



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 681 711  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HARALD KVÆRNER EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o HK senteret  
Storgata 6  
2050 JESSHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Tore Kværner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

### 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, 27.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		7 995 000	9 700 000
Leieinntekter		116 757 571	116 025 490
Annen driftsinntekt		4 158 264	4 401 810
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>128 910 835</b>	<b>130 127 300</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		4 747 072	6 173 295
Lønnskostnad	2	6 767 650	5 807 589
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	36 534 292	35 438 788
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	18 233 695	14 112 343
<b>Sum kostnader</b>		<b>66 282 709</b>	<b>61 532 015</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>62 628 126</b>	<b>68 595 285</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 711 284	826 597
Annen finansinntekt		3 427	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 714 711</b>	<b>826 597</b>
Annen rentekostnad		40 080 491	29 745 817
Annen finanskostnad			1 884
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 080 491</b>	<b>29 747 700</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-36 365 781</b>	<b>-28 921 103</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>26 262 345</b>	<b>39 674 182</b>
Skattekostnad på resultat	4	5 783 246	8 739 419
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 479 099</b>	<b>30 934 763</b>
<b>Årsresultat</b>	11	<b>20 479 099</b>	<b>30 934 763</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>20 479 099</b>	<b>30 934 763</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>20 479 099</b>	<b>30 934 763</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		24 000 000	15 000 000
Overført annen egenkapital		-3 520 901	15 934 763
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>11</b>	<b>20 479 099</b>	<b>30 934 763</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 13	963 195 953	986 952 842
Anlegg under utførelse	3, 13	10 409 741	5 623 802
Maskiner og anlegg	3	5 864	9 220
Driftsløsøre, inventar og utstyr	3	2 136 925	356 727
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>975 748 484</b>	<b>992 942 591</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	150 000	150 000
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	6, 9		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Obligasjoner og andre fordringer	6	512 063	637 784
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>662 063</b>	<b>787 784</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>976 410 547</b>	<b>993 730 375</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	7, 13		4 727 647
<b>Sum varer</b>			<b>4 727 647</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	9 902 277	1 202 645
Kundefordringer konsernselskap	9	28 926	70 144
Andre kortsiktige fordringer		6 476 153	5 069 792
Fordringer konsernselskap	9		1 127 972
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 407 356</b>	<b>7 470 553</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10, 14	260 067 759	264 710 205
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>260 067 759</b>	<b>264 710 205</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>276 475 115</b>	<b>276 908 405</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 252 885 662</b>	<b>1 270 638 780</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 12	270 000	270 000
Beholdning av egne aksjer	12		
Overkurs	11	8 828 103	8 828 103
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 098 103</b>	<b>9 098 103</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	145 370 996	148 891 897
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>145 370 996</b>	<b>148 891 897</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>154 469 099</b>	<b>157 990 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	13 245 930	14 958 548
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>13 245 930</b>	<b>14 958 548</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	1 029 000 000	1 050 000 000
Annen langsiktig gjeld	13	1 627 442	2 011 392
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 030 627 442</b>	<b>1 052 011 392</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 043 873 372</b>	<b>1 066 969 940</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leverandørgjeld	9	1 280 746	2 198 048
Betalbar skatt	4	7 495 864	9 810 182
Skyldig offentlige avgifter		5 098 301	4 961 957
Utbytte	11	24 000 000	15 000 000
Gjeld konsernselskap		4 203 675	4 177 678
Annen kortsiktig gjeld		12 464 604	9 530 975
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 543 190</b>	<b>45 678 839</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 098 416 562</b>	<b>1 112 648 780</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 252 885 662</b>	<b>1 270 638 780</b>



# Årsregnskap

**2022**

Harald Kværner Eiendom AS

Org.nr.:913 681 711



## Harald Kværner Eiendom AS Org. nr. 913 681 711

### STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

#### Virksomhetens art

Harald Kværner Eiendom AS er et eiendomsutviklingselskap som utvikler og leier ut fast eiendom lokalisert i Ullensaker kommune. Selskapet er deleier i kjøpesenteret som markedsføres som Jessheim Storsenter. Jessheim Storsenter ligger midt i Jessheim sentrum og har over 140 butikker, serveringssteder og kontorer.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Styret mener at årsregnskapet for 2022 gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I inneværende år forventes ordinær omsetning og resultat, eksklusive salg av leiligheter, å bli på samme nivå som for 2022.

#### Rettviseende oversikt over utvikling og resultat

Driftsinntektene var i 2022 på kr 128 910 835, noe som er en reduksjon på kr 1 216 465 i forhold til 2021. Reduksjonen skyldes i hovedsak salg av leilighet på Skovly Vest samt noe nedgang i andre inntekter. Ved utgangen av 2022 er alle leilighetene solgt.

Driftsresultat for 2022 var på kr 62 628 126, mot kr 68 595 285 i 2021. Justert for salg av leiligheter var driftsresultatet for 2022 kr 5 688 382 lavere enn for 2021. Reduksjonen skyldes blant annet nedskrivning av aktiverte projektkostnader på Skovly Øst på kr 2 525 000 som er knyttet til løsninger som ikke lenger er aktuelle. Det er også foretatt investeringer i ombygging av et større område på senteret, som blant annet inneholder opplevelsesområdet Balubaland, som har bidratt til økte avskrivningskostnader. Avsetning for tap på krav har økt med kr 900.000 sammenlignet med 2021.

Likviditeten i selskapet er god, og utviklingen av inntekter, resultatgrad og egenkapitalandel i 2022 er som forventet.

#### Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter.

Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

#### Finansiell risiko og likviditetsrisiko

Finansiell risiko for Harald Kværner Eiendom AS beregnes som moderat. Når det gjelder den likviditetsmessige risikoen vurderes denne som lav. Ved utgangen av 2022 hadde selskapet en låneavtale på MNOK 1.029 med utløp i april 2023. Selskapet har ved avgivelse av årsregnskapet reforhandlet låneavtalen til et avdragsfritt lån på MNOK 900 med utløp i 2026. Avtalen vil deretter bli fornyet, og vi anser derfor at selskapet har en god og forutsigbar likviditetssituasjon. Selskapet har et godt forhold til finansinstitusjonene og har store verdier og solide eiere. Erfaringer fra 2022 og tidligere år er at kredittrisikoen i selskapet er lav, men på grunn av økt uro i markedet grunnet økte renter, inflasjon samt en vedvarende valutavækkelse av NOK, ser vi at det kredittrisikoen kan øke noe som følge av dette.

#### Kommentar til kontantstrøm

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på NOK 50 697 737, mens driftsresultatet utgjorde NOK 26 262 345. Differansen skyldes i hovedsak avskrivninger, i tillegg til en betydelig reduksjon i utestående fordringer og økning i kortsiktig gjeld. De samlede investeringene i selskapet for 2022 var på NOK 19 340 183, og har blitt benyttet til investering i bygningsmassen.



## Markedssituasjon

Jessheim er regionsenter for Øvre Romerike og ligger kun 10 km fra Gardermoen og midt i vekstområde nr. 1 i Norge. Innbyggertallet i Ullensaker kommune har historisk økt med ca. 1.000 innbyggere i året, og ligger nå på over 42.000 innbyggere. Jessheim by har over 23.000 innbyggere. Innen 2050 forventer SSB at Ullensaker kommune vil vokse til mellom 46.000 - 57.000 innbyggere.

Jessheim Storsenter er det største senteret i regionen, og vi forventer en moderat økning i omsetningen i forhold til 2022. Vi er imidlertid forberedt på en noe mer utfordrende markedssituasjon i tiden fremover.

## Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær siste år har vært på totalt 45 dager, som utgjør 3,7 % av total arbeidstid i regnskapsåret.

Harald Kværner Eiendom AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 5 ansatte, 3 kvinner og 2 menn. Dette utgjør 4,8 årsverk. Selskapets styre består av 3 personer, hvorav ingen er kvinner. Selskapet har valgt å ikke tegne en egen styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

## Miljørapportering

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Virksomheten medfører ikke en betydelig påvirkning av det ytre miljø, men vi har lagt til rette for avfallssortering for selskapets leietakere. Energireducerende tiltak vurderes fortløpende, og det vil innen utgangen av 2024 bli gjennomført flere prosjekter som vil bidra til vesentlig lavere energiforbruk i våre fellesarealer, ved blant annet etterisolering av vegger, utskifting av vinduer, og overgang til LED belysning.

## Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Harald Kværner Eiendom AS er et eiendomsselskap. De utviklingsaktiviteter som utøves i selskapet dreier seg om videre utbygging av selskapets områder i Jessheim sentrum.

Jessheim, 13.06.2023

Styret i Harald Kværner Eiendom AS

---

Tore Kværner  
styrets leder/daglig leder

---

Morten Erland Huser  
styremedlem

---

Kjetil Nilsen  
styremedlem



**Harald Kværner Eiendom AS**

	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>			
Salgsinntekt		7 995 000	9 700 000
Leieinntekter		116 757 571	116 025 490
Annen driftsinntekt		4 158 264	4 401 810
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>1</b>	<b><u>128 910 835</u></b>	<b><u>130 127 300</u></b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Varekostnad		4 747 072	6 173 295
Lønnskostnad	2	6 767 650	5 807 589
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	36 534 292	35 438 788
Annen driftskostnad	2	18 233 695	14 112 343
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b><u>66 282 709</u></b>	<b><u>61 532 015</u></b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b><u>62 628 126</u></b>	<b><u>68 595 285</u></b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		3 711 284	826 597
Annen finansinntekt		3 427	0
Annen rentekostnad		40 080 491	29 745 817
Annen finanskostnad		0	1 884
<b>RESULTAT AV FINANSPOSTER</b>		<b><u>-36 365 781</u></b>	<b><u>-28 921 103</u></b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b><u>26 262 345</u></b>	<b><u>39 674 182</u></b>
Skattekostnad på resultat	4	5 783 246	8 739 419
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b><u>20 479 099</u></b>	<b><u>30 934 763</u></b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>11</b>	<b><u>20 479 099</u></b>	<b><u>30 934 763</u></b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte		24 000 000	15 000 000
Overført annen egenkapital		-3 520 901	15 934 763
<b>SUM OVERFØRINGER</b>	<b>11</b>	<b><u>20 479 099</u></b>	<b><u>30 934 763</u></b>



**Harald Kværner Eiendom AS**

	Note	2022	2021
<b>BALANSE 31.12</b>			
<b>EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 13	963 195 953	986 952 842
Maskiner og anlegg	3	5 864	9 220
Anlegg under utførelse	3, 13	10 409 741	5 623 802
Driftsløsøre, inventar og utstyr	3	2 136 925	356 727
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>975 748 484</b>	<b>992 942 591</b>
<b>FINANSIELLE DRIFTSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	5	150 000	150 000
Obligasjoner og andre fordringer	6	512 063	637 784
<b>SUM FINANSIELLE DRIFTSMIDLER</b>		<b>662 063</b>	<b>787 784</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>976 410 547</b>	<b>993 730 375</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	7, 13	0	4 727 647
<b>SUM VARER</b>		<b>0</b>	<b>4 727 647</b>
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	8	9 902 277	1 202 645
Kundefordringer konsernselskap	9	28 926	70 144
Andre kortsiktige fordringer		6 476 153	5 069 792
Fordringer konsernselskap	9	0	1 127 972
<b>SUM FORDRINGER</b>		<b>16 407 356</b>	<b>7 470 553</b>
<b>BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10, 14	260 067 759	264 710 205
<b>SUM BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.</b>		<b>260 067 759</b>	<b>264 710 205</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>276 475 115</b>	<b>276 908 405</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 252 885 662</b>	<b>1 270 638 780</b>



**Harald Kværner Eiendom AS**

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	11, 12	270 000	270 000
Overkurs	11	8 828 103	8 828 103
<b>SUM INNSKUTT EGENKAPITAL</b>		<b>9 098 103</b>	<b>9 098 103</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	11	145 370 996	148 891 897
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b>145 370 996</b>	<b>148 891 897</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>154 469 099</b>	<b>157 990 000</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	4	13 245 930	14 958 548
<b>SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>		<b>13 245 930</b>	<b>14 958 548</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	1 029 000 000	1 050 000 000
Annen langsiktig gjeld	13	1 627 442	2 011 392
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 030 627 442</b>	<b>1 052 011 392</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		651 686	2 138 298
Leverandørgjeld konsernselskap	9	629 060	59 750
Betalbar skatt	4	7 495 864	9 810 182
Skyldig offentlige avgifter		5 098 301	4 961 957
Utbytte	11	24 000 000	15 000 000
Gjeld konsernselskap		4 203 675	4 177 678
Annen kortsiktig gjeld		12 464 604	9 530 975
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>54 543 190</b>	<b>45 678 839</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>1 098 416 562</b>	<b>1 112 648 780</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 252 885 662</b>	<b>1 270 638 780</b>



**Harald Kværner Eiendom AS**

Jessheim, 13.06.2023

\_\_\_\_\_  
Tore Kværner  
styrets leder/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Morten Erland Huser  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kjetil Nilsen  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

### Konsolidering

Harald Kværner Eiendom AS er morselskap i mellomkonsern. Vi viser til note 3 for oversikt over datterselskap. Det blir ikke utarbeidet konsernregnskap i mellomkonsern. Selskapene er inkludert i konsernregnskapet til Tore Kværner AS som er konsernspiss.

### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. 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.

### Inntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter inntektsføres når de er opptjent.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.



## **Datterselskap og tilknyttet selskap**

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

## **Pensjoner - Innskuddsbasert ordning**

Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet.

## **Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

## **Endring av regnskapsprinsipp**

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp i 2022.



## Note 1 Salgsinntekter

Selskapets inntekter er i all hovedsak rettet mot leieinntekter og salg av tjenester i Norge, og er fordelt på følgende områder:

	2022	2021
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Salgsinntekter leiligheter	7 900 000	9 700 000
Leieinntekter	117 566 228	116 025 490
Andre inntekter	3 444 606	4 401 810
<b>Sum inntekter</b>	<b>128 910 835</b>	<b>130 127 300</b>

## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	5 679 769	4 808 837
Arbeidsgiveravgift	786 633	729 538
Pensjonskostnader	197 167	179 835
Andre ytelser	104 081	89 378
<b>Sum</b>	<b>6 767 650</b>	<b>5 807 589</b>

  

<b>Gjennomsnittlig antall årsverk</b>	<b>4,80</b>	<b>4,80</b>
---------------------------------------	-------------	-------------

Inkludert i lønnskostnadene er innleid arbeidskraft på kr 542.117. For 2021 var innleid arbeidskraft kr 297.342.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Innskuddsplanen omfatter heltidsansatte og deltidsansatte, og utgjør 4 % av lønnen.

Pr. 31.12.2022 var det 5 medlemmer i ordningen.

Kostnadsført innskudd utgjorde NOK 179 835 og NOK 197 167 i henholdsvis 2021 og 2022.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 592 605	150 000
Pensjonskostnader	56 465	0
Annen godtgjørelse	201 294	0
<b>Sum</b>	<b>1 850 364</b>	<b>150 000</b>

Det foreligger ingen avtale med styremedlemmer vedrørende særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet eller vervet. Det foreligger heller ingen pensjonsavtaler eller avtaler om bonuser, opsjoner eller andre lignende økonomiske fordeler, utover de ordinære pensjons- og bonusavtalene som også øvrige ansatte er omfattet av.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 177 385.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 69 862.



## Note 3 Anleggsmidler

<u>TNOK</u>	Tomter	Forretnings- bygg	Bygg under oppføring	Inventar og utstyr	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 31.12.2021	116 334	1 198 689	5 624	2 867	1 323 514
Omklassifisering	0	0			0
<b>Anskaffelseskost 01.01.2022</b>	<b>116 334</b>	<b>1 198 689</b>	<b>5 624</b>	<b>2 867</b>	<b>1 323 514</b>
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	12 322	4 786	2 231	19 339
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>116 334</b>	<b>1 211 011</b>	<b>10 410</b>	<b>5 098</b>	<b>1 342 853</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	364 149	0	2 956	367 105
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2022	0	0	0	0	0
Reverserte nedskrivninger 31.12.2022	0	0	0	0	0
<b>Bokført verdi per 31.12.2022</b>	<b>116 334</b>	<b>846 862</b>	<b>10 410</b>	<b>2 142</b>	<b>975 748</b>
Årets avskrivninger	0	36 079	0	455	36 534
Avskrivingssatser Metode	uendelig	5-100 år lineær	0 år lineær	5 år	

Bygninger og driftsløse avskrives med lineære avskrivninger over den økonomiske levetiden. Leietakertilpasninger avskrives over leiekontrakts periode. Bygg under oppføring begynner avskrivningen når bygget er ferdig. Tomter avskrives ikke.

## Note 4 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	7 495 864	9 810 182
Endring i utsatt skatt	-1 712 618	-1 070 763
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>5 783 246</b>	<b>8 739 419</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	26 262 345	39 674 182
Permanente forskjeller	25 136	50 448
Endring i midlertidige forskjeller	7 784 626	4 867 106
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>34 072 107</b>	<b>44 591 735</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	7 495 864	9 810 182
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>7 495 864</b>	<b>9 810 182</b>

Harald Kværner Eiendom AS

Organisasjonsnummer 913 681 711

Side 11



Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	26 262 345	39 674 182
Beregnet skatt av resultat før skatt	5 777 716	8 728 320
Skatteeffekt av permanente forskjeller	5 530	11 099
<b>Sum</b>	<b>5 783 246</b>	<b>8 739 418</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	60 958 772	68 040 020	7 081 248
Fordringer	-750 000	-46 622	703 378
<b>Sum</b>	<b>60 208 772</b>	<b>67 993 398</b>	<b>7 784 626</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>60 208 772</b>	<b>67 993 398</b>	<b>7 784 626</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>13 245 930</b>	<b>14 958 548</b>	<b>1 712 618</b>

#### Note 5 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eierandel	Andel egenkapital	Andel resultat
Harald Kværner Eiendom Drift AS	Ullensaker	100 %	1 847 057	1 145 451
Jessheim Marked AS	Ullensaker	100%	1 330 177	-140 143
<b>Sum</b>			<b>3 177 234</b>	<b>1 005 308</b>

#### Note 6 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2022	2021
Andre fordringer (anleggsmidler)	512 063	637 784
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>512 063</b>	<b>637 784</b>

Det er gitt lån til leietaker på kr 500.000 som forfaller i sin helhet om 5 år.



## Note 7 Varer

	2022	2021
Prosjekter i arbeid - leiligheter	0	4 727 647
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>4 727 647</b>

## Note 8 Kundefordringer

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	2 781 203	1 322 789
Opptjent, ikke fakturert - salg leiligheter	7 900 000	0
Avsetning til tap	750 000	50 000
<b>Balanseført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>9 931 203</b>	<b>1 272 789</b>
Endring i avsetning til tap	700 000	-200 000
Realiserte tap	0	0
<b>Sum resultatførte tap på krav</b>	<b>700 000</b>	<b>-200 000</b>

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	28 926	70 144
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	0
<b>Sum</b>	<b>28 926</b>	<b>70 144</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	-629 060	-59 750
Annen kortsiktig gjeld konsern	-4 203 675	4 177 678
<b>Sum</b>	<b>-4 832 735</b>	<b>4 117 928</b>



## Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 282 099.

## Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Pr 01.01.2022</b>	<b>270 000</b>	<b>8 828 103</b>		<b>0</b>	<b>148 891 898</b>	<b>157 990 001</b>
Tilleggsutbytte					0	0
Årets resultat					20 479 099	20 479 099
Utbytte					-24 000 000	-24 000 000
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>270 000</b>	<b>8 828 103</b>		<b>0</b>	<b>145 370 997</b>	<b>154 469 100</b>

## Note 12 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Harald Kværner Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	270	1 000,00	270 000
<b>Sum</b>	<b>270</b>		<b>270 000</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Tore Kværner AS	178	65,9	65,9
Jessheim Storsenter AS	92	34,1	34,1
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>270</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Det er utarbeidet konsernregnskap hvor selskapet inngår. Konsernregnskapet utarbeides av Tore Kværner AS og kan fås utlevert ved selskapets hovedkontor i Storgata 6, 2050 Jessheim.



## Note 13 Gjeld og sikkerhetsstillelser

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 029 000 000	1 050 000 000
<b>Sum lån sikret ved pant</b>	<b>1 029 000 000</b>	<b>1 050 000 000</b>

## Bokført verdi eiendeler sikret ved pant

Fast eiendom	973 605 694	992 576 644
<b>Sum eiendeler sikret ved pant</b>	<b>973 605 694</b>	<b>992 576 644</b>

Lånet forfaller i sin helhet innen 1 år, og det betales et årlig avdrag. Avtalen vil deretter reforhandles.

Det er tidligere inngått 2 rentebytteavtaler/renteswap på tilsammen MNOK 284, hvorav 1 avtale utløp i 2020. Selskapet har pr 31.12.2022 1 gjenværende rentebytteavtale som utløper i 2023. Avtalen innebærer kun rentekostnader.



## Note 14 Kontantstrøm

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Kontantstrøm fra driften</b>		
Resultat før skattekostnad	26 262 345	39 674 182
Betalte skatter	-9 810 182	-8 258 396
Ordinære avskrivninger	36 534 292	35 438 788
Endring kundefordringer	-8 699 632	5 870 908
Endring leverandørgjeld	-917 272	-1 434 001
Endring andre kortsiktige fordringer	3 446 976	5 727 566
Endring fordring konsern	1 169 190	-1 179 885
Endring offentlig gjeld	136 344	468 020
Endring kortsiktig gjeld konsern	25 997	4 177 678
Endring annen kortsiktig gjeld	2 933 629	3 239 086
Endring annen langsiktig gjeld	-383 950	-383 950
<b>Netto kontantstrøm fra drift</b>	<b>50 697 737</b>	<b>83 339 996</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Investering i aksjer	0	-100 000
Investering i driftsmidler	-19 340 183	-5 120 318
<b>Netto kontantstrøm fra investeringer</b>	<b>-19 340 183</b>	<b>-5 220 318</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Endring langsiktig lån	-21 000 000	0
Endring kortsiktig lån	0	0
Utbetalt utbytte	-15 000 000	-54 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansiering</b>	<b>-36 000 000</b>	<b>-54 000 000</b>
<b>Oppsummering</b>		
Netto kontantstrøm fra drift	50 697 737	83 339 996
Netto kontantstrøm fra investeringer	-19 340 183	-5 220 318
Netto kontantstrøm fra finansiering	-36 000 000	-54 000 000
<b>Netto kontantstrøm i løper av året</b>	<b>-4 642 446</b>	<b>24 119 678</b>
Likviditetsreserve pr. 1. januar	264 710 205	240 590 527
<b>Likviditetsreserve pr. 31. desember</b>	<b>260 067 759</b>	<b>264 710 205</b>
<b>Spesifikasjon pr. 31. desember</b>		
Bank - frie midler	259 785 660	264 454 633
Bank - bundne midler	282 099	255 572
Ubenyttet kassekreditt	0	0
<b>Likviditetsreserve pr. 31. Desember</b>	<b>260 067 759</b>	<b>264 710 205</b>



BDO AS  
Furusetgata 10  
2050 Jessheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Harald Kværner Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Harald Kværner Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022,
- Resultatregnskap 2022
- Kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret 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.

### Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Konklusjon om årsberetningen

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.



## Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Jessheim, 13. juni 2023

BDO AS

Kristen Elstad

Statsautorisert revisor