



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 06.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 12.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			7 995 000
Leieinntekter		124 759 811	116 757 571
Annen driftsinntekt		5 513 581	4 158 264
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>130 273 392</b>	<b>128 910 835</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		132 485	4 747 072
Lønnskostnad	2	6 788 484	6 767 650
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	38 090 137	36 534 292
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	19 210 043	18 233 695
<b>Sum kostnader</b>		<b>64 221 150</b>	<b>66 282 709</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>66 052 243</b>	<b>62 628 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 926 678	3 711 284
Annen finansinntekt			3 427
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 926 679</b>	<b>3 714 711</b>
Annen rentekostnad		58 532 695	40 080 491
Annen finanskostnad		511 857	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>59 044 552</b>	<b>40 080 491</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-53 117 873</b>	<b>-36 365 781</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>12 934 370</b>	<b>26 262 345</b>
Skattekostnad på resultat	4	2 845 815	5 783 246
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 088 555</b>	<b>20 479 099</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>10 088 555</b>	<b>20 479 099</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>10 088 555</b>	<b>20 479 099</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 088 555</b>	<b>20 479 099</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		22 000 000	24 000 000
Overført annen egenkapital		-11 911 445	-3 520 901
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>10 088 555</b>	<b>20 479 099</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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, 6	931 731 537	963 195 953
Anlegg under utførelse	3, 6	12 248 096	10 409 741
Maskiner og anlegg	3	2 508	5 864
Driftsløsøre, inventar og utstyr	3	1 885 965	2 136 925
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>945 868 106</b>	<b>975 748 484</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	150 000	150 000
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	8, 10		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Obligasjoner og andre fordringer	8	257 973	512 063
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>407 973</b>	<b>662 063</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>946 276 079</b>	<b>976 410 547</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	6		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	622 574	9 902 277
Kundefordringer konsernselskap	10		28 926
Andre kortsiktige fordringer		7 486 008	6 476 153
Fordringer konsernselskap	10	60 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 168 582</b>	<b>16 407 356</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11, 12	151 900 233	260 067 759
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>151 900 233</b>	<b>260 067 759</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>160 068 815</b>	<b>276 475 115</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 106 344 894</b>	<b>1 252 885 662</b>
 <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 13	270 000	270 000
Beholdning av egne aksjer	13		
Overkurs	5	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	5	133 459 552	145 370 996
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>133 459 552</b>	<b>145 370 996</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>142 557 655</b>	<b>154 469 099</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	11 063 763	13 245 930
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>11 063 763</b>	<b>13 245 930</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	900 000 000	1 029 000 000
Annen langsiktig gjeld	6	1 301 954	1 627 442
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>901 301 954</b>	<b>1 030 627 442</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>912 365 717</b>	<b>1 043 873 372</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld	10	2 541 135	1 280 746



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt	4	5 027 981	7 495 864
Skyldig offentlige avgifter		4 383 350	5 098 301
Utbytte	5	22 000 000	24 000 000
Gjeld konsernselskap		3 706 619	4 203 675
Annen kortsiktig gjeld		13 762 438	12 464 604
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 421 523</b>	<b>54 543 190</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>963 787 239</b>	<b>1 098 416 562</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 106 344 894</b>	<b>1 252 885 662</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 2023,
- Resultatregnskap 2023
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2023
- 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 og daglig leder (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 derfor konkludert med at annen informasjon inneholder vesentlig feilinformasjon.

### 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.



## Styret og daglig leders 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. 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, 06.03.2024

BDO AS

Kristen Elstad

statsautorisert revisor



# Årsregnskap

**2023**

Harald Kværner Eiendom AS

Org.nr.:913 681 711



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

### STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

#### 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 2023 gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I inneværende år forventes ordinær omsetning og resultat å bli noe lavere enn i 2023 på grunn av økte rentekostnader.

#### Rettviseende oversikt over utvikling og resultat

Driftsinntektene var i 2023 på kr 130 273 392, noe som er en økning på kr 1 362 557 i forhold til 2022. Økningen skyldes i hovedsak økte leieinntekter.

Driftsresultat for 2023 var på kr 66 052 243, mot kr 62 628 126 i 2022. Justert for salg av leiligheter var driftsresultatet for 2023 kr 6 539 560 høyere enn i 2022. Hovedårsaken til økt driftsresultat ligger i økte leieinntekter. Økningen skyldes delvis at indeksregulering var høy, men også noe lavere ledighet bidro til økte inntekter.

Økningen i andre driftskostnader skyldes blant annet kostnadsføring av tap på fordringer som følge av en del konkurser sammenlignet med 2022, og at eiendomsskatten økte med kr 1,8 mill. fra 2022 til 2023 til totalt kr 3,6 millioner. På tross av økt driftsresultat ble årsresultatet halvert sammenlignet med 2022 grunnet renteøkning som bidro til høyere finansieringskostnader i 2023.

Likviditeten i selskapet er god, og utviklingen av inntekter, resultatgrad og egenkapitalandel i 2023 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 2023 hadde selskapet en låneavtale 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 2023 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 valutavekkelse 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 53 042 225, mens driftsresultatet utgjorde NOK 12 934 369. Differansen skyldes i hovedsak avskrivninger, i tillegg til en betydelig reduksjon i utestående fordringer. De samlede investeringene i selskapet for 2023 var på NOK 8 201 751, 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 43.000 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 2023. Vi er imidlertid forberedt på en fortsatt 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 14 dager, som utgjør 1,2 % 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 4 ansatte, 2 kvinner og 2 menn. Dette utgjør 4,0 årsverk. Selskapets styre består av 3 personer, hvorav ingen er kvinner.

## 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. Energireduserende tiltak vurderes fortløpende, og det vil innen utgangen av 2024 bli gjennomført ett prosjekt som vil bidra til vesentlig lavere energiforbruk i våre fellesarealer, ved overgang til LED belysning.

## Åpenhetsloven

Bedriften har utført aktsomhetsvurderinger etter kravene i åpenhetsloven og det vises til redegjørelse på nettsiden [www.hke-eiendom.no](http://www.hke-eiendom.no). Siden er under bearbeidelse, og vil bli tilgjengelig i løpet av våren 2024. Inntil videre henvises til [www.jessheimstorsenter.no](http://www.jessheimstorsenter.no).

## 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.

## Forsikring av styret

Selskapet har valgt å ikke tegne en egen styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

Jessheim, 06.03.2024

Styret i Harald Kværner Eiendom AS

---

Tore Kværner  
styrets leder/daglig leder

---

Morten Erland Huser  
styremedlem

---

Kjetil Nilsen  
styremedlem

**Harald Kværner Eiendom AS**

	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>			
Salgsinntekt		0	7 995 000
Leieinntekter		124 759 811	116 757 571
Annen driftsinntekt		5 513 581	4 158 264
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>1</b>	<b>130 273 392</b>	<b>128 910 835</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Varekostnad		132 485	4 747 072
Lønnskostnad	2	6 788 484	6 767 650
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	38 090 137	36 534 292
Annen driftskostnad	2	19 210 043	18 233 695
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>64 221 150</b>	<b>66 282 709</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>66 052 243</b>	<b>62 628 126</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		5 926 678	3 711 284
Annen finansinntekt		0	3 427
Annen rentekostnad		58 532 695	40 080 491
Annen finanskostnad		511 857	0
<b>RESULTAT AV FINANSPOSTER</b>		<b>-53 117 873</b>	<b>-36 365 781</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>12 934 370</b>	<b>26 262 345</b>
Skattekostnad på resultat	4	2 845 815	5 783 246
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>10 088 555</b>	<b>20 479 099</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>5</b>	<b>10 088 555</b>	<b>20 479 099</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte		22 000 000	24 000 000
Overført annen egenkapital		-11 911 445	-3 520 901
<b>SUM OVERFØRINGER</b>	<b>5</b>	<b>10 088 555</b>	<b>20 479 099</b>



**Harald Kværner Eiendom AS**

	Note	2023	2022
<b>BALANSE 31.12</b>			
<b>EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	931 731 537	963 195 953
Maskiner og anlegg	3	2 508	5 864
Anlegg under utførelse	3, 6	12 248 096	10 409 741
Driftsløsøre, inventar og utstyr	3	1 885 965	2 136 925
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>945 868 106</b>	<b>975 748 484</b>
<b>FINANSIELLE DRIFTSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	7	150 000	150 000
Obligasjoner og andre fordringer	8	257 973	512 063
<b>SUM FINANSIELLE DRIFTSMIDLER</b>		<b>407 973</b>	<b>662 063</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>946 276 079</b>	<b>976 410 547</b>
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	9	622 574	9 902 277
Kundefordringer konsernselskap	10	0	28 926
Andre kortsiktige fordringer		7 486 008	6 476 153
Fordringer konsernselskap	10	60 000	0
<b>SUM FORDRINGER</b>		<b>8 168 582</b>	<b>16 407 356</b>
<b>BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11, 12	151 900 233	260 067 759
<b>SUM BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.</b>		<b>151 900 233</b>	<b>260 067 759</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>160 068 815</b>	<b>276 475 115</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 106 344 894</b>	<b>1 252 885 662</b>



**Harald Kværner Eiendom AS**

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	5, 13	270 000	270 000
Overkurs	5	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	5	133 459 552	145 370 996
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b>133 459 552</b>	<b>145 370 996</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>142 557 655</b>	<b>154 469 099</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	4	11 063 763	13 245 930
<b>SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>		<b>11 063 763</b>	<b>13 245 930</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	900 000 000	1 029 000 000
Annen langsiktig gjeld	6	1 301 954	1 627 442
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>901 301 954</b>	<b>1 030 627 442</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 312 006	651 686
Leverandørgjeld konsernselskap	10	229 129	629 060
Betalbar skatt	4	5 027 981	7 495 864
Skyldig offentlige avgifter		4 383 350	5 098 301
Utbytte	5	22 000 000	24 000 000
Gjeld konsernselskap		3 706 619	4 203 675
Annen kortsiktig gjeld		13 762 438	12 464 604
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>51 421 523</b>	<b>54 543 190</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>963 787 239</b>	<b>1 098 416 562</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 106 344 894</b>	<b>1 252 885 662</b>



**Harald Kværner Eiendom AS**

Jessheim, 06.03.2024

\_\_\_\_\_  
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 tilsvare 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 2023.



## Note 1 Salgsinntekter

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

	2023	2022
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Salgsinntekter leiligheter	0	7 900 000
Leieinntekter	124 759 811	116 757 571
Andre inntekter	5 513 581	4 253 264
<b>Sum inntekter</b>	<b>130 273 392</b>	<b>128 910 835</b>

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	5 439 686	5 679 769
Arbeidsgiveravgift	916 445	786 633
Pensjonskostnader	212 437	197 167
Andre ytelser	219 916	104 081
<b>Sum</b>	<b>6 788 484</b>	<b>6 767 650</b>

  

<b>Gjennomsnittlig antall årsverk</b>	<b>4,18</b>	<b>4,80</b>
---------------------------------------	-------------	-------------

Inkludert i lønnskostnadene er innleid arbeidskraft på kr 503.750. For 2022 var innleid arbeidskraft kr 542.117.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

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

Pr. 31.12.2023 var det 4 medlemmer i ordningen.

Kostnadsført innskudd utgjorde NOK 197 167 og NOK 212 437 i henholdsvis 2022 og 2023.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 636 785	160 000
Pensjonskostnader	61 271	0
Annen godtgjørelse	248 097	0
<b>Sum</b>	<b>1 946 153</b>	<b>160 000</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 2023 utgjør kr 205 887.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 51 740.



## Note 3 Anleggsmidler

<u>TNOK</u>	Tomter	Forretnings- bygg	Bygg under oppføring	Inventar og utstyr	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 31.12.2022	116 334	1 211 011	10 410	5 099	1 342 854
Omklassifisering	0	0			0
<b>Anskaffelseskost 01.01.2023</b>	<b>116 334</b>	<b>1 211 011</b>	<b>10 410</b>	<b>5 099</b>	<b>1 342 854</b>
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	5 755	1 838	616	8 210
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>116 334</b>	<b>1 216 766</b>	<b>12 248</b>	<b>5 715</b>	<b>1 351 064</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	401 369	0	3 827	405 196
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2023	0	0	0	0	0
Reverserte nedskrivninger 31.12.2023	0	0	0	0	0
<b>Bokført verdi per 31.12.2023</b>	<b>116 334</b>	<b>815 397</b>	<b>12 248</b>	<b>1 889</b>	<b>945 868</b>
Årets avskrivninger	0	37 220	0	871	38 090
Avskrivningssatser 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>	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 027 981	7 495 864
Endring i utsatt skattefordel	-2 182 166	-1 712 618
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 845 815</b>	<b>5 783 246</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	12 934 370	26 262 345
Permanente forskjeller	1 153	25 136
Endring i midlertidige forskjeller	9 918 938	7 784 626
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>22 854 461</b>	<b>34 072 107</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	5 027 981	7 495 864
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>5 027 981</b>	<b>7 495 864</b>

Harald Kværner Eiendom AS

Organisasjonsnummer 913 681 711

Side 11



Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	12 934 370	26 262 345
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 845 561	5 777 716
Skatteeffekt av permanente forskjeller	254	5 530
<b>Sum</b>	<b>2 845 815</b>	<b>5 783 246</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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	50 728 844	60 958 772	10 229 928
Fordringer	-439 010	-750 000	-310 990
<b>Sum</b>	<b>50 289 834</b>	<b>60 208 772</b>	<b>9 918 938</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>50 289 834</b>	<b>60 208 772</b>	<b>9 918 938</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>11 063 763</b>	<b>13 245 930</b>	<b>2 182 166</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Pr 01.01.2023</b>	<b>270 000</b>	<b>8 828 103</b>	<b>0</b>	<b>145 370 996</b>	<b>154 469 099</b>
Tilleggsutbytte				0	0
Årets resultat				10 088 555	10 088 555
Utbytte				-22 000 000	-22 000 000
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>270 000</b>	<b>8 828 103</b>	<b>0</b>	<b>133 459 551</b>	<b>142 557 654</b>

## Note 6 Gjeld og sikkerhetsstillelser

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	900 000 000	1 029 000 000
<b>Sum lån sikret ved pant</b>	<b>900 000 000</b>	<b>1 029 000 000</b>
<b>Bokført verdi eiendeler sikret ved pant</b>		
Fast eiendom	943 979 633	973 605 694
<b>Sum eiendeler sikret ved pant</b>	<b>943 979 633</b>	<b>973 605 694</b>

Lånet er avdragsfritt frem til forfall i april 2026. Avtalen vil deretter reforhandles.



## Note 7 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eierandel	Andel egenkapital	Andel resultat
Harald Kværner Eiendom Drift AS	Ullensaker	100 %	2 913 746	1 069 742
Jessheim Marked AS	Ullensaker	100%	2 763 458	1 433 280
<b>Sum</b>			<b>5 677 204</b>	<b>2 503 022</b>

## Note 8 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2023	2022
Andre fordringer (anleggsmidler)	257 973	512 063
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>257 973</b>	<b>512 063</b>

Det er gitt lån til leietaker på kr 250.000 som forfaller i sin helhet om 4 år.

## Note 9 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	1 092 574	2 781 203
Opptjent, ikke fakturert - salg leiligheter	0	7 900 000
Avsetning til tap	470 000	750 000
<b>Balanseført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>622 574</b>	<b>9 931 203</b>
Endring i avsetning til tap	-280 000	700 000
Realiserte tap	2 729 412	0
<b>Sum resultatførte tap på krav</b>	<b>2 449 412</b>	<b>700 000</b>

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

## Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	0	28 926
Andre kortsiktige fordringer konsern	60 000	0
<b>Sum</b>	<b>60 000</b>	<b>28 926</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	-229 129	-629 060
Annen kortsiktig gjeld konsern	-3 706 619	4 203 675
<b>Sum</b>	<b>-3 935 748</b>	<b>3 574 615</b>

Harald Kværner Eiendom AS

Organisasjonsnummer 913 681 711

Side 13



## Note 11 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 309 458.

## Note 12 Kontantstrøm

	31.12.2022	31.12.2022
<b>Kontantstrøm fra driften</b>		
Resultat før skattekostnad	12 934 370	26 262 345
Betalte skatter	-7 495 864	-9 810 182
Ordinære avskrivninger	38 090 137	36 534 292
Endring kundefordringer	9 279 703	-8 699 632
Endring leverandørgjeld	1 247 868	-917 272
Endring andre kortsiktige fordringer	-755 775	3 446 976
Endring fordring konsern	-31 074	1 169 190
Endring offentlig gjeld	-725 136	136 344
Endring kortsiktig gjeld konsern	-497 056	25 997
Endring annen kortsiktig gjeld	1 307 851	2 933 629
Endring annen langsiktig gjeld	-325 488	-383 950
<b>Netto kontantstrøm fra drift</b>	<b>53 029 536</b>	<b>50 697 737</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Investering i driftsmidler	-8 209 751	-19 340 183
<b>Netto kontantstrøm fra investeringer</b>	<b>-8 209 751</b>	<b>-19 340 183</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Endring langsiktig lån	-129 000 000	-21 000 000
Endring kortsiktig lån	0	0
Utbetalt utbytte	-24 000 000	-15 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansiering</b>	<b>-153 000 000</b>	<b>-36 000 000</b>
<b>Oppsummering</b>		
Netto kontantstrøm fra drift	53 029 536	50 697 737
Netto kontantstrøm fra investeringer	-8 209 751	-19 340 183
Netto kontantstrøm fra finansiering	-153 000 000	-36 000 000
<b>Netto kontantstrøm i løper av året</b>	<b>-108 180 215</b>	<b>-4 642 446</b>
Likviditetsreserve pr. 1. januar	260 067 759	264 710 205
<b>Likviditetsreserve pr. 31. desember</b>	<b>151 900 233</b>	<b>260 067 759</b>
<b>Spesifikasjon pr. 31. desember</b>		
Bank - frie midler	151 590 775	259 785 660
Bank - bundne midler	309 458	282 099
Ubenyttet kassekreditt	0	0
<b>Likviditetsreserve pr. 31. Desember</b>	<b>151 900 233</b>	<b>260 067 759</b>



## Note 13 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.