



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Vedal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 8	24 651 000	44 288 000
Sum inntekter		24 651 000	44 288 000
Kostnader			
Varekostnad	8	2 146 000	2 521 000
Lønnskostnad	2	24 641 000	24 572 000
Avskrivning av driftsmidler	3	221 000	193 000
Annen driftskostnad	2, 3, 8	8 239 000	9 143 000
Sum kostnader		35 247 000	36 430 000
Driftsresultat		-10 596 000	7 859 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8		
Annen renteinntekt		52 000	144 000
Annen finansinntekt		27 691 000	
Sum finansinntekter		27 742 000	144 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8		
Annen rentekostnad		7 000	3 000
Sum finanskostnader		7 000	3 000
Netto finans		27 735 000	141 000
Ordinært resultat før skattekostnad		17 139 000	8 000 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-2 281 000	1 890 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 419 000	6 110 000
Årsresultat	6	19 419 000	6 110 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		19 419 000	6 110 000
Totalresultat		19 419 000	6 110 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		20 000 000	
Avsatt til annen egenkapital			6 110 000
Overført fra annen egenkapital		-581 000	
Sum overføringer og disponeringer		19 419 000	6 110 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 252 000	835 000
Sum immaterielle eiendeler		1 252 000	835 000
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 225 000	1 446 000
Sum varige driftsmidler		1 225 000	1 446 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			5 250 000
Andre langsiktige fordringer		846 000	32 000
Sum finansielle anleggsmidler		846 000	5 282 000
Sum anleggsmidler		3 322 000	7 562 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	1 905 000	4 271 000
Andre kortsiktige fordringer	8	9 270 000	318 000
Sum fordringer		11 176 000	4 589 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	35 595 000	13 202 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 595 000	13 202 000
Sum omløpsmidler		46 770 000	17 791 000
SUM EIENDELER		50 092 000	25 353 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 335 000	12 309 000
Sum opptjent egenkapital		18 335 000	12 309 000
Sum egenkapital	6	19 335 000	13 309 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	690 000	1 720 000
Betalbar skatt	7		1 870 000
Skyldig offentlige avgifter		1 139 000	1 506 000
Utbytte		20 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	8	8 928 000	6 949 000
Sum kortsiktig gjeld		30 758 000	12 044 000
Sum gjeld		30 758 000	12 044 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 092 000	25 353 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 380504

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Vedal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2021



Organisasjonsnr: 992 280 743
VEDAL UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 8	24 651 000	44 288 000
Sum inntekter		24 651 000	44 288 000
Kostnader			
Varekostnad	8	2 146 000	2 521 000
Lønnskostnad	2	24 641 000	24 572 000
Avskrivning av driftsmidler	3	221 000	193 000
Annen driftskostnad	2, 3, 8	8 239 000	9 143 000
Sum kostnader		35 247 000	36 430 000
Driftsresultat		-10 596 000	7 859 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8		
Annen renteinntekt		52 000	144 000
Annen finansinntekt		27 691 000	
Sum finansinntekter		27 742 000	144 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8		
Annen rentekostnad		7 000	3 000
Sum finanskostnader		7 000	3 000
Netto finans		27 735 000	141 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-2 281 000	1 890 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 419 000	6 110 000
Årsresultat	6	19 419 000	6 110 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		19 419 000	6 110 000
Totalresultat		19 419 000	6 110 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		20 000 000	
Avsatt til annen egenkapital			6 110 000
Overført fra annen egenkapital		-581 000	



Sum overføringer og
disponeringer

19 419 000

6 110 000



Organisasjonsnr: 992 280 743
VEDAL UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 252 000	835 000
Sum immaterielle eiendeler		1 252 000	835 000
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	3	1 225 000	1 446 000
Sum varige driftsmidler		1 225 000	1 446 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
			5 250 000
Andre langsiktige fordringer		846 000	32 000
Sum finansielle anleggsmidler		846 000	5 282 000
Sum anleggsmidler		3 322 000	7 562 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	1 905 000	4 271 000
Andre kortsiktige fordringer	8	9 270 000	318 000
Sum fordringer		11 176 000	4 589 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	4	35 595 000	13 202 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 595 000	13 202 000
Sum omløpsmidler		46 770 000	17 791 000
SUM EIENDELER		50 092 000	25 353 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 335 000	12 309 000
Sum opptjent egenkapital		18 335 000	12 309 000
Sum egenkapital	6	19 335 000	13 309 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	690 000	1 720 000
Betalbar skatt	7		1 870 000
Skyldig offentlige avgifter		1 139 000	1 506 000
Utbytte		20 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	8	8 928 000	6 949 000
Sum kortsiktig gjeld		30 758 000	12 044 000
Sum gjeld		30 758 000	12 044 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 092 000	25 353 000



Organisasjonsnr: 992 280 743
VEDAL UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100000.00	10.00	1000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Vedal AS	100000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
10.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



V E D A L

Vedal Utvikling AS

**Årsregnskap
2020**

Org.nr 992 280 743

Vedal Utvikling AS

Styrets årsberetning

Selskapets virksomhet og lokalisering

Selskapet leverer hovedsakelig rådgivningstjenester knyttet til akkvisisjon, utvikling, prosjektering, salg og forvaltning av ulike eiendomsprosjekter. Selskapet har hovedsakelig engasjement på sentrale Østlands-området. Selskapet utvikler prosjekter i nært samarbeid med partnere og ulike eiendomsaktører. Forretningskontoret er lokalisert i Oslo.

Rettsvisende bilde

Virksomheten er av en slik art at inntektene varierer en del fra år til år. Dette skyldes at deler av inntektene kommer fra incitamentsbonuser, i tillegg til løpende avtaler. Styret mener at årsregnskapet gir en rettsvisende oversikt av Vedal Utvikling AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapets utvikling følger de planer styret har lagt.

Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Pr. signeringstidspunktet skaper pandemien fortsatt en usikkerhet og uro i den norske økonomien. Selskapet har i løpet av de siste årene inngått flere nye avtaler om tjenesteleveranser innen utvikling av bolig og næring som forventes å gi selskapet inntekter over flere år. Tilveksten av nye prosjekter og muligheter er god, og styret vurderer selskapets fremtid som god. På tross av den usikkerheten pandemien skaper på kort sikt, vurderer styret at selskapet er godt rustet for å håndtere denne risikoen og at situasjonen også vil kunne skape ytterligere muligheter fremover.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Selskapets resultater vil naturlig svinge fra år til år, men egenkapitalen anses solid sett i forhold til omfang og risiko ved selskapets virksomhet. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

Arbeidsmiljø og personale

Arbeidsmiljøet anses som godt. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker som kan knyttes til virksomheten. Totalt sykefravær siste år har vært omtrent 3,5 % av total arbeidstid i året, noe høyere enn fjoråret. Dette skyldes planlagt sykefravær.

Likestilling

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

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



Miljørapportering

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

Oslo, 23.03.2021
Styret i Vedal Utvikling AS

Anders Vedal
Styremedlem

Ole K. Vedal
Styreleder

Reidar Wulfsberg
Styremedlem

Karen Cecilie Møller
Styremedlem

Bjørn Vedal
Styremedlem/daglig leder

Pål-Magnus H. Henn
Styremedlem



Vedal Utvikling AS

Resultatregnskap

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	1, 8	<u>24 651</u>	<u>44 288</u>
Sum driftsinntekter		<u>24 651</u>	<u>44 288</u>
Varekostnad	8	2 146	2 521
Lønnskostnad	2	24 641	24 572
Avskrivning av driftsmidler	3	221	193
Annen driftskostnad	2, 3, 8	<u>8 239</u>	<u>9 143</u>
Sum driftskostnader		<u>35 247</u>	<u>36 430</u>
Driftsresultat		<u>-10 596</u>	<u>7 859</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52	144
Annen finansinntekt		27 691	0
Annen rentekostnad		<u>7</u>	<u>3</u>
Resultat av finansposter		<u>27 735</u>	<u>141</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		17 139	8 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>-2 281</u>	<u>1 890</u>
Ordinært resultat		<u>19 419</u>	<u>6 110</u>
Årsresultat	6	<u>19 419</u>	<u>6 110</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		20 000	0
Avsatt til annen egenkapital		0	6 110
Overført fra annen egenkapital		<u>-581</u>	<u>0</u>
Sum overføringer		<u>19 419</u>	<u>6 110</u>

Side 3

**Vedal Utvikling AS**

Balanse

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 252	835
Sum immaterielle eiendeler		1 252	835
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 225	1 446
Sum varige driftsmidler		1 225	1 446
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		0	5 250
Andre langsiktige fordringer		846	32
Sum finansielle anleggsmidler		846	5 282
Sum anleggsmidler		3 322	7 562
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8	1 905	4 271
Andre kortsiktige fordringer	8	9 270	318
Sum fordringer		11 176	4 589
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	35 595	13 202
Sum omløpsmidler		46 770	17 791
Sum eiendeler		50 092	25 353



Vedal Utvikling AS

Balanse

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 335	12 309
Sum opptjent egenkapital		18 335	12 309
Sum egenkapital	6	19 335	13 309
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	690	1 720
Betalbar skatt	7	0	1 870
Skyldig offentlige avgifter		1 139	1 506
Utbytte		20 000	0
Annen kortsiktig gjeld	8	8 928	6 949
Sum kortsiktig gjeld		30 758	12 044
Sum gjeld		30 758	12 044
Sum egenkapital og gjeld		50 092	25 353

Anders Vedal
StyremedlemKaren Cecilie Møller
StyremedlemOslo, 23.03.2021
Styret i Vedal Utvikling ASOle K. Vedal
StyrllederBjørn Vedal
Styremedlem/daglig lederReidar Wulfsberg
StyremedlemPål-Magnus H. Hem
Styremedlem



Vedal Utvikling AS

Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp er i 1 000 kroner)	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	17 139	8 000
Periodens betalte skatt	-1 870	-1 104
Ordinære avskrivninger	221	193
Endring i kundefordringer	2 366	3 612
Endring i leverandørgjeld	-1 030	-1 184
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter	-27 691	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	317	-1 153
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-10 548	8 364
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-89
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	32 941	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	32 941	-89
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger av utbytte	0	-8 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	-8 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	22 393	275
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	13 202	12 927
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	35 595	13 202



Vedal Utvikling AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk. Selskapet er datterselskap og inngår i konsernregnskapet til Vedal AS. Kontaktdetaljer for utlevering av konsernregnskapet kan finnes på www.vedal.no

Bruk av estimater

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

Salgsinntekter

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

Kostnader

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

Leieavtaler

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

Klassifisering av balanseposter

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

Generelt om vurdering av balanseposter

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

Aksjer i tilknyttet selskap og andre langsiktige aksjainvesteringer

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

Fordringer

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

Gjeld

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

Pensjoner

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



Skatter

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

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.

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Note 1 Salgsinntekter

	2020	2019
Salgsinntekter	24 651	44 288

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

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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	20 369	19 910
Arbeidsgiveravgift	2 942	3 091
Pensjonskostnader	745	905
Andre ytelser	586	1 043
Sum	24 641	24 948

Antall sysselsatte årsverk	10	12
----------------------------	----	----

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	3 069	0
Pensjonskostnader	76	0
Annen godtgjørelse	357	0
Sum	3 502	0

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

Lån til ansatte, ledelsen og styret	Lån
Daglig leder	0
Styret	0
Ansatte	824
Sum	824

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

Side 8



Finansdepartementet.

Godtgjørelse til revisor	2020	2019
Revisjon	40	20
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	40	20

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.

Note 3 Varige driftsmidler

	Biler	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	1 450	391	1 841
Tilgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	1 450	391	1 841
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2020	-181	-215	-396
Årets avskrivninger	-134	-87	-221
Akkumulert avskrivning 31.12.2020	-315	-302	-617
Bokført verdi per 31.12.2020	1 135	90	1 225
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år	

	Ferieleiligheter	Lokaler	Annet	Totalt
Kostnadsført leie	215	2 230	123	2 568

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

Note 4 Bankinnskudd

Bundne bankinnskudd	2020	2019
Skattetrekkmidler	682	881

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

**Note 6 Egenkapital**

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2020	1 000	0	12 309	13 309
Årets resultat	0	0	19 419	19 419
Utbytte	0	0	-20 000	-20 000
Mottatt konsernbidrag	0	6 607	0	6 607
Egenkapital pr. 31.12.2020	1 000	6 607	11 728	19 335

Note 7 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2020	2019
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	17 139	8 000
Permanente forskjeller	-27 505	592
Endring i midlertidige forskjeller	1 893	-91
Mottatt konsernbidrag	8 470	0
Årets skattegrunnlag	-3	8 500

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 863	1 870
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 863	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	1 870

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	1 870
Endring i utsatt skattefordel	-2 281	20
Skattekostnad ordinært resultat	-2 281	1 890

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2020	2019	Endring
Driftsmidler	313	306	-7
Regnskapsmessige avsetninger mv	-6 000	-4 100	1 900
Netto midlertidige forskjeller	-5 687	-3 794	1 893

Akkumulert fremførbart underskudd	-3	0	3
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-5 690	-3 794	1 896

Utsatt skattefordel (22 %)	-1 252	-835	417
-----------------------------------	---------------	-------------	------------

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	17 139	8 000
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 771	1 760
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-6 051	130
Sum	-2 281	1 890
Effektiv skattesats	-13,3 %	23,6 %



Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2020	2019
Salgsinntekter fra selskap i samme konsern	9 450	25 441
Salgsinntekter fra tilknyttede selskaper	13 974	14 635
Varekostnad	2 146	2 479
Annen driftskostnad	4 998	4 069

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

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

Vedal Utvikling AS har betalt kr 2,3 mill. i lokalleie til Vækerøveien 3 AS, et selskap i samme konsern. Selskapet har betalt tkr 2 553 for administrative tjenester fra øvrige selskaper i samme konsern. Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

Kundefordringer	2020	2019
Foretak i samme konsern	658	1 326
Tilknyttede selskap	989	2 473
Sum	1 647	3 799
Andre kortsiktige fordringer	2020	2019
Foretak i samme konsern	8 470	0
Sum	8 470	0
Leverandørgjeld	2020	2019
Foretak i samme konsern	292	664
Sum	292	664
Annen kortsiktig gjeld	2020	2019
Foretak i samme konsern	1 413	0
Sum	1 413	0

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

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



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Vekstsenteret, Olaf Helsets vei 6
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Vedal Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vedal Utvikling AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på tkr 19 419. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 23. mars 2021

Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv
statsautorisert revisor



V E D A L

Vedal Utvikling AS

**Årsregnskap
2020**

Org.nr 992 280 743



Vedal Utvikling AS

Styrets årsberetning

Selskapets virksomhet og lokalisering

Selskapet leverer hovedsakelig rådgivningstjenester knyttet til akkvisisjon, utvikling, prosjektering, salg og forvaltning av ulike eiendomsprosjekter. Selskapet har hovedsakelig engasjement på sentrale Østlands-området. Selskapet utvikler prosjekter i nært samarbeid med partnere og ulike eiendomsaktører. Forretningskontoret er lokalisert i Oslo.

Rettviseende bilde

Virksomheten er av en slik art at inntektene varierer en del fra år til år. Dette skyldes at deler av inntektene kommer fra incitamentsbonuser, i tillegg til løpende avtaler. Styret mener at årsregnskapet gir en rettviseende oversikt av Vedal Utvikling AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapets utvikling følger de planer styret har lagt.

Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Pr. signeringstidspunktet skaper pandemien fortsatt en usikkerhet og uro i den norske økonomien. Selskapet har i løpet av de siste årene inngått flere nye avtaler om tjenesteleveranser innen utvikling av bolig og næring som forventes å gi selskapet inntekter over flere år. Tilveksten av nye prosjekter og muligheter er god, og styret vurderer selskapets fremtid som god. På tross av den usikkerheten pandemien skaper på kort sikt, vurderer styret at selskapet er godt rustet for å håndtere denne risikoen og at situasjonen også vil kunne skape ytterligere muligheter fremover.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Selskapets resultater vil naturlig svinge fra år til år, men egenkapitalen anses solid sett i forhold til omfang og risiko ved selskapets virksomhet. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

Arbeidsmiljø og personale

Arbeidsmiljøet anses som godt. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker som kan knyttes til virksomheten. Totalt sykefravær siste år har vært omtrent 3,5 % av total arbeidstid i året, noe høyere enn fjoråret. Dette skyldes planlagt sykefravær.

Likestilling

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

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



Miljørapportering

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

Oslo, 23.03.2021
Styret i Vedal Utvikling AS

Anders Vedal
Styremedlem

Ole K. Vedal
Styreleder

Reidar Wulfsberg
Styremedlem

Karen Cecilie Møller
Styremedlem

Bjørn Vedal
Styremedlem/daglig leder

Pål-Magnus H. Hem
Styremedlem



Vedal Utvikling AS

Resultatregnskap

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	1, 8	24 651	44 288
Sum driftsinntekter		24 651	44 288
Varekostnad	8	2 146	2 521
Lønnskostnad	2	24 641	24 572
Avskrivning av driftsmidler	3	221	193
Annen driftskostnad	2, 3, 8	8 239	9 143
Sum driftskostnader		35 247	36 430
Driftsresultat		-10 596	7 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52	144
Annen finansinntekt		27 691	0
Annen rentekostnad		7	3
Resultat av finansposter		27 735	141
Ordinært resultat før skattekostnad		17 139	8 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-2 281	1 890
Ordinært resultat		19 419	6 110
Årsresultat	6	19 419	6 110
Overføringer			
Avsatt til utbytte		20 000	0
Avsatt til annen egenkapital		0	6 110
Overført fra annen egenkapital		-581	0
Sum overføringer		19 419	6 110

**Vedal Utvikling AS**

Balanse

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	<u>1 252</u>	<u>835</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 252</u>	<u>835</u>
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	<u>1 225</u>	<u>1 446</u>
Sum varige driftsmidler		<u>1 225</u>	<u>1 446</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		0	5 250
Andre langsiktige fordringer		<u>846</u>	<u>32</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>846</u>	<u>5 282</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 322</u>	<u>7 562</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8	1 905	4 271
Andre kortsiktige fordringer	8	<u>9 270</u>	<u>318</u>
Sum fordringer		<u>11 176</u>	<u>4 589</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	35 595	13 202
Sum omløpsmidler		<u>46 770</u>	<u>17 791</u>
Sum eiendeler		<u>50 092</u>	<u>25 353</u>

**Vedal Utvikling AS**

Balanse

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>18 335</u>	<u>12 309</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>18 335</u>	<u>12 309</u>
Sum egenkapital	6	<u>19 335</u>	<u>13 309</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	690	1 720
Betalbar skatt	7	0	1 870
Skyldig offentlige avgifter		1 139	1 506
Utbytte		20 000	0
Annen kortsiktig gjeld	8	<u>8 928</u>	<u>6 949</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>30 758</u>	<u>12 044</u>
Sum gjeld		<u>30 758</u>	<u>12 044</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>50 092</u>	<u>25 353</u>

Oslo, 23.03.2021
Styret i Vedal Utvikling AS

Anders Vedal
Styremedlem

Ole K. Vedal
Styreleder

Reidar Wulfsberg
Styremedlem

Karen Cecilie Møller
Styremedlem

Bjørn Vedal
Styremedlem/daglig leder

Pål-Magnus H. Hem
Styremedlem



Vedal Utvikling AS

Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp er i 1 000 kroner)	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	17 139	8 000
Periodens betalte skatt	-1 870	-1 104
Ordinære avskrivninger	221	193
Endring i kundefordringer	2 366	3 612
Endring i leverandørgjeld	-1 030	-1 184
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter	-27 691	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	317	-1 153
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-10 548	8 364
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-89
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	32 941	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	32 941	-89
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger av utbytte	0	-8 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	-8 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	22 393	275
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	13 202	12 927
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	35 595	13 202



Vedal Utvikling AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk. Selskapet er datterselskap og inngår i konsernregnskapet til Vedal AS. Kontaktdetaljer for utlevering av konsernregnskapet kan finnes på www.vedal.no

Bruk av estimater

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

Salgsinntekter

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

Kostnader

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

Leieavtaler

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

Klassifisering av balanseposter

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

Generelt om vurdering av balanseposter

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

Aksjer i tilknyttet selskap og andre langsiktige aksjeinvesteringer

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

Fordringer

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

Gjeld

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

Pensjoner

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



Skatter

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

Kontantstrømoppstilling

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

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Note 1 Salgsinntekter

	2020	2019
Salgsinntekter	24 651	44 288

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

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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	20 369	19 910
Arbeidsgiveravgift	2 942	3 091
Pensjonskostnader	745	905
Andre ytelser	586	1 043
Sum	24 641	24 948

Antall sysselsatte årsverk	10	12
----------------------------	----	----

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	3 069	0
Pensjonskostnader	76	0
Annen godtgjørelse	357	0
Sum	3 502	0

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

Lån til ansatte, ledelsen og styret	Lån
Daglig leder	0
Styret	0
Ansatte	824
Sum	824

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

Side 8



Finansdepartementet.

Godtgjørelse til revisor	2020	2019
Revisjon	40	20
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	40	20

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.

Note 3 Varige driftsmidler

	Biler	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	1 450	391	1 841
Tilgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	1 450	391	1 841
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2020	-181	-215	-396
Årets avskrivninger	-134	-87	-221
Akkumulert avskrivning 31.12.2020	-315	-302	-617
Bokført verdi per 31.12.2020	1 135	90	1 225
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år	

	Ferieleiligheter	Lokaler	Annet	Totalt
Kostnadsført leie	215	2 230	123	2 568

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

Note 4 Bankinnskudd

Bundne bankinnskudd	2020	2019
Skattetrekksmidler	682	881

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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



Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2020	1 000	0	12 309	13 309
Årets resultat	0	0	19 419	19 419
Utbytte	0	0	-20 000	-20 000
Mottatt konsernbidrag	0	6 607	0	6 607
Egenkapital pr. 31.12.2020	1 000	6 607	11 728	19 335

Note 7 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2020	2019
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	17 139	8 000
Permanente forskjeller	-27 505	592
Endring i midlertidige forskjeller	1 893	-91
Mottatt konsernbidrag	8 470	0
Årets skattegrunnlag	-3	8 500

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 863	1 870
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 863	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	1 870

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	1 870
Endring i utsatt skattefordel	-2 281	20
Skattekostnad ordinært resultat	-2 281	1 890

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2020	2019	Endring
Driftsmidler	313	306	-7
Regnskapsmessige avsetninger mv	-6 000	-4 100	1 900
Netto midlertidige forskjeller	-5 687	-3 794	1 893

Akkumulert fremførbart underskudd	-3	0	3
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-5 690	-3 794	1 896

Utsatt skattefordel (22 %)	-1 252	-835	417
-----------------------------------	---------------	-------------	------------

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	17 139	8 000
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 771	1 760
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-6 051	130
Sum	-2 281	1 890
Effektiv skattesats	-13,3 %	23,6 %



Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2020	2019
Salgsinntekter fra selskap i samme konsern	9 450	25 441
Salgsinntekter fra tilknyttede selskaper	13 974	14 635
Varekostnad	2 146	2 479
Annen driftskostnad	4 998	4 069

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

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

Vedal Utvikling AS har betalt kr 2,3 mill. i lokalleie til Vækerøveien 3 AS, et selskap i samme konsern. Selskapet har betalt tkr 2 553 for administrative tjenester fra øvrige selskaper i samme konsern. Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

Kundefordringer	2020	2019
Foretak i samme konsern	658	1 326
Tilknyttede selskaper	989	2 473
Sum	1 647	3 799

Andre kortsiktige fordringer	2020	2019
Foretak i samme konsern	8 470	0
Sum	8 470	0

Leverandørgjeld	2020	2019
Foretak i samme konsern	292	664
Sum	292	664

Annen kortsiktig gjeld	2020	2019
Foretak i samme konsern	1 413	0
Sum	1 413	0

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

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