



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Pål-Magnus H. Hem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	850 000	11 238 000
Sum inntekter		850 000	11 238 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 752 000	
Avskrivning av driftsmidler	3	246 000	
Annen driftskostnad	2, 3, 4	8 753 000	7 662 000
Sum kostnader		11 751 000	7 662 000
Driftsresultat		-10 901 000	3 576 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		299 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 538 000	2 161 000
Annen renteinntekt		3 505 000	2 589 000
Sum finansinntekter		5 341 000	4 750 000
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		3 300 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad		25 929 000	21 909 000
Annen finanskostnad		10 000	
Sum finanskostnader		29 239 000	21 909 000
Netto finans		-23 898 000	-17 160 000
Resultat før skattekostnad		-34 799 000	-13 583 000
Skattekostnad på resultat	5	-5 630 000	-5 320 000
Årsresultat	6	-29 169 000	-8 264 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-29 169 000	-8 264 000
Totalresultat		-29 169 000	-8 264 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-29 169 000	-8 264 000
Sum overføringer og disponeringer		-29 169 000	-8 264 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	58 000	262 000
Sum immaterielle eiendeler		58 000	262 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	61 298 000	61 298 000
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Investeringer i tilknyttet selskap	7	139 868 000	137 200 000
Investeringer i aksjer og andeler	7	118 107 000	112 506 000
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum finansielle anleggsmidler		319 273 000	311 004 000
Sum anleggsmidler		319 331 000	311 266 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	125 977 000	127 966 000
Sum fordringer		125 977 000	127 966 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 674 000	11 876 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 674 000	11 876 000
Sum omløpsmidler		134 650 000	139 842 000
SUM EIENDELER		453 982 000	451 108 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	60 000 000	60 000 000
Annen innskutt egenkapital		64 286 000	42 056 000
Sum innskutt egenkapital		124 286 000	102 056 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 796 000	34 965 000
Sum opptjent egenkapital		5 796 000	34 965 000
Sum egenkapital	6	130 082 000	137 021 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	322 700 000	310 100 000
Sum annen langsiktig gjeld		322 700 000	310 100 000
Sum langsiktig gjeld		322 700 000	310 100 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		400 000	2 794 000
Betalbar skatt		436 000	2 000
Skyldig offentlige avgifter		2 000	
Annen kortsiktig gjeld		362 000	1 191 000
Sum kortsiktig gjeld		1 200 000	3 987 000
Sum gjeld		323 900 000	314 087 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		453 982 000	451 108 000



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 Investor AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vedal Investor AS som viser et underskudd på TNOK 29 169. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Penneo Dokumentnøkkel: PAMBW-93G0Y-KRDY-X4MSQ-JC2E1-LW7OK



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

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 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 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/revisionsberetninger>

Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PAMBW-93G0Y-KRDYX-4M5Q-JCZET-LWTOK



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: 88.93.xxx.xxx

2025-05-12 21:02:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PAMBW-93G0Y-KRDYI-X4MSQ-JC2ET-LW7OK

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 tillitstjenesteleverandør.

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.



V E D A L

Vedal Investor AS

**Årsregnskap
2024**

Org.nr 996 742 318



Vedal Investor AS

Styrets årsberetning

Selskapets virksomhet og lokalisering

Vedal Investor er en del av Vedal Gruppen, som er blant landets ledende virksomheter innen entreprenørvirksomhet og eiendomsutvikling.

Selskapet investerer i prosjekter innen segmentene bolig, kontor og annen næring. Prosjektene er i hovedsak geografisk lokalisert på det sentrale Østlandsområdet, i aksen Drammen til Gardermoen. Det prioriteres prosjekter med stor grad av utviklingspotensial. Merverdi skal skapes gjennom aktivt utviklingsarbeid slik at man forløser eiendommenes potensial mtp. konsept, formål og utnyttelse.

Et viktig premiss for selskapets investeringer er å kunne benytte ressurser fra de operative Vedal- selskapene. Det er i den sammenheng inngått samarbeidsavtaler med de operative Vedal-selskapene. Selskapet har på denne måten tilgang til nødvendig kompetanse for å ivareta alle faser av eiendomsprosjektene, fra konseptualisering og regulering til planlegging og gjennomføring.

Selskapets forretningskontor er lokalisert i Oslo.

Rettvisende bilde

Det er ikke foretatt nyinvesteringer i løpet av året. Selskapet har eierandeler i en rekke prosjekter som er under utvikling, og det er ikke realisert noen prosjekter i 2024.

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

Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Selskapets investeringsportefølje og underliggende eiendomsprosjekter utvikler seg i all hovedsak som forventet.

I samsvar med regnskapsloven bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

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

Finansiell risiko

Andelen gjeld til kredittinstitusjoner av totalbalansen anses som balansert, og knytter seg i sin helhet til investeringer i fast eiendom. Den kortsiktige gjelden er knyttet til selskapets drift og fremkommer av balansen. Selskapets eiendeler består i all hovedsak av investeringer i datterselskaper / tilknyttede selskaper / aksjer, kontanter, fordringer og mellomværender. Selskapet har historisk svært lave tap på sine fordringer, som er mot solide samarbeidspartnere. Samlet sett anses kreditt- og likviditetsrisiko som lav.

Markedsrisiko knytter seg først og fremst til utviklingen i selskapets prosjektportefølje. Perioden etter pandemi og krigsutbrudd i Europa har vært preget av høy underliggende inflasjon, stigende renter og betydelige svingninger i markedene. Det er på den bakgrunn forventet noe redusert aktivitetsnivå innenfor de markeder selskapet opererer i også for kommende år. Selskapets prosjektportefølje er imidlertid robust og 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.



Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte pr. 31.12.2024. Tidligere daglig leder var formelt ansatt i en periode i 2024.

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

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

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring som dekker styret i selskapet.

Miljørapportering

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.

Anders Vedal
Styremedlem/daglig leder

Oslo, 08.04.2025
Styret i Vedal Investor AS

Ole K. Vedal
Styreleder



Vedal Investor AS

Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	1	850	11 238
Sum driftsinntekter		850	11 238
Lønnskostnad	2	2 752	0
Avskrivning av driftsmidler	3	246	0
Annen driftskostnad	2, 3, 4	8 753	7 662
Sum driftskostnader		11 751	7 662
Driftsresultat		-10 901	3 576
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		299	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 538	2 161
Annen renteinntekt		3 505	2 589
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		3 300	0
Annen rentekostnad		25 929	21 909
Annen finanskostnad		10	0
Resultat av finansposter		-23 898	-17 160
Resultat før skattekostnad		-34 799	-13 583
Skattekostnad på resultat	5	-5 630	-5 320
Resultat		-29 169	-8 264
Årsresultat	6	-29 169	-8 264
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		29 169	8 264
Sum overføringer		-29 169	-8 264



Vedal Investor AS

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kr)

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	58	262
Sum immaterielle eiendeler		<u>58</u>	<u>262</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	61 298	61 298
Investeringer i tilknyttet selskap	7	139 868	137 200
Investeringer i aksjer og andeler	7	118 107	112 506
Sum finansielle anleggsmidler		<u>319 273</u>	<u>311 004</u>
Sum anleggsmidler		<u>319 331</u>	<u>311 266</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	125 977	127 966
Sum fordringer		<u>125 977</u>	<u>127 966</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 674	11 876
Sum omløpsmidler		<u>134 650</u>	<u>139 842</u>
Sum eiendeler		<u>453 982</u>	<u>451 108</u>

**Vedal Investor AS**

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kr)

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		64 286	42 056
Sum innskutt egenkapital		124 286	102 056
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 796	34 965
Sum opptjent egenkapital		5 796	34 965
Sum egenkapital	6	130 082	137 021
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	322 700	310 100
Sum langsiktig gjeld		322 700	310 100
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		400	2 794
Betalbar skatt		436	2
Skyldig offentlige avgifter		2	0
Annen kortsiktig gjeld		362	1 191
Sum kortsiktig gjeld		1 200	3 987
Sum gjeld		323 900	314 087
Sum egenkapital og gjeld		453 982	451 108

Anders Vedal
Styremedlem/daglig lederOslo, 08.04.2025
Styret i Vedal Investor ASOle K. Vedal
Styreleder

**Vedal Investor AS****Kontantstrømoppstilling**

(Alle beløp i 1 000 kr)

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-34 799	-13 583
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	84	0
Ordinære avskrivninger	3 246	0
Endring i leverandørgjeld	-2 394	2 490
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter	1 8 410	-10 165
Endring i andre tidsavgrensingsposter	391	-6 875
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-28 062	-28 133
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	1 210	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	3 -1 540	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	321	765
Utbetalinger ved kjøp og kapitalendringer investeringer	-11 602	-15 379
Innbetalinger ved salg og kapitalendringer investeringer	1 0	804
Innbetaling av utbytte	1 850	9 400
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-10 760	-4 410
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	9 12 600	19 000
Innbetalinger av konsernbidrag	23 020	13 400
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	35 620	32 400
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-3 202	-143
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	11 876	12 019
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	8 674	11 876



Vedal Investor AS

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er datterselskap og inngår i konsernregnskapet til Vedal 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.

Driftsinntekter

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

Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og andre langsiktige aksjeinvesteringer

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

Fordringer

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

Gjeld

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

Skatter

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



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

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 Driftsinntekter

	2024	2023
Utbytte fra datterselskap	0	0
Utbytte fra tilknyttet selskap	850	10 474
Gevinst salg aksjer i datterselskap	0	765
Sum	850	11 238

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

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	2 210	0
Arbeidsgiveravgift	425	0
Pensjonskostnader	80	0
Andre ytelser	37	0
Sum	2 752	0

Antall sysselsatte årsverk	0,7	0
----------------------------	-----	---

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2024. Tidligere daglig leder sluttet i sin stilling høsten 2024. Bonus utbetalt 2024 ble avsatt for i 2023-regnskapet, men da rapportert som en del av andre driftskostnader. Dette er bakgrunnen til at rapporterte ytelser til daglig leder 2024 overstiger ovenstående spesifikasjon av totale lønnskostnader.

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	3 117
Pensjonskostnader	49
Annen godtgjørelse	32
Sum	3 199

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	0
Sum	0

Daglig leder tar del i den samme bonusordningen som de øvrige ansatte i konsernet, 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	71	64
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	71	64

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.

Note 3 Varige driftsmidler

	Biler
Tilgang	1 540
Avgang	-1 540
Anskaffelseskost 31.12.2024	0

Akkumulerte avskrivninger 01.01.2024	0
Avgang	246
Årets avskrivninger	-246
Akkumulert avskrivning 31.12.2024	0

Bokført verdi per 31.12.2024	0
-------------------------------------	----------

Avskrivningsplan	Lineær
Økonomisk levetid	5 år

	Lokaler	Annet	Totalt
Kostnadsført leie	65	19	85

Leieavtalen for kontorlokalene i Vækerøveien 3 utløp i 2024 da selskapet ikke lenger har ansatte. Øvrige eiendeler leies hovedsaklig på tre-års basis og avtalene fornyes jevnlig på rullerende basis, disse utløp også i 2024.

Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2024	2023
Annen driftskostnad	1 400	5 536
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	1 538	2 161
Renteinntekt fra tilknyttede selskaper	2 958	2 176

Vedal Investor AS har kjøpt administrative tjenester fra selskap i samme konsern, hhv Vedal Utvikling AS og Vedal AS. Selskapet har mellomværende mot selskap i samme konsern med tilhørende renter. Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.



Balanseførte mellomværender mot nærstående parter:

Andre kortsiktige fordringer	2024	2023
Foretak i samme konsern	63 540	56 522
Tilknyttede selskaper	62 423	71 443
Sum	125 963	127 966
Leverandørgjeld	2024	2023
Foretak i samme konsern	375	2 700
Sum	375	2 700

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

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

Note 5 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2024	2023
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-34 799	-13 583
Permanente forskjeller	9 208	-10 597
Endring i midlertidige forskjeller	-927	1 191
Mottatt konsernbidrag	28 500	23 020
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-20
Årets skattegrunnlag	1 982	10

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-5 834	-5 062
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	6 270	5 064
Sum betalbar skatt i balansen	436	2

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	436	2
Endring i utsatt skattefordel	-6 066	-5 322
Skattekostnad ordinært resultat	-5 630	-5 320

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2024	2023	Endring
Driftsmidler	-264	0	264
Regnskapsmessige avsetninger mv	0	-1 191	-1 191
Netto midlertidige forskjeller	-264	-1 191	-927
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-264	-1 191	-927
Utsatt skattefordel (22 %)	-58	-262	-204

Side 10



Beregning av effektiv skattesats	2024	2023
Resultat før skatt	-34 799	-13 583
Beregnet skatt av resultat før skatt	-7 656	-2 988
Ikke fradragsberettigede kostnader	102	72
Nedskrivninger/tap på fordringer	2 103	0
Skattefrie aksjeutbytter	-181	-2 235
Skattefrie realisasjoner	2	-168
Sum	-5 630	-5 320
Effektiv skattesats	16,2 %	39,2 %

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2024	60 000	42 056	34 965	137 021
Årets resultat	0	0	-29 169	-29 169
Mottatt konsernbidrag	0	22 230	0	22 230
Egenkapital pr. 31.12.2024	60 000	64 286	5 796	130 082

Note 7 Datterselskap, tilknyttede selskap og andre investeringer

	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel	Bokført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
Datterselskap						
Årvoll Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	61 238	21 958	-2 242
Vedal Eiendomsinvest AS	Oslo	100 %	100 %	30	20	-1
Vedal Boliginvest AS	Oslo	100 %	100 %	30	22	0
Sum				61 298	21 999	-2 243

Tilknyttede selskap						
E4 Switch Norway AS	Oslo	10 %	10 %	88	-130	-11
Slemdal Utvikling AS	Oslo	35 %	35 %	13 300	2 920	-2 559
Brakerøya Næringspark AS	Drammen	20 %	20 %	1 008	901	334
Hovedstaden Utvikling AS	Oslo	19,5 %	19,5 %	195	235	-14
JBU Kanalbyen AS	Grimstad	20 %	20 %	5 515	8 100	2 965
Svanegangen Utvikling AS	Drammen	20 %	20 %	2 608	2 575	-2 958
Vare Eiendom AS	Oslo	50 %	50 %	7 500	2 824	-563
Eckbos Have AS	Oslo	50 %	50 %	15	-3 222	-1 272
Fjordveien Invest AS	Oslo	25 %	25 %	34 708	29 511	59
Drammen Boligutvikling AS	Grimstad	50 %	50 %	18 000	15 912	-1 059
Volvat Boligutvikling AS	Oslo	40 %	40 %	10 400	4 045	-2 094
Magasinet Drammen Eiendomsinvest AS	Oslo	30 %	30 %	45 650	34 453	-3 242
Neslia Utvikling AS	Oslo	17,5 %	17,5 %	881	186	11
Sum				139 868	98 308	-10 402

Andre langsiktige investeringer						
Oslo Airport City AS	Oslo	3,8 %	3,8 %	38 262	21 940	-5 542
Trekanttomten Utvikling AS	Oslo	8,0 %	8,0 %	79 846	69 352	-1 425
Sum				118 107	91 293	-6 967

Side 11



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

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer pr. 31.12.2024	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal Gruppen AS	50 000	100 %	100 %

Note 9 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2024	2023
Langsiktig gjeld	322 700	310 100
Sum	322 700	310 100

Selskapet har to lån i Nordea, et gjeldsbrevlån på kr 170 mill. samt en oppkjøpsfasilitet hvor det trukket kr 152 700 mill. av en total ramme på kr 300 mill. Gjelden er sikret med pant i eiendommen med gnr 86, bnr 1001 på Årvoll i Oslo kommune og gnr 6, bnr 73 Vækrøveien 3, samt med pant i aksjene i Vækerøveien 3 AS, Vedal Investor AS og aksjene i Vedal AS som Vedal gruppen AS eier.

Vedal Investor AS har avgitt en garanti på kr 11,3 mill. overfor Nordea som sikkerhet for gjeld i Slemdal Utvikling AS, et selskap Vedal Investor AS har betydelig innflytelse i, samt prorata rentebetjeningsgaranti.

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

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

Vedal Investor AS har avgitt prorata selvskyldnergarant på kr 5,5 mill. overfor Tryg i forbindelse med tegnet garanti ihht bustadoppføringslova §12 i Neslia utvikling AS (garanti i reklamasjonstiden).



V E D A L

Vedal Investor AS

**Årsregnskap
2024**

Org.nr 996 742 318



Vedal Investor AS

Styrets årsberetning

Selskapets virksomhet og lokalisering

Vedal Investor er en del av Vedal Gruppen, som er blant landets ledende virksomheter innen entreprenørvirksomhet og eiendomsutvikling.

Selskapet investerer i prosjekter innen segmentene bolig, kontor og annen næring. Prosjektene er i hovedsak geografisk lokalisert på det sentrale Østlandsområdet, i aksen Drammen til Gardermoen. Det prioriteres prosjekter med stor grad av utviklingspotensial. Merverdi skal skapes gjennom aktivt utviklingsarbeid slik at man forløser eiendommenes potensial mtp. konsept, formål og utnyttelse.

Et viktig premiss for selskapets investeringer er å kunne benytte ressurser fra de operative Vedal- selskapene. Det er i den sammenheng inngått samarbeidsavtaler med de operative Vedal-selskapene. Selskapet har på denne måten tilgang til nødvendig kompetanse for å ivareta alle faser av eiendomsprosjektene, fra konseptualisering og regulering til planlegging og gjennomføring.

Selskapets forretningskontor er lokalisert i Oslo.

Rettvisende bilde

Det er ikke foretatt nyinvesteringer i løpet av året. Selskapet har eierandeler i en rekke prosjekter som er under utvikling, og det er ikke realisert noen prosjekter i 2024.

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

Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Selskapets investeringsportefølje og underliggende eiendomsprosjekter utvikler seg i all hovedsak som forventet.

I samsvar med regnskapsloven bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

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

Finansiell risiko

Andelen gjeld til kredittinstitusjoner av totalbalansen anses som balansert, og knytter seg i sin helhet til investeringer i fast eiendom. Den kortsiktige gjelden er knyttet til selskapets drift og fremkommer av balansen. Selskapets eiendeler består i all hovedsak av investeringer i datterselskaper / tilknyttede selskaper / aksjer, kontanter, fordringer og mellomværender. Selskapet har historisk svært lave tap på sine fordringer, som er mot solide samarbeidspartnere. Samlet sett anses kreditt- og likviditetsrisiko som lav.

Markedsrisiko knytter seg først og fremst til utviklingen i selskapets prosjektportefølje. Perioden etter pandemi og krigsutbrudd i Europa har vært preget av høy underliggende inflasjon, stigende renter og betydelige svingninger i markedene. Det er på den bakgrunn forventet noe redusert aktivitetsnivå innenfor de markeder selskapet opererer i også for kommende år. Selskapets prosjektportefølje er imidlertid robust og 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.



Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte pr. 31.12.2024. Tidligere daglig leder var formelt ansatt i en periode i 2024.

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

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

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring som dekker styret i selskapet.

Miljørapportering

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 Investor AS

Anders Vedal
Styremedlem/daglig leder

Ole K. Vedal
Styreleder



Vedal Investor AS

Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	1	850	11 238
Sum driftsinntekter		850	11 238
Lønnskostnad	2	2 752	0
Avskrivning av driftsmidler	3	246	0
Annen driftskostnad	2, 3, 4	8 753	7 662
Sum driftskostnader		11 751	7 662
Driftsresultat		-10 901	3 576
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		299	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 538	2 161
Annen renteinntekt		3 505	2 589
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		3 300	0
Annen rentekostnad		25 929	21 909
Annen finanskostnad		10	0
Resultat av finansposter		-23 898	-17 160
Resultat før skattekostnad		-34 799	-13 583
Skattekostnad på resultat	5	-5 630	-5 320
Resultat		-29 169	-8 264
Årsresultat	6	-29 169	-8 264
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		29 169	8 264
Sum overføringer		-29 169	-8 264



Vedal Investor AS

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kr)

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	58	262
Sum immaterielle eiendeler		<u>58</u>	<u>262</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	61 298	61 298
Investeringer i tilknyttet selskap	7	139 868	137 200
Investeringer i aksjer og andeler	7	118 107	112 506
Sum finansielle anleggsmidler		<u>319 273</u>	<u>311 004</u>
Sum anleggsmidler		<u>319 331</u>	<u>311 266</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	125 977	127 966
Sum fordringer		<u>125 977</u>	<u>127 966</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 674	11 876
Sum omløpsmidler		<u>134 650</u>	<u>139 842</u>
Sum eiendeler		<u>453 982</u>	<u>451 108</u>



Vedal Investor AS

Balance

(Alle beløp i 1 000 kr)

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		<u>64 286</u>	<u>42 056</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>124 286</u>	<u>102 056</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>5 796</u>	<u>34 965</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>5 796</u>	<u>34 965</u>
Sum egenkapital	6	<u>130 082</u>	<u>137 021</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	<u>322 700</u>	<u>310 100</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>322 700</u>	<u>310 100</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		400	2 794
Betalbar skatt		436	2
Skyldig offentlige avgifter		2	0
Annen kortsiktig gjeld		<u>362</u>	<u>1 191</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 200</u>	<u>3 987</u>
Sum gjeld		<u>323 900</u>	<u>314 087</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>453 982</u>	<u>451 108</u>

Oslo, 08.04.2025
Styret i Vedal Investor AS

Anders Vedal
Styremedlem/daglig leder

Ole K. Vedal
Styreleder



Vedal Investor AS

Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp i 1 000 kr)

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-34 799	-13 583
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	84	0
Ordinære avskrivninger	3 246	0
Endring i leverandørgjeld	-2 394	2 490
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter	1 8 410	-10 165
Endring i andre tidsavgrensingsposter	391	-6 875
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-28 062	-28 133
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	1 210	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	3 -1 540	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	321	765
Utbetalinger ved kjøp og kapitalendringer investeringer	-11 602	-15 379
Innbetalinger ved salg og kapitalendringer investeringer	1 0	804
Innbetaling av utbytte	1 850	9 400
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-10 760	-4 410
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	9 12 600	19 000
Innbetalinger av konsernbidrag	23 020	13 400
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	35 620	32 400
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-3 202	-143
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	11 876	12 019
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	8 674	11 876



Vedal Investor AS

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er datterselskap og inngår i konsernregnskapet til Vedal 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.

Driftsinntekter

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

Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og andre langsiktige aksjeinvesteringer

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

Fordringer

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

Gjeld

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

Skatter

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

Side 7



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

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 Driftsinntekter

	2024	2023
Utbytte fra datterselskap	0	0
Utbytte fra tilknyttet selskap	850	10 474
Gevinst salg aksjer i datterselskap	0	765
Sum	850	11 238

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

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	2 210	0
Arbeidsgiveravgift	425	0
Pensjonskostnader	80	0
Andre ytelser	37	0
Sum	2 752	0

Antall sysselsatte årsverk	0,7	0
----------------------------	-----	---

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2024. Tidligere daglig leder sluttet i sin stilling høsten 2024. Bonus utbetalt 2024 ble avsatt for i 2023-regnskapet, men da rapportert som en del av andre driftskostnader. Dette er bakgrunnen til at rapporterte ytelser til daglig leder 2024 overstiger ovenstående spesifikasjon av totale lønnskostnader.

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	3 117
Pensjonskostnader	49
Annen godtgjørelse	32
Sum	3 199

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	0
Sum	0

Daglig leder tar del i den samme bonusordningen som de øvrige ansatte i konsernet, 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	71	64
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	71	64

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.

Note 3 Varige driftsmidler

	Biler
Tilgang	1 540
Avgang	-1 540
Anskaffelseskost 31.12.2024	0

Akkumulerte avskrivninger 01.01.2024	0
Avgang	246
Årets avskrivninger	-246
Akkumulert avskrivning 31.12.2024	0

Bokført verdi per 31.12.2024	0
-------------------------------------	----------

Avskrivningsplan	Lineær
Økonomisk levetid	5 år

	Lokaler	Annet	Totalt
Kostnadsført leie	65	19	85

Leieavtalen for kontorlokalene i Vækerøveien 3 utløp i 2024 da selskapet ikke lenger har ansatte. Øvrige eiendeler leies hovedsaklig på tre-års basis og avtalene fornyes jevnlig på rullerende basis, disse utløp også i 2024.

Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2024	2023
Annen driftskostnad	1 400	5 536
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	1 538	2 161
Renteinntekt fra tilknyttede selskaper	2 958	2 176

Vedal Investor AS har kjøpt administrative tjenester fra selskap i samme konsern, hhv Vedal Utvikling AS og Vedal AS. Selskapet har mellomværende mot selskap i samme konsern med tilhørende renter. Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.



Balanseførte mellomværender mot nærstående parter:

Andre kortsiktige fordringer	2024	2023
Foretak i samme konsern	63 540	56 522
Tilknyttede selskaper	62 423	71 443
Sum	125 963	127 966
Leverandørgjeld	2024	2023
Foretak i samme konsern	375	2 700
Sum	375	2 700

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

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

Note 5 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2024	2023
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-34 799	-13 583
Permanente forskjeller	9 208	-10 597
Endring i midlertidige forskjeller	-927	1 191
Mottatt konsernbidrag	28 500	23 020
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-20
Årets skattegrunnlag	1 982	10

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-5 834	-5 062
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	6 270	5 064
Sum betalbar skatt i balansen	436	2

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	436	2
Endring i utsatt skattefordel	-6 066	-5 322
Skattekostnad ordinært resultat	-5 630	-5 320

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2024	2023	Endring
Driftsmidler	-264	0	264
Regnskapsmessige avsetninger mv	0	-1 191	-1 191
Netto midlertidige forskjeller	-264	-1 191	-927
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-264	-1 191	-927
Utsatt skattefordel (22 %)	-58	-262	-204



Beregning av effektiv skattesats	2024	2023
Resultat før skatt	-34 799	-13 583
Beregnet skatt av resultat før skatt	-7 656	-2 988
Ikke fradragsberettigede kostnader	102	72
Nedskrivninger/tap på fordringer	2 103	0
Skattefrie aksjeutbytter	-181	-2 235
Skattefrie realisasjoner	2	-168
Sum	-5 630	-5 320
Effektiv skattesats	16,2 %	39,2 %

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2024	60 000	42 056	34 965	137 021
Årets resultat	0	0	-29 169	-29 169
Mottatt konsernbidrag	0	22 230	0	22 230
Egenkapital pr. 31.12.2024	60 000	64 286	5 796	130 082

Note 7 Datterselskap, tilknyttede selskap og andre investeringer

	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel	Bokført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
Datterselskap						
Årvoll Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	61 238	21 958	-2 242
Vedal Eiendomsinvest AS	Oslo	100 %	100 %	30	20	-1
Vedal Boliginvest AS	Oslo	100 %	100 %	30	22	0
Sum				61 298	21 999	-2 243

Tilknyttede selskap						
E4 Switch Norway AS	Oslo	10 %	10 %	88	-130	-11
Slemdal Utvikling AS	Oslo	35 %	35 %	13 300	2 920	-2 559
Brakerøya Næringspark AS	Drammen	20 %	20 %	1 008	901	334
Hovedstaden Utvikling AS	Oslo	19,5 %	19,5 %	195	235	-14
JBU Kanalbyen AS	Grimstad	20 %	20 %	5 515	8 100	2 965
Svanegangen Utvikling AS	Drammen	20 %	20 %	2 608	2 575	-2 958
Vare Eiendom AS	Oslo	50 %	50 %	7 500	2 824	-563
Eckbos Have AS	Oslo	50 %	50 %	15	-3 222	-1 272
Fjordveien Invest AS	Oslo	25 %	25 %	34 708	29 511	59
Drammen Boligutvikling AS	Grimstad	50 %	50 %	18 000	15 912	-1 059
Volvat Boligutvikling AS	Oslo	40 %	40 %	10 400	4 045	-2 094
Magasinet Drammen Eiendomsinvest AS	Oslo	30 %	30 %	45 650	34 453	-3 242
Neslia Utvikling AS	Oslo	17,5 %	17,5 %	881	186	11
Sum				139 868	98 308	-10 402

Andre langsiktige investeringer						
Oslo Airport City AS	Oslo	3,8 %	3,8 %	38 262	21 940	-5 542
Trekanttomten Utvikling AS	Oslo	8,0 %	8,0 %	79 846	69 352	-1 425
Sum				118 107	91 293	-6 967

Side 11



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

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer pr. 31.12.2024	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal Gruppen AS	50 000	100 %	100 %

Note 9 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2024	2023
Langsiktig gjeld	322 700	310 100
Sum	322 700	310 100

Selskapet har to lån i Nordea, et gjeldsbrevlån på kr 170 mill. samt en oppkjøpsfasilitet hvor det trukket kr 152 700 mill. av en total ramme på kr 300 mill. Gjelden er sikret med pant i eiendommen med gnr 86, bnr 1001 på Årvoll i Oslo kommune og gnr 6, bnr 73 Vækerøveien 3, samt med pant i aksjene i Vækerøveien 3 AS, Vedal investor AS og aksjene i Vedal AS som Vedal gruppen AS eier.

Vedal Investor AS har avgitt en garanti på kr 11,3 mill. overfor Nordea som sikkerhet for gjeld i Slemdal Utvikling AS, et selskap Vedal Investor AS har betydelig innflytelse i, samt prorata rentebetjeningsgaranti.

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

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

Vedal Investor AS har avgitt prorata selvskyldnergarant på kr 5,5 mill. overfor Tryg i forbindelse med tegnet garanti ihht bustadoppføringslova §12 i Neslia utvikling AS (garanti i reklamasjonstiden).