



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 24.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			
Leieinntekter		128 213 231	124 759 811
Annen driftsinntekt		5 189 206	5 513 581
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>133 402 438</b>	<b>130 273 392</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			132 485
Lønnskostnad	2	6 288 902	6 788 484
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	37 294 372	38 090 137
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	18 087 670	19 210 043
<b>Sum kostnader</b>		<b>61 670 944</b>	<b>64 221 150</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>71 731 493</b>	<b>66 052 243</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 944 272	5 926 678
Annen finansinntekt		126	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 944 398</b>	<b>5 926 679</b>
Annen rentekostnad		63 348 228	58 532 695
Annen finanskostnad		307 973	511 857
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>63 656 201</b>	<b>59 044 552</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-56 711 803</b>	<b>-53 117 873</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>15 019 690</b>	<b>12 934 370</b>
Skattekostnad på resultat	4	3 292 773	2 845 815
<b>Årsresultat</b>	5	<b>11 726 917</b>	<b>10 088 555</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>11 726 917</b>	<b>10 088 555</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>11 726 917</b>	<b>10 088 555</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		22 000 000	22 000 000
Overført annen egenkapital		-10 273 083	-11 911 445
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>11 726 917</b>	<b>10 088 555</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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	897 679 306	931 731 537
Anlegg under utførelse	3, 6	12 521 112	12 248 096
Maskiner og anlegg	3	289 943	2 508
Driftsløsøre, inventar og utstyr	3	954 999	1 885 965
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>911 445 360</b>	<b>945 868 106</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
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>150 000</b>	<b>407 973</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>911 595 360</b>	<b>946 276 079</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	6		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	1 229 097	622 574
Kundefordringer konsernselskap	10		
Andre kortsiktige fordringer		7 374 295	7 486 008
Fordringer konsernselskap	10	70 500	60 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 673 892</b>	<b>8 168 582</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11, 12	173 781 791	151 900 233
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>173 781 791</b>	<b>151 900 233</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>182 455 683</b>	<b>160 068 815</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 094 051 043</b>	<b>1 106 344 894</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	123 186 468	133 459 552
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>123 186 468</b>	<b>133 459 552</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>132 284 571</b>	<b>142 557 655</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	8 668 556	11 063 763
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>8 668 556</b>	<b>11 063 763</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	900 000 000	900 000 000
Annen langsiktig gjeld	6	976 465	1 301 954
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>900 976 465</b>	<b>901 301 954</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>909 645 021</b>	<b>912 365 717</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld	10	950 638	2 541 135



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Betalbar skatt	4	5 687 981	5 027 981
Skyldig offentlige avgifter		5 109 897	4 303 881
Utbytte	5	22 000 000	22 000 000
Gjeld konsernselskap		4 449 749	3 706 619
Annen kortsiktig gjeld		13 923 187	13 841 906
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 121 451</b>	<b>51 421 523</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>961 766 472</b>	<b>963 787 239</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 094 051 043</b>	<b>1 106 344 894</b>



# Årsregnskap

**2024**

Harald Kværner Eiendom AS

Org.nr.:913 681 711



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

### STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

#### Virksomhetens art

Harald Kværner Eiendom AS er et eiendomstviklingselskap 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 2024 gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I inneværende år forventes ordinær omsetning og resultat å bli noe høyere enn i 2024 på grunn av reduksjon i ledige lokaler.

#### Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Driftsinntektene var i 2024 på kr 133 402 438, noe som er en økning på kr 3 129 046 i forhold til 2023. Økningen skyldes i hovedsak økte leieinntekter.

Årsresultat før skatt for 2024 var på kr 15 019 690, mot kr 12 934 370 i 2023, noe som er en økning på kr 2 085 320. Dette skyldes hovedsaklig økte leieinntekter samt reduksjon av avskrivninger og andre kostnader. Den største reduksjonen i andre kostnader er på 1,9 mill. og skyldes tap på krav.

Likviditeten i selskapet er god, og utviklingen av inntekter, resultatgrad og egenkapitalandel i 2024 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 2024 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 2024 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 46 753 184, mens driftsresultatet utgjorde NOK 15 019 690. Differansen skyldes i hovedsak avskrivninger. De samlede investeringene i selskapet for 2024 var på NOK 2 871 626, 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 2024. 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 17 dager, som utgjør 1,7 % 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 4 ansatte, 2 kvinner og 2 menn. Dette utgjør 4,0 årsverk. Selskapets styre består av 5 personer, hvorav 2 kvinner og 3 menn.

### 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 i 2024 ble det gjennomført ett større prosjekt med utskiftning til LED belysning, noe som vil bidra til lavere energiforbruk i våre fellesarealer.

### Åpenhetsloven

Bedriften utfører aktsomhetsvurderinger etter kravene i åpenhetsloven og det vises til redegjørelse på nettsiden [www.haraldkvaernereiendom.no](http://www.haraldkvaernereiendom.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, 24.04.2025

Styret i Harald Kværner Eiendom AS

---

Tore Kværner  
styrets leder/daglig leder

---

Morten Erland Huser  
styremedlem

---

Kjetil Nilsen  
styremedlem

---

Anette Hofgaard  
styremedlem

---

Inger Olaug Julseth Jakobsen  
styremedlem

**Harald Kværner Eiendom AS**

	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>			
Leieinntekter		128 213 231	124 759 811
Annen driftsinntekt		5 189 206	5 513 581
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>1</b>	<b>133 402 438</b>	<b>130 273 392</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Varekostnad		0	132 485
Lønnskostnad	2	6 288 902	6 788 484
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	37 294 372	38 090 137
Annen driftskostnad	2	18 087 670	19 210 043
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>61 670 944</b>	<b>64 221 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>71 731 493</b>	<b>66 052 243</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		6 944 272	5 926 678
Annen finansinntekt		126	0
Annen rentekostnad		63 348 228	58 532 695
Annen finanskostnad		307 973	511 857
<b>RESULTAT AV FINANSPOSTER</b>		<b>-56 711 803</b>	<b>-53 117 873</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>15 019 690</b>	<b>12 934 370</b>
Skattekostnad på resultat	4	3 292 773	2 845 815
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>11 726 917</b>	<b>10 088 555</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>5</b>	<b>11 726 917</b>	<b>10 088 555</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte		22 000 000	22 000 000
Overført annen egenkapital		-10 273 083	-11 911 445
<b>SUM OVERFØRINGER</b>	<b>5</b>	<b>11 726 917</b>	<b>10 088 555</b>



**Harald Kværner Eiendom AS**

	Note	2024	2023
<b>BALANSE 31.12</b>			
<b>EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	897 679 306	931 731 537
Maskiner og anlegg	3	289 943	2 508
Anlegg under utførelse	3, 6	12 521 112	12 248 096
Driftsløsøre, inventar og utstyr	3	954 999	1 885 965
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>911 445 360</b>	<b>945 868 106</b>
<b>FINANSIELLE DRIFTSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	7	150 000	150 000
Obligasjoner og andre fordringer	8	0	257 973
<b>SUM FINANSIELLE DRIFTSMIDLER</b>		<b>150 000</b>	<b>407 973</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>911 595 360</b>	<b>946 276 079</b>
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	9	1 229 097	622 574
Andre kortsiktige fordringer		7 374 295	7 486 008
Fordringer konsernselskap	10	70 500	60 000
<b>SUM FORDRINGER</b>		<b>8 673 892</b>	<b>8 168 582</b>
<b>BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11, 12	173 781 791	151 900 233
<b>SUM BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.</b>		<b>173 781 791</b>	<b>151 900 233</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>182 455 683</b>	<b>160 068 815</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 094 051 043</b>	<b>1 106 344 894</b>



**Harald Kværner Eiendom AS**

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</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	123 186 468	133 459 552
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b>123 186 468</b>	<b>133 459 552</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>132 284 571</b>	<b>142 557 655</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	4	8 668 556	11 063 763
<b>SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>		<b>8 668 556</b>	<b>11 063 763</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	900 000 000	900 000 000
Annen langsiktig gjeld	6	976 465	1 301 954
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>900 976 465</b>	<b>901 301 954</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		667 460	2 312 006
Leverandørgjeld konsernselskap	10	283 177	229 129
Betalbar skatt	4	5 687 981	5 027 981
Skyldig offentlige avgifter		5 109 897	4 303 881
Utbytte	5	22 000 000	22 000 000
Gjeld konsernselskap		4 449 749	3 706 619
Annen kortsiktig gjeld		13 923 187	13 841 906
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>52 121 451</b>	<b>51 421 523</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>961 766 472</b>	<b>963 787 239</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 094 051 043</b>	<b>1 106 344 894</b>



**Harald Kværner Eiendom AS**

Jessheim, 24.04.2025

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Anette Hofgaard  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Inger Olaug Julseth Jakobsen  
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 7 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 2024.



## Note 1 Salgsinntekter

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

Pr. Virksomhetsområde	2024	2023
Leieinntekter	128 213 231	124 759 811
Andre inntekter	5 189 206	5 513 581
<b>Sum inntekter</b>	<b>133 402 438</b>	<b>130 273 392</b>

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

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	4 939 438	5 439 686
Arbeidsgiveravgift	985 286	916 445
Pensjonskostnader	236 322	212 437
Andre ytelser	127 856	219 916
<b>Sum</b>	<b>6 288 902</b>	<b>6 788 484</b>

  

<b>Gjennomsnittlig antall årsverk</b>	<b>4,00</b>	<b>4,18</b>
---------------------------------------	-------------	-------------

Inkludert i lønnskostnadene er innleid arbeidskraft på kr 721.505. For 2023 var innleid arbeidskraft kr 503.750. Utfakturerte lønnskostnader utgjør i 2024 kr 1.456.720 mot kr 445.097 i 2023.

### 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. 31.12.2024 var det 4 medlemmer i ordningen.

Kostnadsført innskudd utgjorde NOK 212 437 og NOK 236 322 i henholdsvis 2023 og 2024.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 604 112	180 000
Pensjonskostnader	67 541	0
Annen godtgjørelse	341 495	0
<b>Sum</b>	<b>2 013 148</b>	<b>180 000</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 2024 utgjør kr 178 174.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 65 885.



## Note 3 Anleggsmidler

<u>TNOK</u>	Tomter	Forretnings- bygg	Bygg under oppføring	Inventar og utstyr	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 31.12.2023	116 334	1 216 766	12 248	5 715	1 351 064
Omklassifisering	0	0			0
<b>Anskaffelseskost 01.01.2024</b>	<b>116 334</b>	<b>1 216 766</b>	<b>12 248</b>	<b>5 715</b>	<b>1 351 064</b>
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	2 278	273	321	2 872
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>116 334</b>	<b>1 219 044</b>	<b>12 521</b>	<b>6 036</b>	<b>1 353 935</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	0	437 699	0	4 791	442 490
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2024	0	0	0	0	0
Reverserte nedskrivninger 31.12.2024	0	0	0	0	0
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>116 334</b>	<b>781 345</b>	<b>12 521</b>	<b>1 245</b>	<b>911 445</b>
Årets avskrivninger	0	36 330	0	964	37 294
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>	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 687 981	5 027 981
Endring i utsatt skatt	-2 395 208	-2 182 166
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 292 773</b>	<b>2 845 815</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	15 019 690	12 934 370
Permanente forskjeller	-52 538	1 153
Endring i midlertidige forskjeller	10 887 308	9 918 938
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>25 854 460</b>	<b>22 854 461</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	5 687 981	5 027 981
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>5 687 981</b>	<b>5 027 981</b>

Harald Kværner Eiendom AS

Organisasjonsnummer 913 681 711

Side 11



Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	15 019 690	12 934 370
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 304 332	2 845 561
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-11 558	254
<b>Sum</b>	<b>3 292 773</b>	<b>2 845 815</b>
Effektiv skattesats	21,9 %	22,0 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	39 677 016	50 728 844	11 051 828
Fordringer	-274 490	-439 010	-164 520
<b>Sum</b>	<b>39 402 526</b>	<b>50 289 834</b>	<b>10 887 308</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>39 402 526</b>	<b>50 289 834</b>	<b>10 887 308</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>8 668 556</b>	<b>11 063 763</b>	<b>2 395 208</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Pr 01.01.2024</b>	<b>270 000</b>	<b>8 828 103</b>	<b>0</b>	<b>133 459 552</b>	<b>142 557 655</b>
Årets resultat				11 726 917	11 726 917
Utbytte				-22 000 000	-22 000 000
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>270 000</b>	<b>8 828 103</b>	<b>0</b>	<b>123 186 469</b>	<b>132 284 572</b>

## Note 6 Gjeld og sikkerhetsstillelser

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	900 000 000	900 000 000
<b>Sum lån sikret ved pant</b>	<b>900 000 000</b>	<b>900 000 000</b>
<b>Bokført verdi eiendeler sikret ved pant</b>		
Fast eiendom	897 679 306	931 731 537
<b>Sum eiendeler sikret ved pant</b>	<b>897 679 306</b>	<b>931 731 537</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 %	4 048 770	1 135 025
Jessheim Marked AS	Ullensaker	100%	5 138 939	2 375 481
<b>Sum</b>			<b>9 187 709</b>	<b>3 510 506</b>

## Note 8 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2024	2023
Andre fordringer (anleggsmidler)	0	257 973
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>0</b>	<b>257 973</b>

## Note 9 Kundefordringer

	2024	2023
Kundefordringer til pålydende	1 579 097	1 092 574
Opptjent, ikke fakturert - salg leiligheter	0	0
Avsetning til tap	350 000	470 000
<b>Balanseført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>1 229 097</b>	<b>622 574</b>
Endring i avsetning til tap	-120 000	-280 000
Realiserte tap	555 501	2 729 412
Innkomet på tidligere nedskrevne fordringer	-1 565	-94 228
<b>Sum resultatførte tap på krav</b>	<b>433 936</b>	<b>2 355 184</b>

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

## Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	0	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	70 500	60 000
<b>Sum</b>	<b>70 500</b>	<b>60 000</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	-283 177	-229 129
Annen kortsiktig gjeld konsern	-4 449 749	-3 706 619
<b>Sum</b>	<b>-4 732 926</b>	<b>-3 935 748</b>

Harald Kværner Eiendom AS

Organisasjonsnummer 913 681 711

Side 13



## Note 11 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 324 471.

## Note 12 Kontantstrøm

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Kontantstrøm fra driften</b>		
Resultat før skattekostnad	15 019 690	12 934 370
Betalte skatter	-5 027 981	-7 495 864
Ordinære avskrivninger	37 294 372	38 090 137
Endring kundefordringer	-606 523	9 279 703
Endring leverandørgjeld	-1 590 497	1 260 389
Endring andre kortsiktige fordringer	369 686	-755 745
Endring fordring konsern	-10 500	-31 074
Endring offentlig gjeld	811 529	-725 136
Endring kortsiktig gjeld konsern	743 130	-497 056
Endring annen kortsiktig gjeld	75 766	1 307 990
Endring annen langsiktig gjeld	-325 489	-325 489
<b>Netto kontantstrøm fra drift</b>	<b>46 753 184</b>	<b>53 042 225</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Investering i driftsmidler	-2 871 626	-8 209 751
<b>Netto kontantstrøm fra investeringer</b>	<b>-2 871 626</b>	<b>-8 209 751</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Endring langsiktig lån	0	-129 000 000
Endring kortsiktig lån	0	0
Utbetalt utbytte	-22 000 000	-24 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansiering</b>	<b>-22 000 000</b>	<b>-153 000 000</b>
<b>Oppsummering</b>		
Netto kontantstrøm fra drift	46 753 184	53 042 225
Netto kontantstrøm fra investeringer	-2 871 626	-8 209 751
Netto kontantstrøm fra finansiering	-22 000 000	-153 000 000
<b>Netto kontantstrøm i løper av året</b>	<b>21 881 558</b>	<b>-108 167 526</b>
Likviditetsreserve pr. 1. januar	151 900 233	260 067 759
<b>Likviditetsreserve pr. 31. desember</b>	<b>173 781 791</b>	<b>151 900 233</b>
<b>Spesifikasjon pr. 31. desember</b>		
Bank - frie midler	173 457 320	151 590 775
Bank - bundne midler	324 471	309 458
Ubenyttet kassekreditt	0	0
<b>Likviditetsreserve pr. 31. Desember</b>	<b>173 781 791</b>	<b>151 900 233</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.



BDO AS  
Furusethgata 10  
2050 Jessheim

Til generalforsamlingen i Harald Kværner Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Harald Kværner Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024,
- Resultatregnskap 2024
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret 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, 24. april 2025

BDO AS

Kristen Elstad

statsautorisert revisor