



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Pål-Magnus H. Hem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	113 219 000	22 797 000
Sum inntekter		113 219 000	22 797 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 8	1 506 000	1 626 000
Sum kostnader		1 506 000	1 626 000
Driftsresultat		111 714 000	21 171 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	1 757 000	1 587 000
Annen renteinntekt		719 000	563 000
Sum finansinntekter		2 476 000	2 150 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	47 000	191 000
Annen rentekostnad		9 858 000	8 465 000
Sum finanskostnader		9 905 000	8 656 000
Netto finans		-7 430 000	-6 506 000
Ordinært resultat før skattekostnad		104 284 000	14 665 000
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 111 000	-1 634 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		105 395 000	16 300 000
Årsresultat	4	105 395 000	16 300 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		105 395 000	16 300 000
Totalresultat		105 395 000	16 300 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		40 000 000	67 000 000
Avsatt til annen egenkapital		65 395 000	
Overført fra annen egenkapital			-50 700 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		105 395 000	16 300 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	3 000	1 000
Sum immaterielle eiendeler		3 000	1 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	67 000 000	68 020 000
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Investeringer i tilknyttet selskap	7	68 084 000	53 147 000
Investeringer i aksjer og andeler	7	102 104 000	88 530 000
Andre langsiktige fordringer	8		
Sum finansielle anleggsmidler		237 188 000	209 697 000
Sum anleggsmidler		237 191 000	209 697 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8	87 031 000	83 537 000
Sum fordringer		87 031 000	83 537 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		99 980 000	103 865 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		99 980 000	103 865 000
Sum omløpsmidler		187 010 000	187 401 000
SUM EIENDELER		424 201 000	397 099 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	60 000 000	60 000 000
Annen innskutt egenkapital		13 648 000	9 717 000
Sum innskutt egenkapital		73 648 000	69 717 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		55 679 000	164 000
Sum opptjent egenkapital		55 679 000	164 000
Sum egenkapital	4	129 327 000	69 881 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	254 000 000	254 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		254 000 000	254 000 000
Sum langsiktig gjeld		254 000 000	254 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 000	13 000
Utbytte		40 000 000	67 000 000
Annen kortsiktig gjeld		828 000	6 205 000
Sum kortsiktig gjeld		40 874 000	73 217 000
Sum gjeld		294 874 000	327 217 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		424 201 000	397 099 000



V E D A L

Vedal Investor AS

**Årsregnskap
2021**

Org.nr 996 742 318



Vedal Investor AS

Styrets årsberetning

Selskapets virksomhet og lokalisering

Selskapets virksomhet består av investeringer i aksjer, selskapsandeler og fast eiendom, samt utlån, selv eller gjennom hel- eller deleide selskaper. Selskapets forretningskontor er lokalisert i Oslo.

Rettviseende bilde

Det er foretatt en nyinvestering i løpet av året, og det er tilført ytterligere kapital til eksisterende prosjekter. Det er ikke realisert noen prosjekter i 2022. Årets resultat består hovedsakelig av utbytte fra fire investeringer, dette er klassifisert som annen driftsinntekt.

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

Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Kort tid før signering av årsregnskapet igangsatte Russland invasjon av Ukraina. Invasjonen har skapt en ekstraordinær situasjon i Europa med usikkerhet, markedsure og stigende priser på råvarer og innsatsfaktorer. Hendelsen etter balansedato har ingen vesentlig betydning for resultat og finansiell stilling i 2021-regnskapet. Det er på nåværende tidspunkt for tidlig å kvantifisere de eventuelle finansielle konsekvensene av denne hendelsen og det er utfordrende å forutse hvilken eventuell påvirkning og effekt det vil ha på virksomheten fremover.

Selskapets investeringsportefølje og underliggende eiendomsprosjekter utvikler seg som forventet, og virkelig verdi av investeringene har økt i 2021. På tross av den usikkerheten krigsutbruddet skaper på kort sikt, vurderer styret at selskapet er godt rustet for å håndtere eventuell uro i den norske og europeiske økonomien.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Dette bekreftes av positive resultater knyttet til eksisterende investeringer. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

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

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

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



Miljørapportering

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet bidrar til forurensning eller skader for miljøet.

Anders Vedal
Styremedlem

Reidar Wulfsberg
Styremedlem

Oslo, 22.03.2022

Styret i Vedal Investor AS

Ole K. Vedal
Styreleder

Bjørn Vedal
Styremedlem/daglig leder

Karen Cecilie Møller
Styremedlem

Pål-Magnus H. Høy
Styremedlem



Vedal Investor AS

Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt	1	<u>113 219</u>	<u>22 797</u>
Sum driftsinntekter		<u>113 219</u>	<u>22 797</u>
Annen driftskostnad	2, 8	<u>1 506</u>	<u>1 626</u>
Sum driftskostnader		<u>1 506</u>	<u>1 626</u>
Driftsresultat		<u>111 714</u>	<u>21 171</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	1 757	1 587
Annen renteinntekt		719	563
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	47	191
Annen rentekostnad		<u>9 858</u>	<u>8 465</u>
Resultat av finansposter		<u>-7 430</u>	<u>-6 506</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		104 284	14 665
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>-1 111</u>	<u>-1 634</u>
Ordinært resultat		<u>105 395</u>	<u>16 300</u>
Årsresultat	4	<u>105 395</u>	<u>16 300</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		40 000	67 000
Avsatt til annen egenkapital		65 395	0
Overført fra annen egenkapital		<u>0</u>	<u>50 700</u>
Sum overføringer		<u>105 395</u>	<u>16 300</u>

**Vedal Investor AS**

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kr)

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	<u>3</u>	<u>1</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>3</u>	<u>1</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	67 000	68 020
Investeringer i tilknyttet selskap	7	68 084	53 147
Investeringer i aksjer og andeler	7	<u>102 104</u>	<u>88 530</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>237 188</u>	<u>209 697</u>
Sum anleggsmidler		<u>237 191</u>	<u>209 697</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8	<u>87 031</u>	<u>83 537</u>
Sum fordringer		<u>87 031</u>	<u>83 537</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		99 980	103 865
Sum omløpsmidler		<u>187 010</u>	<u>187 401</u>
Sum eiendeler		<u>424 201</u>	<u>397 099</u>




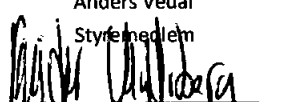
Vedal Investor AS

Balanse

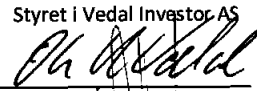
(Alle beløp i 1 000 kr)

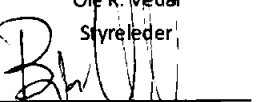
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		13 648	9 717
Sum innskutt egenkapital		73 648	69 717
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		55 679	164
Sum opptjent egenkapital		55 679	164
Sum egenkapital	4	129 327	69 881
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	254 000	254 000
Sum langsiktig gjeld		254 000	254 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46	13
Utbytte		40 000	67 000
Annen kortsiktig gjeld		828	6 205
Sum kortsiktig gjeld		40 874	73 217
Sum gjeld		294 874	327 217
Sum egenkapital og gjeld		424 201	397 099

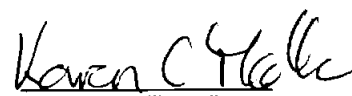

Anders Vedal
Styremedlem

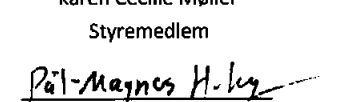

Reidar Wulfsberg
Styremedlem

Oslo, 22.03.2022
Styret i Vedal Investor AS


Ole K. Vedal
Styreleder


Bjørn Vedal
Styremedlem/daglig leder


Karen Cecilie Møller
Styremedlem


Pål-Magnus H. Hørn
Styremedlem



Vedal Investor AS

Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp i 1 000 kr)

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	104 284	14 665
Periodens betalte skatt	0	-17
Endring i leverandørgjeld	33	13
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter	-111 969	-15 922
Endring i andre tidsavgrensningposter	-3 831	-9 523
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-11 483	-10 784
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp og kapitalendringer andre investeringe	-39 552	-77 992
Innbetalinger ved salg og kapitalendringer andre investeringe	12 060	31 343
Innbetaling av utbytte	111 969	15 922
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	84 478	-30 728
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	170 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-50 000
Utbetalinger av utbytte	-76 880	-40 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-76 880	80 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-3 885	38 488
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	103 865	65 377
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	99 980	103 865

Side 7



Vedal Investor AS

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er datterselskap og inngår i konsernregnskapet til Vedal 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.

Driftsinntekter

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

Kostnader

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

Klassifisering av balanseposter

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

Generelt om vurdering av balanseposter

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

Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og andre langsiktige aksjeinvesteringer

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

Fordringer

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

Gjeld

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

Skatter

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



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

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 Driftsinntekter

	2021	2020
Utbytte fra datterselskap	1 510	6 997
Utbytte fra tilknyttet selskap	111 709	15 800
Sum	113 219	22 797

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

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke gitt honorarer til selskapets daglige leder eller styre. Det er ikke gitt lån/sikkerhetstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Daglig leder lønnes av et selskap i samme konsern, og en andel av dette faktureres som administrasjonshonorar til selskapet.

	2021	2020
Godtgjørelse til revisor		
Revisjon	41	33
Skatterådgiving	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	41	33

Revisjonshonoraret er inkl. merverdiavgift.

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer pr. 31.12.2021	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal AS	50 000	100 %	100 %

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2021	60 000	9 717	164	69 881
Årets resultat	0	0	105 395	105 395
Utbytte	0	0	-40 000	-40 000
Tilleggsutbytte	0	0	-9 880	-9 880
Mottatt konsernbidrag	0	3 931	0	3 931
Egenkapital pr. 31.12.2021	60 000	13 648	55 679	129 327

Selskapet har 18. november 2021 besluttet å dele ut kr 9.880.000 i utbytte basert på årsregnskapet for 2020.



Note 5 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2021	2020
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	104 284	14 665
Permanente forskjeller	-109 333	-22 094
Mottatt konsernbidrag	5 040	7 425
Årets skattegrunnlag	-9	-4

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skattefordel	-1 111	-1 634
Skattekostnad ordinært resultat	-1 111	-1 634

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-13	-4	9
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-13	-4	9
Utsatt skattefordel (22 %)	-3	-1	2

Beregning av effektiv skattesats	2021	2020
Resultat før skatt	104 284	14 665
Beregnet skatt av resultat før skatt	22 942	3 226
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-24 053	-4 861
Sum	-1 111	-1 634
Effektiv skattesats	-1,1 %	-11,1 %

Note 6 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2021	2020
Langsiktig gjeld	254 000	254 000
Sum	254 000	254 000

Selskapet har to lån i Nordea, et gjeldsbrevlån på kr 170 mill. samt en oppkjøpsfasilitet hvor det trukket kr 84 mill. av en total ramme på kr 300 mill. Gjelden er sikret med pant i eiendommen med gnr 86, bnr 1001 på Årvoll i Oslo kommune samt med pant i aksjer og eiendeler i Vedal-konsernet, herunder aksjene i Carrera AS.

Vedal Investor AS har avgitt en garanti på kr 8,75 mill. overfor Nordea som sikkerhet for gjeld i Slemdal Utvikling AS, et selskap Vedal Investor AS har betydelig innflytelse i.

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

Vedal Investor AS har avgitt en garanti på kr 8 mill. overfor Nordea som sikkerhet for lån og trekkfasilitet i Svanegangen Utvikling AS, et selskap Vedal Investor AS har betydelig innflytelse i.

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



Note 7 Datterselskap og tilknyttede selskap

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Bokført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
Datterselskap						
Norske Bæresystemer AS	Oslo	62,5 %	62,5 %	3 125	12 444	5 825
Årvoll Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	61 238	21 940	-897
Carrera AS	Oslo	100 %	100 %	2 507	2 975	100
Vedal Eiendomspartner AS	Oslo	6,41 %	100 %	10	891	671
Vedal Eiendomsinvest AS	Oslo	100 %	100 %	30	22	-1
Vedal Boliginvest AS	Oslo	100 %	100 %	30	23	-1
Vei 4 AS	Oslo	100 %	100 %	30	23	-1
Vei 5 AS	Oslo	100 %	100 %	30	23	-1
Sum				67 000	38 343	5 696
Tilknyttede selskap						
E4 Switch Norway AS	Oslo	10 %	10 %	89	715	945
Fystikk Holding AS	Oslo	17 %	17 %	4 430	6 770	34
Slemdal Utvikling AS	Oslo	35 %	35 %	13 300	8 456	-533
Brakerøya Næringspark AS	Drammen	20 %	20 %	8	443	-5
Hovedstaden Utvikling AS	Oslo	19,5 %	19,5 %	195	607	8 739
JBU Kanalbyen AS	Grimstad	20 %	20 %	5 515	8 181	-13
Svanegangen Utvikling AS	Drammen	10 %	10 %	11 000	14 957	5 213
Vare Eiendom AS	Oslo	50 %	50 %	7 500	5 096	-309
Eckbos Have AS	Oslo	50 %	50 %	15	-650	-314
Tomtegaten 64 Holding AS	Oslo	50 %	50 %	25	15	86
Fjordveien Invest AS	Oslo	25 %	25 %	26 008	25 921	-85
Sum				68 084	70 511	13 758
Andre langsiktige investeringer						
Oslo Airport City AS	Oslo	3,83 %	3,83 %	38 262	27 524	-439
Trekanttomten Utvikling AS	Oslo	8,0 %		63 842	63 647	-124
Sum				102 104	91 171	-563

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

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2021	2020
Annen driftskostnad	463	125
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	1 757	1 587
Kostnad til selskap i samme konsern	47	191

Vedal Investor AS har kjøpt administrative tjenester fra søsterselskapet Vedal Utvikling AS og Vedal AS. Selskapet har både lånt til og fra selskap i samme konsern, slik at selskapet har renteinntekter og rentekostnader på mellomværende med selskap i samme konsern. Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.



Balanseførte mellomværender mot nærstående parter:

Andre kortsiktige fordringer	2021	2020
Foretak i samme konsern	64 001	64 254
Tilknyttede selskaper	23 030	19 282
Sum	87 031	83 537

Annen kortsiktig gjeld	2021	2020
Foretak i samme konsern	40 000	0
Sum	40 000	0

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

Vedal Investor AS inngår i en fellesregistrering i merverdiavgiftsregisteret med andre selskap i 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 Investor AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vedal Investor AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr tkr 105 395. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 ansvarlig 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.



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 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 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 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



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

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.

- 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.

Oslo, 22. mars 2022

Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv
statsautorisert revisor



V E D A L

Vedal Investor AS

**Årsregnskap
2021**

Org.nr 996 742 318



Vedal Investor AS

Styrets årsberetning

Selskapets virksomhet og lokalisering

Selskapets virksomhet består av investeringer i aksjer, selskapsandeler og fast eiendom, samt utlån, selv eller gjennom hel- eller deleide selskaper. Selskapets forretningskontor er lokalisert i Oslo.

Rettsvisende bilde

Det er foretatt en nyinvestering i løpet av året, og det er tilført ytterligere kapital til eksisterende prosjekter. Det er ikke realisert noen prosjekter i 2022. Årets resultat består hovedsakelig av utbytte fra fire investeringer, dette er klassifisert som annen driftsinntekt.

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

Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Kort tid før signering av årsregnskapet igangsatte Russland invasjon av Ukraina. Invasjonen har skapt en ekstraordinær situasjon i Europa med usikkerhet, markedsuro og stigende priser på råvarer og innsatsfaktorer. Hendelsen etter balansedato har ingen vesentlig betydning for resultat og finansiell stilling i 2021-regnskapet. Det er på nåværende tidspunkt for tidlig å kvantifisere de eventuelle finansielle konsekvensene av denne hendelsen og det er utfordrende å forutse hvilken eventuell påvirkning og effekt det vil ha på virksomheten fremover.

Selskapets investeringsportefølje og underliggende eiendomsprosjekter utvikler seg som forventet, og virkelig verdi av investeringene har økt i 2021. På tross av den usikkerheten krigsutbruddet skaper på kort sikt, vurderer styret at selskapet er godt rustet for å håndtere eventuell uro i den norske og europeiske økonomien.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Dette bekreftes av positive resultater knyttet til eksisterende investeringer. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

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

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

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



Miljørapportering

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet bidrar til forurensning eller skader for miljøet.

Oslo, 22.03.2022
Styret i Vedal Investor AS

Anders Vedal
Styremedlem

Ole K. Vedal
Styreleder

Karen Cecilie Møller
Styremedlem

Reidar Wulfsberg
Styremedlem

Bjørn Vedal
Styremedlem/daglig leder

Pål-Magnus H. Hem
Styremedlem



Vedal Investor AS

Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt	1	<u>113 219</u>	<u>22 797</u>
Sum driftsinntekter		<u>113 219</u>	<u>22 797</u>
Annen driftskostnad	2, 8	<u>1 506</u>	<u>1 626</u>
Sum driftskostnader		<u>1 506</u>	<u>1 626</u>
Driftsresultat		<u>111 714</u>	<u>21 171</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	1 757	1 587
Annen renteinntekt		719	563
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	47	191
Annen rentekostnad		<u>9 858</u>	<u>8 465</u>
Resultat av finansposter		<u>-7 430</u>	<u>-6 506</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		104 284	14 665
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>-1 111</u>	<u>-1 634</u>
Ordinært resultat		<u>105 395</u>	<u>16 300</u>
Årsresultat	4	<u>105 395</u>	<u>16 300</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		40 000	67 000
Avsatt til annen egenkapital		65 395	0
Overført fra annen egenkapital		<u>0</u>	<u>50 700</u>
Sum overføringer		<u>105 395</u>	<u>16 300</u>



Vedal Investor AS

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kr)

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	<u>3</u>	<u>1</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>3</u>	<u>1</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	67 000	68 020
Investeringer i tilknyttet selskap	7	68 084	53 147
Investeringer i aksjer og andeler	7	<u>102 104</u>	<u>88 530</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>237 188</u>	<u>209 697</u>
Sum anleggsmidler		<u>237 191</u>	<u>209 697</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8	<u>87 031</u>	<u>83 537</u>
Sum fordringer		<u>87 031</u>	<u>83 537</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		99 980	103 865
Sum omløpsmidler		<u>187 010</u>	<u>187 401</u>
Sum eiendeler		<u>424 201</u>	<u>397 099</u>

**Vedal Investor AS**

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kr)

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		<u>13 648</u>	<u>9 717</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>73 648</u>	<u>69 717</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>55 679</u>	<u>164</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>55 679</u>	<u>164</u>
Sum egenkapital	4	<u>129 327</u>	<u>69 881</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	<u>254 000</u>	<u>254 000</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>254 000</u>	<u>254 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46	13
Utbytte		40 000	67 000
Annen kortsiktig gjeld		<u>828</u>	<u>6 205</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>40 874</u>	<u>73 217</u>
Sum gjeld		<u>294 874</u>	<u>327 217</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>424 201</u>	<u>397 099</u>

Oslo, 22.03.2022
Styret i Vedal Investor AS

Anders Vedal
Styremedlem

Ole K. Vedal
Styreleder

Karen Cecilie Møller
Styremedlem

Reidar Wulfsberg
Styremedlem

Bjørn Vedal
Styremedlem/daglig leder

Pål-Magnus H. Hem
Styremedlem



Vedal Investor AS

Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp i 1 000 kr)

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	104 284	14 665
Periodens betalte skatt	0	-17
Endring i leverandørgjeld	33	13
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter	-111 969	-15 922
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-3 831	-9 523
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-11 483	-10 784
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp og kapitalendringer andre investeringer	-39 552	-77 992
Innbetalinger ved salg og kapitalendringer andre investeringer	12 060	31 343
Innbetaling av utbytte	111 969	15 922
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	84 478	-30 728
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	170 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-50 000
Utbetalinger av utbytte	-76 880	-40 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-76 880	80 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-3 885	38 488
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	103 865	65 377
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	99 980	103 865



Vedal Investor AS

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er datterselskap og inngår i konsernregnskapet til Vedal AS. Kontaktdetaljer for utlevering av konsernregnskapet kan finnes på www.vedal.no

Bruk av estimater

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

Driftsinntekter

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

Kostnader

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

Klassifisering av balanseposter

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

Generelt om vurdering av balanseposter

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

Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og andre langsiktige aksjeinvesteringer

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

Fordringer

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

Gjeld

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

Skatter

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

Side 8



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

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 Driftsinntekter

	2021	2020
Utbytte fra datterselskap	1 510	6 997
Utbytte fra tilknyttet selskap	111 709	15 800
Sum	113 219	22 797

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

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke gitt honorarer til selskapets daglige leder eller styre. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Daglig leder lønnes av et selskap i samme konsern, og en andel av dette faktureres som administrasjonshonorar til selskapet.

Godtgjørelse til revisor	2021	2020
Revisjon	41	33
Skatterådgiving	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	41	33

Revisjonshonoraret er inkl. merverdiavgift.

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer pr. 31.12.2021	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal AS	50 000	100 %	100 %

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2021	60 000	9 717	164	69 881
Årets resultat	0	0	105 395	105 395
Utbytte	0	0	-40 000	-40 000
Tilleggsutbytte	0	0	-9 880	-9 880
Mottatt konsernbidrag	0	3 931	0	3 931
Egenkapital pr. 31.12.2021	60 000	13 648	55 679	129 327

Selskapet har 18. november 2021 besluttet å dele ut kr 9.880.000 i utbytte basert på årsregnskapet for 2020.



Note 5 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2021	2020
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	104 284	14 665
Permanente forskjeller	-109 333	-22 094
Mottatt konsernbidrag	5 040	7 425
Årets skattegrunnlag	-9	-4

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skattefordel	-1 111	-1 634
Skattekostnad ordinært resultat	-1 111	-1 634

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-13	-4	9
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-13	-4	9

Utsatt skattefordel (22 %)	-3	-1	2
-----------------------------------	-----------	-----------	----------

Beregning av effektiv skattesats	2021	2020
Resultat før skatt	104 284	14 665
Beregnet skatt av resultat før skatt	22 942	3 226
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-24 053	-4 861
Sum	-1 111	-1 634
Effektiv skattesats	-1,1 %	-11,1 %

Note 6 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2021	2020
Langsiktig gjeld	254 000	254 000
Sum	254 000	254 000

Selskapet har to lån i Nordea, et gjeldsbrevlån på kr 170 mill. samt en oppkjøpsfasilitet hvor det trukket kr 84 mill. av en total ramme på kr 300 mill. Gjelden er sikret med pant i eiendommen med gnr 86, bnr 1001 på Årvoll i Oslo kommune samt med pant i aksjer og eiendeler i Vedal-konsernet, herunder aksjene i Carrera AS.

Vedal Investor AS har avgitt en garanti på kr 8,75 mill. overfor Nordea som sikkerhet for gjeld i Slemdal Utvikling AS, et selskap Vedal Investor AS har betydelig innflytelse i.

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

Vedal Investor AS har avgitt en garanti på kr 8 mill. overfor Nordea som sikkerhet for lån og trekkfasilitet i Svanegangen Utvikling AS, et selskap Vedal Investor AS har betydelig innflytelse i.

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



Note 7 Datterselskap og tilknyttede selskap

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Bokført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
Datterselskap						
Norske Bæresystemer AS	Oslo	62,5 %	62,5 %	3 125	12 444	5 825
Årvoll Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	61 238	21 940	-897
Carrera AS	Oslo	100 %	100 %	2 507	2 975	100
Vedal Eiendomspartner AS	Oslo	6,41 %	100 %	10	891	671
Vedal Eiendomsinvest AS	Oslo	100 %	100 %	30	22	-1
Vedal Boliginvest AS	Oslo	100 %	100 %	30	23	-1
Vei 4 AS	Oslo	100 %	100 %	30	23	-1
Vei 5 AS	Oslo	100 %	100 %	30	23	-1
Sum				67 000	38 343	5 696
Tilknyttede selskap						
E4 Switch Norway AS	Oslo	10 %	10 %	89	715	945
Fystikk Holding AS	Oslo	17 %	17 %	4 430	6 770	34
Slemdal Utvikling AS	Oslo	35 %	35 %	13 300	8 456	-533
Brakerøya Næringspark AS	Drammen	20 %	20 %	8	443	-5
Hovedstaden Utvikling AS	Oslo	19,5 %	19,5 %	195	617	9 987
JBU Kanalbyen AS	Grimstad	20 %	20 %	5 515	8 181	-13
Svanegangen Utvikling AS	Drammen	10 %	10 %	11 000	14 957	5 213
Vare Eiendom AS	Oslo	50 %	50 %	7 500	5 096	-309
Eckbos Have AS	Oslo	50 %	50 %	15	-650	-314
Tomtegaten 64 Holding AS	Oslo	50 %	50 %	25	15	86
Fjordveien Invest AS	Oslo	25 %	25 %	26 008	25 921	-85
Sum				68 084	70 522	15 006
Andre langsiktige investeringer						
Oslo Airport City AS	Oslo	3,83 %	3,83 %	38 262	27 524	-439
Trekanttomten Utvikling AS	Oslo	8,0 %		63 842	63 647	-124
Sum				102 104	91 171	-563

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

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2021	2020
Annen driftskostnad	463	125
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	1 757	1 587
Kostnad til selskap i samme konsern	47	191

Vedal Investor AS har kjøpt administrative tjenester fra søsterselskapet Vedal Utvikling AS og Vedal AS. Selskapet har både lånt til og fra selskap i samme konsern, slik at selskapet har renteinntekter og rentekostnader på mellomværende med selskap i samme konsern. Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.



Balanseførte mellomværender mot nærstående parter:

Andre kortsiktige fordringer	2021	2020
Foretak i samme konsern	64 001	64 254
Tilknyttede selskaper	23 030	19 282
Sum	87 031	83 537

Annen kortsiktig gjeld	2021	2020
Foretak i samme konsern	40 000	0
Sum	40 000	0

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

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