



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Bjørn Vedal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 16.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2	26 903 465	16 880 549
Sum inntekter		26 903 465	16 880 549
Kostnader			
Varekostnad	2	2 220 418	1 338 176
Lønnskostnad	3	20 979 506	18 526 359
Avskrivning av driftsmidler	4	164 714	186 390
Annen driftskostnad	2, 3, 4	8 017 886	6 772 425
Sum kostnader		31 382 524	26 823 350
Driftsresultat		-4 479 060	-9 942 801
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			-34 413
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		327 114	52 690
Sum finansinntekter		327 114	18 277
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad		1 703	285
Sum finanskostnader		1 703	285
Netto finans		325 412	17 993
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 153 648	-9 924 808
Skattekostnad på resultat	5	-817 724	-2 090 402
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 335 924	-7 834 406
Årsresultat	6	-3 335 924	-7 834 406
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 335 924	-7 834 406
Totalresultat		-3 335 924	-7 834 406



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		5 000 000	
Overført fra annen egenkapital		-8 335 924	-7 834 406
Sum overføringer og disponeringer		-3 335 924	-7 834 406



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Software		260 162	
Utsatt skattefordel	5	856 229	812 905
Goodwill	4, 7		
Sum immaterielle eiendeler		1 116 391	812 905
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	873 646	1 038 361
Sum varige driftsmidler		873 646	1 038 361
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		693 280	708 895
Sum finansielle anleggsmidler		693 280	708 895
Sum anleggsmidler		2 683 318	2 560 161
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	2 858 074	1 833 989
Andre kortsiktige fordringer	2	4 222 646	11 746 249
Sum fordringer		7 080 719	13 580 238
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	19 012 793	12 654 144
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 012 793	12 654 144
Sum omløpsmidler		26 093 513	26 234 382
SUM EIENDELER		28 776 831	28 794 543

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		11 801 400	9 055 800
Sum innskutt egenkapital		12 801 400	10 055 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 164 349	10 500 273
Sum opptjent egenkapital		2 164 349	10 500 273
Sum egenkapital	6	14 965 749	20 556 073
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	954 013	956 862
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		1 363 962	1 226 680
Utbytte		5 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	2	6 493 106	6 054 929
Sum kortsiktig gjeld		13 811 081	8 238 470
Sum gjeld		13 811 081	8 238 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 776 831	28 794 543



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 474782

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Vedal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 15.06.2023



Organisasjonsnr: 992 280 743
VEDAL UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2	26 903 465	16 880 549
Sum inntekter		26 903 465	16 880 549
Kostnader			
Varekostnad	2	2 220 418	1 338 176
Lønnskostnad	3	20 979 506	18 526 359
Avskrivning av driftsmidler	4	164 714	186 390
Annen driftskostnad	2, 3, 4	8 017 886	6 772 425
Sum kostnader		31 382 524	26 823 350
Driftsresultat		-4 479 060	-9 942 801
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			-34 413
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		327 114	52 690
Sum finansinntekter		327 114	18 277
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad		1 703	285
Sum finanskostnader		1 703	285
Netto finans		325 412	17 993
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-817 724	-2 090 402
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 335 924	-7 834 406
Årsresultat	6	-3 335 924	-7 834 406
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 335 924	-7 834 406
Totalresultat		-3 335 924	-7 834 406
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		5 000 000	
Overført fra annen egenkapital		-8 335 924	-7 834 406
Sum overføringer og disponeringer		-3 335 924	-7 834 406





Organisasjonsnr: 992 280 743
VEDAL UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Software		260 162	
Utsatt skattefordel	5	856 229	812 905
Goodwill	4, 7		
Sum immaterielle eiendeler		1 116 391	812 905
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	873 646	1 038 361
Sum varige driftsmidler		873 646	1 038 361
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		693 280	708 895
Sum finansielle anleggsmidler		693 280	708 895
Sum anleggsmidler		2 683 318	2 560 161
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	2 858 074	1 833 989
Andre kortsiktige fordringer	2	4 222 646	11 746 249
Sum fordringer		7 080 719	13 580 238
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	19 012 793	12 654 144
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 012 793	12 654 144
Sum omløpsmidler		26 093 513	26 234 382
SUM EIENDELER		28 776 831	28 794 543
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		11 801 400	9 055 800



Sum innskutt egenkapital		12 801 400	10 055 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 164 349	10 500 273
Sum opptjent egenkapital		2 164 349	10 500 273
Sum egenkapital	6	14 965 749	20 556 073
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	954 013	956 862
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		1 363 962	1 226 680
Utbytte		5 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	2	6 493 106	6 054 929
Sum kortsiktig gjeld		13 811 081	8 238 470
Sum gjeld		13 811 081	8 238 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 776 831	28 794 543



Organisasjonsnr: 992 280 743
VEDAL UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
11.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



V E D A L

Vedal Utvikling AS

**Årsregnskap
2022**

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 Østlandsområdet. Selskapet utvikler prosjekter i nært samarbeid med partnere og ulike eiendomsaktører. Forretningskontoret er lokalisert i Oslo.

Rettvisende 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 rettvisende 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

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

I samsvar med regnskapsloven § 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.

Finansiell risiko

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

Markedsrisiko knytter seg først og fremst til mangelfull levering av riktig kvalitet til avtalt tid og etterspørsel etter selskapets tjenester i markedet. Krigsutbruddet i Europa har vært etterfulgt av en periode med høy underliggende inflasjon, stigende renter og økt markedsure. Det er på den bakgrunn forventet redusert aktivitetsnivå innenfor de markeder selskapet opererer for 2023. Dyktige medarbeidere som aktivt benytter og videreutvikler selskapets styringssystem er en viktig bidragsyter til å redusere markedsrisikoen. 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

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 1,4 % av total arbeidstid i året.

Gjennom 2022 har Vedal jobbet med aktsomhetsvurderinger, samt øvrige tiltak i tråd med kravene i Åpenhetsloven. Dette arbeidet er beskrevet mer detaljert på Vedal sin hjemmeside. Styret har blitt løpende orientert om dette arbeidet.

Likestilling

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

Side 1



forskjellsbehandling. Det er etablert etiske retningslinjer som alle ansatte plikter å følge.

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

Av selskapets elleve ansatte er to kvinner. Selskapets styre består av fem menn og én kvinne.

Styreansvarsforsikring

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

Miljørapportering

Selskapet arbeider kontinuerlig med å forbedre rutiner og prosedyrer i selskapets styringssystem knyttet til miljø og energi i selskapets prosjekter. Selskapet har videre fokus på kompetanseheving hos de ansatte, og erfaringsoverføring mellom prosjektene, slik at selskapet skal være i stand til å møte både dagens og fremtidens miljøkrav. Styret er ikke kjent med at selskapet bidrar til vesentlig forurensning eller skader for miljøet. Selskapet er ISO sertifisert innen ISO 9001 og ISO 14001.

Oslo, 28.03.2023
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	2022	2021
Salgsinntekt	1, 2	<u>26 903</u>	<u>16 881</u>
Sum driftsinntekter		<u>26 903</u>	<u>16 881</u>
Varekostnad	2	2 220	1 338
Lønnskostnad	3	20 980	18 526
Avskrivning av driftsmidler	4	165	186
Annen driftskostnad	2, 3, 4	<u>8 018</u>	<u>6 772</u>
Sum driftskostnader		<u>31 383</u>	<u>26 823</u>
Driftsresultat		<u>-4 479</u>	<u>-9 943</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	-34
Annen renteinntekt		327	53
Annen rentekostnad		<u>2</u>	<u>0</u>
Resultat av finansposter		<u>325</u>	<u>18</u>
Resultat før skattekostnad		-4 154	-9 925
Skattekostnad på resultat	5	<u>-818</u>	<u>-2 090</u>
Resultat		<u>-3 336</u>	<u>-7 834</u>
Årsresultat	6	<u>-3 336</u>	<u>-7 834</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		5 000	0
Overført fra annen egenkapital		<u>-8 336</u>	<u>-7 834</u>
Sum overføringer		<u>-3 336</u>	<u>-7 834</u>

**Vedal Utvikling AS**

Balanse

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Software		260	0
Utsatt skattefordel	5	856	813
Sum immaterielle eiendeler		1 116	813
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	874	1 038
Sum varige driftsmidler		874	1 038
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		693	709
Sum finansielle anleggsmidler		693	709
Sum anleggsmidler		2 683	2 560
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	2	2 858	1 834
Andre kortsiktige fordringer	2	4 223	11 746
Sum fordringer		7 081	13 580
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	19 013	12 654
Sum omløpsmidler		26 094	26 234
Sum eiendeler		28 777	28 795




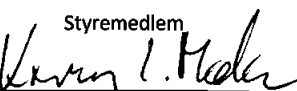
Vedal Utvikling AS

Balanse

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 000	1 000
Annen innskutt egenkapital		<u>11 801</u>	<u>9 056</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>12 801</u>	<u>10 056</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>2 164</u>	<u>10 500</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>2 164</u>	<u>10 500</u>
Sum egenkapital	6	<u>14 966</u>	<u>20 556</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	954	957
Skyldig offentlige avgifter		1 364	1 227
Utbytte		5 000	0
Annen kortsiktig gjeld	2	<u>6 493</u>	<u>6 055</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>13 811</u>	<u>8 238</u>
Sum gjeld		<u>13 811</u>	<u>8 238</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>28 777</u>	<u>28 795</u>



Anders Vedal
Styremedlem

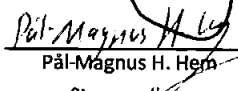

Karen Cecilie Møller
Styremedlem

Oslo, 28.03.2023
Styret i Vedal Utvikling AS


Ole K. Veda
Styreleder


Bjørn Vedal
Styremedlem/daglig leder


Reidar Wulfsberg
Styremedlem


Pål-Magnus H. Hern
Styremedlem



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.

Immaterielle eiendeler

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

Fordringer

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

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.

Note 1 Salgsinntekter

	2022	2021
Salgsinntekter	26 903	16 881

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

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2022	2021
Salgsinntekter fra selskap i samme konsern	14 227	8 229
Salgsinntekter fra tilknyttede selskaper	8 503	7 862
Varekostnad	2 201	1 338
Annen driftskostnad	3 977	4 036

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 1,6 mill. i lokalleie til Vækerøveien 3 AS, et selskap i samme konsern.

Selskapet har betalt kr 2,4 mill for administrative tjenester fra øvrige selskaper i samme konsern.

Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

Kundefordringer	2022	2021
Foretak i samme konsern	596	333
Tilknyttede selskaper	1 727	0
Sum	2 323	333
Andre kortsiktige fordringer	2022	2021
Foretak i samme konsern	3 520	11 610
Sum	3 520	11 610



Leverandørgjeld	2022	2021
Foretak i samme konsern	569	570
Sum	569	570

Annen kortsiktig gjeld	2022	2021
Foretak i samme konsern	-882	0
Sum	-882	0

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

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

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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	16 816	14 646
Arbeidsgiveravgift	2 724	2 254
Pensjonskostnader	795	880
Andre ytelser	644	746
Sum	20 980	18 526

Antall sysselsatte årsverk	11	10
----------------------------	----	----

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	3 520	0
Pensjonskostnader	119	0
Annen godtgjørelse	288	0
Sum	3 927	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	693
Sum	693

Daglig leder tar del i den samme bonusordningen som de øvrige ansatte i selskapet, hvor bonus opptjenes dels basert på resultater, dels basert på innsats. Det er ingen særlige avtaler rundt etterlønn for daglig leder. De ansatte som har lån har fått dette med en løpetid på inntil 5 år, og med en rentesats lik normrentesatsen som fastsettes av Finansdepartementet.

Godtgjørelse til revisor	2022	2021
Revisjon	42	41
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	42	41

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.

**Note 4 Varige driftsmidler**

	Biler	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	1 450	391	1 841
Tilgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	1 450	391	1 841
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2022	-461	-342	-803
Årets avskrivninger	-146	-19	-165
Akkumulert avskrivning 31.12.2022	-607	-360	-968
Bokført verdi per 31.12.2022	843	31	874

Avskrivningsplan	Lineær	Lineær
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år

	Ferieleiligheter	Lokaler	Annet	Totalt
Kostnadsført leie	215	1 694	304	2 213

Leieavtalen for lokalene i Vøkerøveien 3 utløper i år 2028. Øvrige eiendeler leies på tre-års basis og avtalene fornyes jevnlig på rullerende basis.

Note 5 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2022	2021
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-4 154	-9 925
Permanente forskjeller	437	310
Endring i midlertidige forskjeller	194	-1 996
Mottatt konsernbidrag	3 520	11 610
Årets skattegrunnlag	-3	-1

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	0	25
Endring i utsatt skattefordel	-818	-2 115
Skattekostnad ordinært resultat	-818	-2 090

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2022	2021	Endring
Driftsmidler	290	309	19
Regnskapsmessige avsetninger mv	-4 175	-4 000	175
Netto midlertidige forskjeller	-3 885	-3 691	194

Akkumulert fremførbart underskudd	-7	-4	3
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-3 892	-3 695	197

Utsatt skattefordel (22 %)	-856	-813	43
-----------------------------------	-------------	-------------	-----------

Beregning av effektiv skattesats	2022	2021
Resultat før skatt	-4 154	-9 925
Beregnet skatt av resultat før skatt	-914	-2 183
Skatteeffekt av permanente forskjeller	96	68
For mye / lite avsatt i fjor	0	25
Sum	-818	-2 090
Effektiv skattesats	19,7 %	21,1 %

Side 10



Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2022	1 000	9 056	10 500	20 556
Årets resultat	0	0	-3 336	-3 336
Utbytte	0	0	-5 000	-5 000
Mottatt konsernbidrag	0	2 746	0	2 746
Egenkapital pr. 31.12.2022	1 000	11 801	2 164	14 966

Note 7 Immaterielle eiendeler

	Software
Anskaffelseskost 01.01.2022	0
Tilgang	260
Anskaffelseskost 31.12.2022	260

Akk. avskrivninger 01.01.2022	0
Årets avskrivninger	0
Akk. avskrivninger 31.12.2022	0

Bokført verdi pr. 31.12.2022	260
-------------------------------------	------------

Økonomisk levetid 5 år

Selskapet har sammen med Vedal-konsernet investert i nytt ERP-system. Utgifter tilknyttet utvikling av systemet i 2022 er aktivert og vil avskrives fra og med 2023.

Note 8 Bankinnskudd

Bundne bankinnskudd	2022	2021
Skattetrekksmidler	781	728

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer pr. 31.12.2022	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal AS	100 000	100 %	100 %



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Vedal Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vedal Utvikling AS som viser et underskudd på tkr 3 336. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

- 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 rettvisende bilde.

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

Oslo, 28. mars 2023

Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv
statsautorisert revisor



V E D A L

Vedal Utvikling AS

Årsregnskap

2022

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 Østlandsområdet. 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

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

I samsvar med regnskapsloven § 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.

Finansiell risiko

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

Markedsrisiko knytter seg først og fremst til mangelfull levering av riktig kvalitet til avtalt tid og etterspørsel etter selskapets tjenester i markedet. Krigsutbruddet i Europa har vært etterfulgt av en periode med høy underliggende inflasjon, stigende renter og økt markedsuro. Det er på den bakgrunn forventet redusert aktivitetsnivå innenfor de markeder selskapet opererer for 2023. Dyktige medarbeidere som aktivt benytter og videreutvikler selskapets styringssystem er en viktig bidragsyter til å redusere markedsrisikoen. 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

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 1,4 % av total arbeidstid i året.

Gjennom 2022 har Vedal jobbet med aktsomhetsvurderinger, samt øvrige tiltak i tråd med kravene i Åpenhetsloven. Dette arbeidet er beskrevet mer detaljert på Vedal sin hjemmeside. Styret har blitt løpende orientert om dette arbeidet.

Likestilling

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

Side 1



forskjellsbehandling. Det er etablert etiske retningslinjer som alle ansatte plikter å følge.

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

Av selskapets elleve ansatte er to kvinner. Selskapets styre består av fem menn og én kvinne.

Styreansvarsforsikring

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

Miljørapportering

Selskapet arbeider kontinuerlig med å forbedre rutiner og prosedyrer i selskapets styringssystem knyttet til miljø og energi i selskapets prosjekter. Selskapet har videre fokus på kompetanseheving hos de ansatte, og erfaringsoverføring mellom prosjektene, slik at selskapet skal være i stand til å møte både dagens og fremtidens miljøkrav. Styret er ikke kjent med at selskapet bidrar til vesentlig forurensning eller skader for miljøet. Selskapet er ISO sertifisert innen ISO 9001 og ISO 14001.

Oslo, 28.03.2023
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	2022	2021
Salgsinntekt	1, 2	26 903 465	16 880 549
Sum driftsinntekter		26 903 465	16 880 549
Varekostnad	2	2 220 418	1 338 176
Lønnskostnad	3	20 979 506	18 526 359
Avskrivning av driftsmidler	4	164 714	186 390
Annen driftskostnad	2, 3, 4	8 017 886	6 772 425
Sum driftskostnader		31 382 524	26 823 350
Driftsresultat		-4 479 060	-9 942 801
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	-34 413
Annen renteinntekt		327 114	52 690
Annen rentekostnad		1 703	285
Resultat av finansposter		325 412	17 993
Resultat før skattekostnad		-4 153 648	-9 924 808
Skattekostnad på resultat	5	-817 724	-2 090 402
Resultat		-3 335 924	-7 834 406
Årsresultat	6	-3 335 924	-7 834 406
Overføringer			
Avsatt til utbytte		5 000 000	0
Overført fra annen egenkapital		-8 335 924	-7 834 406
Sum overføringer		-3 335 924	-7 834 406



Vedal Utvikling AS

Balanse

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Software		260 162	0
Utsatt skattefordel	5	<u>856 229</u>	<u>812 905</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 116 391</u>	<u>812 905</u>
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	<u>873 646</u>	<u>1 038 361</u>
Sum varige driftsmidler		<u>873 646</u>	<u>1 038 361</u>
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		<u>693 280</u>	<u>708 895</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>693 280</u>	<u>708 895</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 683 318</u>	<u>2 560 161</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	2	2 858 074	1 833 989
Andre kortsiktige fordringer	2	<u>4 222 646</u>	<u>11 746 249</u>
Sum fordringer		<u>7 080 719</u>	<u>13 580 238</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	19 012 793	12 654 144
Sum omløpsmidler		<u>26 093 513</u>	<u>26 234 382</u>
Sum eiendeler		<u>28 776 831</u>	<u>28 794 543</u>



Vedal Utvikling AS

Balanse

(Alle beløp er i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		<u>11 801 400</u>	<u>9 055 800</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>12 801 400</u>	<u>10 055 800</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>2 164 349</u>	<u>10 500 273</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>2 164 349</u>	<u>10 500 273</u>
Sum egenkapital	6	<u>14 965 749</u>	<u>20 556 073</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	954 013	956 862
Skyldig offentlige avgifter		1 363 962	1 226 680
Utbytte		5 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	2	<u>6 493 106</u>	<u>6 054 929</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>13 811 081</u>	<u>8 238 470</u>
Sum gjeld		<u>13 811 081</u>	<u>8 238 470</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>28 776 831</u>	<u>28 794 543</u>

Oslo, 28.03.2023
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)

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skattekostnad	-4 153 648	-9 924 808
Periodens betalte skatt	0	-24 903
Ordinære avskrivninger	164 714	186 390
Endring i kundefordringer	-1 024 085	71 243
Endring i leverandørgjeld	-2 848	266 901
Endring i andre tidsavgrensingsposter	11 374 516	6 484 731
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	6 358 649	-2 940 446

Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter

Utbetalinger av utbytte	0	-20 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	-20 000 000

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	6 358 649	-22 940 446
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	12 654 144	35 594 590
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	19 012 793	12 654 144



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.

Immaterielle eiendeler

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

Fordringer

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

Gjeld

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

Pensjoner

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



Skatter

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

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 Salgsinntekter

	2022	2021
Salgsinntekter	26 903 465	16 880 549

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

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2022	2021
Salgsinntekter fra selskap i samme konsern	14 226 719	8 229 087
Salgsinntekter fra tilknyttede selskaper	8 502 920	7 862 262
Varekostnad	2 200 918	1 338 176
Annen driftskostnad	3 977 410	4 036 326

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 1,6 mill. i lokalleie til Vækerøveien 3 AS, et selskap i samme konsern.

Selskapet har betalt kr 2,4 mill for administrative tjenester fra øvrige selskaper i samme konsern.

Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

Kundefordringer	2022	2021
Foretak i samme konsern	595 620	333 309
Tilknyttede selskaper	1 727 063	0
Sum	2 322 683	333 309

Andre kortsiktige fordringer	2022	2021
Foretak i samme konsern	3 520 000	11 610 000
Sum	3 520 000	11 610 000



Leverandørgjeld	2022	2021
Foretak i samme konsern	569 312	570 288
Sum	569 312	570 288

Annen kortsiktig gjeld	2022	2021
Foretak i samme konsern	-882 089	0
Sum	-882 089	0

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

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

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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	16 816 440	14 645 994
Arbeidsgiveravgift	2 724 184	2 253 710
Pensjonskostnader	794 787	880 189
Andre ytelser	644 095	746 466
Sum	20 979 506	18 526 359
Antall sysselsatte årsverk	11	10

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	3 519 759	0
Pensjonskostnader	119 293	0
Annen godtgjørelse	287 900	0
Sum	3 926 952	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	693 280
Sum	693 280

Daglig leder tar del i den samme bonusordningen som de øvrige ansatte i selskapet, hvor bonus opptjenes dels basert på resultater, dels basert på innsats. Det er ingen særlige avtaler rundt etterlønn for daglig leder. De ansatte som har lån har fått dette med en løpetid på inntil 5 år, og med en rentesats lik normrentesatsen som fastsettes av Finansdepartementet.

Godtgjørelse til revisor	2022	2021
Revisjon	41 550	41 200
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	41 550	41 200

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.



Note 4 Varige driftsmidler

	Biler	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	1 450 000	391 476	1 841 476
Tilgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	1 450 000	391 476	1 841 476
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2022	-461 261	-341 854	-803 115
Årets avskrivninger	-146 141	-18 573	-164 714
Akkumulert avskrivning 31.12.2022	-607 402	-360 427	-967 829
Bokført verdi per 31.12.2022	842 598	31 049	873 647

Avskrivningsplan	Lineær	Lineær
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år

	Ferieleiligheter	Lokaler	Annet	Totalt
Kostnadsført leie	215 000	1 694 055	303 889	2 212 944

Leieavtalen for lokalene i Vøkerøveien 3 utløper i år 2028. Øvrige eiendeler leies på tre-års basis og avtalene fornyes jevnlig på rullerende basis.

Note 5 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2022	2021
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-4 153 648	-9 924 808
Permanente forskjeller	436 724	309 782
Endring i midlertidige forskjeller	194 157	-1 995 912
Mottatt konsernbidrag	3 520 000	11 610 000
Årets skattegrunnlag	-2 766	-938

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	0	24 903
Endring i utsatt skattefordel	-817 724	-2 115 305
Skattekostnad ordinært resultat	-817 724	-2 090 402

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2022	2021	Endring
Driftsmidler	290 279	309 152	18 872
Regnskapsmessige avsetninger mv	-4 175 285	-4 000 000	175 285
Netto midlertidige forskjeller	-3 885 006	-3 690 848	194 157

Akkumulert fremførbart underskudd	-6 943	-4 177	2 766
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-3 891 948	-3 695 025	196 923

Utsatt skattefordel (22 %)	-856 229	-812 905	43 323
-----------------------------------	-----------------	-----------------	---------------

Beregning av effektiv skattesats	2022	2021
Resultat før skatt	-4 153 648	-9 924 808
Beregnet skatt av resultat før skatt	-913 803	-2 183 458
Skatteeffekt av permanente forskjeller	96 079	68 152
For mye / lite avsatt i fjor	0	24 903
Sum	-817 722	-2 090 402
Effektiv skattesats	19,7 %	21,1 %

Side 10



Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2022	1 000 000	9 055 800	10 500 273	20 556 073
Årets resultat	0	0	-3 335 924	-3 335 924
Utbytte	0	0	-5 000 000	-5 000 000
Mottatt konsernbidrag	0	2 745 600	0	2 745 600
Egenkapital pr. 31.12.2022	1 000 000	11 801 400	2 164 349	14 965 749

Note 7 Immaterielle eiendeler

	Software
Anskaffelseskost 01.01.2022	0
Tilgang	260 162
Anskaffelseskost 31.12.2022	260 162

Akk. avskrivninger 01.01.2022	0
Årets avskrivninger	0
Akk. avskrivninger 31.12.2022	0

Bokført verdi pr. 31.12.2022	260 162
-------------------------------------	----------------

Økonomisk levetid 5 år

Selskapet har sammen med Vedal-konsernet investert i nytt ERP-system. Utgifter tilknyttet utvikling av systemet i 2022 er aktivert og vil avskrives fra og med 2023.

Note 8 Bankinnskudd

Bundne bankinnskudd	2022	2021
Skattetrekksmidler	781 200	727 505

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer pr. 31.12.2022	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal AS	100 000	100 %	100 %