



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nora Løvstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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, 20.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Salgsinntekt	1		
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1		
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	1, 2	1 406 000	1 186 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 406 000</b>	<b>1 186 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 406 000</b>	<b>-1 186 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1		
Annen renteinntekt		69 000	64 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69 000</b>	<b>64 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	1 538 000	1 224 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 538 000</b>	<b>1 224 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 468 000</b>	<b>-1 160 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 874 000</b>	<b>-2 346 000</b>
Skattekostnad på resultat	3	-632 000	-516 000
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 242 000</b>	<b>-1 830 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 242 000</b>	<b>-1 830 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 242 000</b>	<b>-1 830 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		5 000	-1 830 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 488 000</b>	<b>-1 830 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	15 000	16 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>15 000</b>	<b>16 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	53 110 000	51 958 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>53 110 000</b>	<b>51 958 000</b>
Andre langsiktige fordringer	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 125 000</b>	<b>51 974 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1		
Andre kortsiktige fordringer	1	2 880 000	2 350 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 880 000</b>	<b>2 350 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 077 000	1 678 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 077 000</b>	<b>1 678 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 957 000</b>	<b>4 028 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 082 000</b>	<b>56 002 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	20 000 000	20 000 000
Overkurs		1 468 000	1 468 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen innskutt egenkapital		482 000	482 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 950 000</b>	<b>21 950 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 000	3 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>21 958 000</b>	<b>21 953 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Øvrig langsiktig gjeld	4		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	1	85 000	547 000
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	1	35 040 000	33 502 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 125 000</b>	<b>34 049 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 125 000</b>	<b>34 049 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 082 000</b>	<b>56 002 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 537690

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nora Løvstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 886 229 542  
ÅRVOLL EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Salgsinntekt	1		
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1		
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	1, 2	1 406 000	1 186 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 406 000</b>	<b>1 186 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 406 000</b>	<b>-1 186 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1		
Annen renteinntekt		69 000	64 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69 000</b>	<b>64 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	1 538 000	1 224 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 538 000</b>	<b>1 224 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 468 000</b>	<b>-1 160 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 874 000</b>	<b>-2 346 000</b>
Skattekostnad på resultat	3	-632 000	-516 000
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 242 000</b>	<b>-1 830 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 242 000</b>	<b>-1 830 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 242 000</b>	<b>-1 830 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		5 000	-1 830 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 488 000</b>	<b>-1 830 000</b>



Organisasjonsnr: 886 229 542  
ÅRVOLL EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	15 000	16 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>15 000</b>	<b>16 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	53 110 000	51 958 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>53 110 000</b>	<b>51 958 000</b>
Andre langsiktige fordringer	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 125 000</b>	<b>51 974 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1		
Andre kortsiktige fordringer	1	2 880 000	2 350 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 880 000</b>	<b>2 350 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 077 000	1 678 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 077 000</b>	<b>1 678 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 957 000</b>	<b>4 028 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 082 000</b>	<b>56 002 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	20 000 000	20 000 000
Overkurs		1 468 000	1 468 000
Annen innskutt egenkapital		482 000	482 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 950 000</b>	<b>21 950 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 000	3 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 000</b>	<b>3 000</b>



<b>Sum egenkapital</b>	7	21 958 000	21 953 000
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Øvrig langsiktig gjeld	4		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	1	85 000	547 000
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	1	35 040 000	33 502 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		35 125 000	34 049 000
<b>Sum gjeld</b>		35 125 000	34 049 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		57 082 000	56 002 000



Organisasjonsnr: 886 229 542  
ÅRVOLL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Årvoll Eiendom AS

## Årsregnskap 2024

Org.nr 886 229 542



## Årvoll Eiendom AS

### Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	1, 2	<u>1 406</u>	<u>1 186</u>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>1 406</u></b>	<b><u>1 186</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-1 406</u></b>	<b><u>-1 186</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		69	64
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	<u>1 538</u>	<u>1 224</u>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-1 468</u></b>	<b><u>-1 160</u></b>
Resultat før skattekostnad		-2 874	-2 346
Skattekostnad på resultat	3	<u>-632</u>	<u>-516</u>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>-2 242</u></b>	<b><u>-1 830</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		5	-1 830
Overføring fra annen innskutt egenkapital		<u>-2 246</u>	<u>0</u>
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>-2 242</u></b>	<b><u>-1 830</u></b>



## Årvoll Eiendom AS

### Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	<u>15</u>	<u>16</u>
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>15</u>	<u>16</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	<u>53 110</u>	<u>51 958</u>
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>53 110</u>	<u>51 958</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>53 125</u>	<u>51 974</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	1	<u>2 880</u>	<u>2 350</u>
<b>Sum fordringer</b>		<u>2 880</u>	<u>2 350</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 077	1 678
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>3 957</u>	<u>4 028</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>57 082</u>	<u>56 002</u>



## Årvoll Eiendom AS

### Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	20 000	20 000
Overkurs		1 468	1 468
Annen innskutt egenkapital		482	482
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 950</b>	<b>21 950</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8	3
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8</b>	<b>3</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>21 958</b>	<b>21 953</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	1	85	547
Annen kortsiktig gjeld	1	35 040	33 502
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 125</b>	<b>34 049</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 125</b>	<b>34 049</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>57 082</b>	<b>56 002</b>

Oslo, 08.04.2025  
Styret i Årvoll Eiendom AS

---

Anders Vedal  
Styreleder/daglig leder



## Årvoll Eiendom AS

### Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp i 1 000 kroner)

	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-2 874	-2 346
Endring i leverandørgjeld	-462	-407
Endring i andre tidsavgrensingsposter	1 538	7 494
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-1 799</b>	<b>4 742</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 152	-4 449
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-1 152</b>	<b>-4 449</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger av konsernbidrag	2 350	1 210
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>2 350</b>	<b>1 210</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-601	1 503
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	1 678	175
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>1 077</b>	<b>1 678</b>



## Årvoll Eiendom AS

### Noter

#### Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er datterselskap av Vedal Gruppen AS og inngår i konsernregnskapet til Vedal konsern. Konsernregnskapet finnes på konsernets hjemmesider [www.vedal.no](http://www.vedal.no).

#### Bruk av estimater

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

#### Salgsinntekter

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

#### Kostnader

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

#### Klassifisering av balanseposter

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

#### Generelt om vurdering av balanseposter

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

#### Fordringer

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

#### Gjeld

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

#### Skatter

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



## Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

<b>Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen driftskostnad	649	326
Rentekostnad til selskap i samme konsern	1 538	1 224

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

### Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

<b>Leverandørgjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	26	221
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	2 880	2 350
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	35 040	33 502
<b>Balanseførte tjenester kjøpt av aksjonærer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Anlegg under utførelse	933	1 690

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

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

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



## Note 3 Skatt

<b>Skattekostnaden fremkommer slik:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-2 874	-2 346
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-11	-14
Mottatt konsernbidrag	2 880	2 350
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-5</b>	<b>-10</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-634	-517
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	634	517
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-632	-516
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-632</b>	<b>-516</b>

<b>Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Gevinst – og tapskonto	-46	-57	-11
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>-46</b>	<b>-57</b>	<b>-11</b>

Akkumulert fremførbart underskudd	-22	-17	5
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-68</b>	<b>-74</b>	<b>-6</b>

<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-15</b>	<b>-16</b>	<b>-1</b>
-----------------------------------	------------	------------	-----------

<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultat før skatt	-2 874	-2 346
Beregnet skatt av resultat før skatt	-632	-516
<b>Sum</b>	<b>-632</b>	<b>-516</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

## Note 4 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

<b>Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Varige driftsmidler	53 110	51 958
<b>Sum</b>	<b>53 110</b>	<b>51 958</b>

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet (1. prioritets pant) for gjeld i morselskapet Vedal Investor AS. Pantstillelsen beløper seg til 170 millioner kroner.



## Note 5 Varige driftsmidler

	Tomt	Anlegg under oppføring	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	12 472	39 486	51 958
Tilgang	22	1 131	1 152
Avgang	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>12 494</b>	<b>40 616</b>	<b>53 110</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2024	0	0	0
Avgang	0	0	0
Årets avskrivninger	0	0	0
<b>Akkumulert avskrivning 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>12 494</b>	<b>40 616</b>	<b>53 110</b>
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	

## Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer pr. 31.12.2024	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal Investor AS	2 000	100 %	100 %

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2024	20 000 000	1 468 073	481 519	3 389	21 953
Årets resultat	0	0	-2 246	5	-2 246
Mottatt konsernbidrag	0	0	2 246 400	0	2 246
<b>Egenkapital pr. 31.12.2024</b>	<b>20 000</b>	<b>1 468</b>	<b>482</b>	<b>8</b>	<b>21 958</b>



# Årvoll Eiendom AS

## Årsregnskap 2024

Org.nr 886 229 542



## Årvoll Eiendom AS

### Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen driftskostnad	1, 2	<u>1 406</u>	<u>1 186</u>
<b>Sum driftskostnader</b>		<u><b>1 406</b></u>	<u><b>1 186</b></u>
<b>Driftsresultat</b>		<u><b>-1 406</b></u>	<u><b>-1 186</b></u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		69	64
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	<u>1 538</u>	<u>1 224</u>
<b>Resultat av finansposter</b>		<u><b>-1 468</b></u>	<u><b>-1 160</b></u>
Resultat før skattekostnad		-2 874	-2 346
Skattekostnad på resultat	3	<u>-632</u>	<u>-516</u>
<b>Årsresultat</b>		<u><b>-2 242</b></u>	<u><b>-1 830</b></u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		5	-1 830
Overføring fra annen innskutt egenkapital		<u>-2 246</u>	<u>0</u>
<b>Sum overføringer</b>		<u><b>-2 242</b></u>	<u><b>-1 830</b></u>

Side 2



## Årvoll Eiendom AS

### Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	<u>15</u>	<u>16</u>
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u><b>15</b></u>	<u><b>16</b></u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	<u>53 110</u>	<u>51 958</u>
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u><b>53 110</b></u>	<u><b>51 958</b></u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u><b>53 125</b></u>	<u><b>51 974</b></u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	1	<u>2 880</u>	<u>2 350</u>
<b>Sum fordringer</b>		<u><b>2 880</b></u>	<u><b>2 350</b></u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 077	1 678
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u><b>3 957</b></u>	<u><b>4 028</b></u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u><b>57 082</b></u>	<u><b>56 002</b></u>

Side 3



## Årvoll Eiendom AS

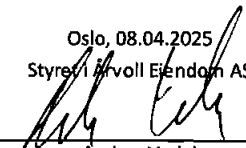
### Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	20 000	20 000
Overkurs		1 468	1 468
Annen innskutt egenkapital		482	482
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 950</b>	<b>21 950</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8	3
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8</b>	<b>3</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>21 958</b>	<b>21 953</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	1	85	547
Annen kortsiktig gjeld	1	35 040	33 502
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 125</b>	<b>34 049</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 125</b>	<b>34 049</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>57 082</b>	<b>56 002</b>

Oslo, 08.04.2025

Styret i Årvoll Eiendom AS

  
Anders Vedal

Styreleder/daglig leder



## Årvoll Eiendom AS

### Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp i 1 000 kroner)

	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-2 874	-2 346
Endring i leverandørgjeld	-462	-407
Endring i andre tidsavgrensningsposter	1 538	7 494
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-1 799</b>	<b>4 742</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 152	-4 449
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-1 152</b>	<b>-4 449</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger av konsernbidrag	2 350	1 210
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>2 350</b>	<b>1 210</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-601	1 503
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	1 678	175
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>1 077</b>	<b>1 678</b>



## Årvoll Eiendom AS

### Noter

#### Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er datterselskap av Vedal Gruppen AS og inngår i konsernregnskapet til Vedal konsern. Konsernregnskapet finnes på konsernets hjemmesider [www.vedal.no](http://www.vedal.no).

#### Bruk av estimater

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

#### Salgsinntekter

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

#### Kostnader

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

#### Klassifisering av balanseposter

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

#### Generelt om vurdering av balanseposter

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

#### Fordringer

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

#### Gjeld

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

#### Skatter

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



## Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

<b>Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen driftskostnad	649	326
Rentekostnad til selskap i samme konsern	1 538	1 224

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

### Balansførte mellomværender mot nærstående parter

<b>Leverandørgjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	26	221
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	2 880	2 350
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	35 040	33 502
<b>Balansførte tjenester kjøpt av aksjonærer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Anlegg under utførelse	933	1 690

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

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

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



## Note 3 Skatt

<b>Skattekostnaden fremkommer slik:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-2 874	-2 346	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-11	-14	
Mottatt konsernbidrag	2 880	2 350	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-5</b>	<b>-10</b>	
Betalt skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	-634	-517	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	634	517	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skattefordel	-632	-516	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-632</b>	<b>-516</b>	
<b>Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Gevinst – og tapskonto	-46	-57	-11
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>-46</b>	<b>-57</b>	<b>-11</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-22	-17	5
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-68</b>	<b>-74</b>	<b>-6</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-15</b>	<b>-16</b>	<b>-1</b>
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Resultat før skatt	-2 874	-2 346	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-632	-516	
<b>Sum</b>	<b>-632</b>	<b>-516</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	

## Note 4 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

<b>Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Varige driftsmidler	53 110	51 958
<b>Sum</b>	<b>53 110</b>	<b>51 958</b>

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet (1. prioritets pant) for gjeld i morselskapet Vedal Investor AS. Pantstillelsen beløper seg til 170 millioner kroner.



## Note 5 Varige driftsmidler

	Tomt	Anlegg under oppføring	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	12 472	39 486	51 958
Tilgang	22	1 131	1 152
Avgang	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>12 494</b>	<b>40 616</b>	<b>53 110</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2024	0	0	0
Avgang	0	0	0
Årets avskrivninger	0	0	0
<b>Akkumulert avskrivning 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>12 494</b>	<b>40 616</b>	<b>53 110</b>
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	

## Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer pr. 31.12.2024	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal Investor AS	2 000	100 %	100 %

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2024	20 000 000	1 468 073	481 519	3 389	21 953
Årets resultat	0	0	-2 246	5	-2 242
Mottatt konsernbidrag	0	0	2 246 400	0	2 246
<b>Egenkapital pr. 31.12.2024</b>	<b>20 000</b>	<b>1 468</b>	<b>482</b>	<b>8</b>	<b>21 958</b>



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

**Unic Revisjon AS**

Medlem av Den norske Revisorforening  
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no  
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Årvoll Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Årvoll Eiendom AS som viser et underskudd på TNOK 2 242. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke

Penneo DokumentID: 02K34-H4QCT-4L6HU-RBLIA-L1959-F9GNK



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

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

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

Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 02K34-H4QCT-4L6HU-RBLIA-L1959-F9GNK



# 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 20:31:12 UTC



## Grøv, Herman Olav

Statsautorisert revisor

På vegne av: Unic Revisjon AS

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

IP: 88.93.xxx.xxx

2025-05-12 20:31:12 UTC



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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 02K34-H4QCT-4L6HU-RBLJA-L1959-F9GNK