. 31.12.2024</b>	<b>1 200</b>	<b>5 800</b>	<b>21 723</b>	<b>-20 743</b>	<b>7 980</b>

## Note 8 Bankinnskudd

<b>Bundne bankinnskudd</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skattetrekkmidler	700	985

Selskapet inngår i en konsernkontoordning med andre selskap i Vedal-konsernet. Selskapets innestående i ordningen presenteres som konsernmellomværende mot kontoinehaver av konsernordningen – Vedal AS. Pr.31.12.2024 utgjør selskapets innestående i ordningen kr 8,8 mill.

## Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1 200 000 består av 100 000 aksjer à kr 12.

<b>Aksjonærer pr. 31.12.2024</b>	<b>Antall</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Vedal AS	100 000	100 %	100 %



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

**Unic Revisjon AS**

Medlem av Den norske Revisorforening  
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no  
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Vedal Utvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vedal Utvikling AS som viser et underskudd på TNOK 3 535. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

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

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelser om samfunnsansvar.

Penneo Dokumentnøkkel: 14TF0-46OCF-03NA6-6Y5XT-40XDI-9XQCS



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

Penneo Dokumentnøkkel: 4TF0-46OCF-03NA6-6Y5XT-40XDI-9XQC5



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i internkontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 8. april 2025  
Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 14TF0-46OCF-03NA6-6Y5XT-40XDI-9XQCS



# 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: 88.94.xxx.xxx

2025-04-30 14:06:12 UTC



## Grøv, Herman Olav

Statsautorisert revisor

På vegne av: Unic Revisjon AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-919928

IP: 88.94.xxx.xxx

2025-04-30 14:06:12 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: 14TF0-46OCF-03NA6-6Y5XT-40XDI-9XQCS