



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 20.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 23.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		6 700 000	52 370 304
Leieinntekter		114 098 221	116 781 412
Annen driftsinntekt		7 763 015	4 381 872
<b>Sum inntekter</b>	8	<b>128 561 236</b>	<b>173 533 587</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		8 239 240	36 475 771
Lønnskostnad	1	5 770 113	6 267 640
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	36 234 797	37 190 391
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	1	9 527 424	12 509 337
<b>Sum kostnader</b>		<b>59 771 574</b>	<b>92 443 140</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>68 789 662</b>	<b>81 090 448</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 322 043	3 143 026
Annen finansinntekt			1 163
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 322 043</b>	<b>3 144 189</b>
Annen rentekostnad		35 802 544	41 614 013
Annen finanskostnad			10 444
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>35 802 544</b>	<b>41 624 457</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 480 501</b>	<b>-38 480 268</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>34 309 161</b>	<b>42 610 180</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	12	7 553 006	9 400 752
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>26 756 155</b>	<b>33 209 428</b>
<b>Årsresultat</b>	11	<b>26 756 155</b>	<b>33 209 428</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>26 756 155</b>	<b>33 209 428</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>26 756 155</b>	<b>33 209 428</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		24 000 000	24 000 000
Overført annen egenkapital		2 756 155	9 209 428
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>11</b>	<b>26 756 155</b>	<b>33 209 428</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	12		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 10	1 019 907 435	1 061 097 636
Anlegg under utførelse	5, 10	2 900 350	1 745 725
Maskiner og anlegg	5	12 576	15 932
Driftsløsøre, inventar og utstyr	5	440 702	290 036
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 023 261 064</b>	<b>1 063 149 330</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	50 000	50 000
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	7		
Obligasjoner og andre fordringer		454 653	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>504 653</b>	<b>50 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 023 765 716</b>	<b>1 063 199 330</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5, 9, 10	10 839 657	15 168 020
<b>Sum varer</b>		<b>10 839 657</b>	<b>15 168 020</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	7 073 553	1 368 256
Kundefordringer konsernselskap	7	18 231	1 455 326
Andre kortsiktige fordringer		4 868 478	3 413 627
Fordringer konsernselskap	7		
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 960 261</b>	<b>6 237 208</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2, 13	240 590 527	230 667 839
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>240 590 527</b>	<b>230 667 839</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>263 390 445</b>	<b>252 073 068</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 287 156 162</b>	<b>1 315 272 397</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 11	270 000	270 000
Beholdning av egne aksjer	4		
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	162 957 135	180 200 980
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>162 957 135</b>	<b>180 200 980</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>172 055 238</b>	<b>189 299 083</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	12	16 029 311	16 734 701
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>16 029 311</b>	<b>16 734 701</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 050 000 000	1 050 000 000
Annen langsiktig gjeld	10	2 395 342	2 779 292
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 052 395 342</b>	<b>1 052 779 292</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 068 424 653</b>	<b>1 069 513 993</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leverandørgjeld	7	3 632 049	13 241 000
Betalbar skatt	12	8 258 396	11 032 555
Skyldig offentlige avgifter		4 493 936	5 545 455
Utbytte	11	24 000 000	24 000 000
Annen kortsiktig gjeld		6 291 890	2 640 311
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 676 270</b>	<b>56 459 321</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 115 100 924</b>	<b>1 125 973 314</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 287 156 161</b>	<b>1 315 272 397</b>



BDO AS  
Furusethgata 10  
2050 Jessheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Harald Kværner Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Harald Kværner Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om årsberetningen

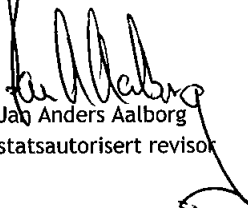
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Jessheim, 20. mai 2021

BDO AS



Jan Anders Aalborg  
statsautorisert revisor



# Årsregnskap

**2020**

Harald Kværner Eiendom AS

Org.nr.:913 681 711



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

### STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020

#### 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.

#### 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 2020 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 ligge et stykke under nivået for 2020 grunnet corona-krisen.

#### Rettviseende oversikt over utvikling og resultat

Driftsinntektene var i 2020 på kr 128 561 236, noe som er en reduksjon på kr 44.972.351 i forhold til 2019. Reduksjonen skyldes i hovedsak salg av leiligheter på Skovly Vest, ettersom de fleste leilighetene ble solgt i 2018 og 2019, og kun 1 ble solgt 2020. Usolgte leiligheter pr. mai 2021 er 2 stk.

Driftsresultet for 2020 var på kr 68.789.662, mot kr 81.090.448 i 2019. Justert for salg av leiligheter var driftsresultatet for 2020 kr 5.092.684 høyere enn for 2019. Økningen skyldes i hovedsak reduserte driftskostnader samt lavere avskrivningskostnader. En vesentlig del av reduksjonen i leieinntektene skyldes rabatter gårdeier har bidratt med grunnet covid 19. Selskapet har ved utgangen av 2020 en egenkapitalandel på 13,4 %, som er en reduksjon på 1 % fra 2019. Likviditeten er god, og utviklingen av inntekter, resultatgrad og egenkapitalandel i 2020 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. Selskapet har inngått ny 2-årig låneavtale med årlige avdrag. 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 2020 og tidligere år er at kredittrisikoen i selskapet er lav.

#### Kommentar til kontantstrøm

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på NOK 57 813 621, mens driftsresultatet utgjorde NOK 34 309 161. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger. De samlede investeringene i selskapet for 2020 var på NOK 3 890 934. Av årets investeringer har NOK 375 000 gått til anskaffelse av driftsløsøre, mens det resterende har gått 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 40.000 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, men på grunn av corona-krisen vil hele kjøpesentermarkedet påvirkes negativt for 2021. Det er allikevel forventet at myndighetenes ulike tiltakspakker vil bidra til å dempe bortfall av leietakerne.

#### **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 1,5 % 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.

#### **Miljørapportering**

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Virksomheten medfører ikke en betydelig påvirkning av det ytre miljø.

#### **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.

#### **Årsresultat og disponeringer**

I 2020 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 26 756 155 som foreslås disponert slik:

<b>Disponering</b>	<b>Beløp</b>
Avsatt til utbytte	24 000 000
Til annen egenkapital	2 756 155

Jessheim, 20.05.2021  
Styret i Harald Kværner Eiendom AS

---

Tore Kværner  
styrets leder/daglig leder

---

Morten Erland Huser  
styremedlem

---

Tron Harald Bjerke  
styremedlem

**Harald Kværner Eiendom AS**

	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>			
Salgsinntekt		6 700 000	52 370 304
Leieinntekter		114 098 221	116 781 412
Annen driftsinntekt		7 763 015	4 381 872
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>8</b>	<b>128 561 236</b>	<b>173 533 587</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Varekostnad		8 239 240	36 475 771
Lønnskostnad	1	5 770 113	6 267 640
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	36 234 797	37 190 391
Annen driftskostnad	1	9 527 424	12 509 337
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>59 771 574</b>	<b>92 443 140</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>68 789 662</b>	<b>81 090 448</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		1 322 043	3 143 026
Annen finansinntekt		0	1 163
Annen rentekostnad		35 802 544	41 614 013
Annen finanskostnad		0	10 444
<b>RESULTAT AV FINANSPOSTER</b>		<b>-34 480 501</b>	<b>-38 480 268</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>34 309 161</b>	<b>42 610 180</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	12	7 553 006	9 400 752
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>26 756 155</b>	<b>33 209 428</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>11</b>	<b>26 756 155</b>	<b>33 209 428</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte		24 000 000	24 000 000
Overført annen egenkapital		2 756 155	9 209 428
<b>SUM OVERFØRINGER</b>	<b>11</b>	<b>26 756 155</b>	<b>33 209 428</b>



**Harald Kværner Eiendom AS**

	Note	2020	2019
<b>BALANSE 31.12</b>			
<b>EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 10	1 019 907 435	1 061 097 636
Maskiner og anlegg	5	12 576	15 932
Anlegg under utførelse	5, 10	2 900 350	1 745 725
Driftsløsøre, inventar og utstyr	5	440 702	290 036
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 023 261 064</b>	<b>1 063 149 330</b>
<b>FINANSIELLE DRIFTSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	3	50 000	50 000
Obligasjoner og andre fordringer		454 653	0
<b>SUM FINANSIELLE DRIFTSMIDLER</b>		<b>504 653</b>	<b>50 000</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 023 765 716</b>	<b>1 063 199 330</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5, 9, 10	10 839 657	15 168 020
<b>SUM VARER</b>		<b>10 839 657</b>	<b>15 168 020</b>
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	6	7 073 553	1 368 256
Kundefordringer konsernselskap	7	18 231	1 455 326
Andre kortsiktige fordringer		4 868 478	3 413 627
<b>SUM FORDRINGER</b>		<b>11 960 261</b>	<b>6 237 208</b>
<b>BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2, 13	240 590 527	230 667 839
<b>SUM BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.</b>		<b>240 590 527</b>	<b>230 667 839</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>263 390 445</b>	<b>252 073 068</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 287 156 162</b>	<b>1 315 272 397</b>



**Harald Kværner Eiendom AS**

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4, 11	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	162 957 135	180 200 980
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b>162 957 135</b>	<b>180 200 980</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>172 055 238</b>	<b>189 299 083</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	12	16 029 311	16 734 701
<b>SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>		<b>16 029 311</b>	<b>16 734 701</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 050 000 000	1 050 000 000
Annen langsiktig gjeld	10	2 395 342	2 779 292
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 052 395 342</b>	<b>1 052 779 292</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 632 049	11 022 424
Leverandørgjeld konsernselskap	7	0	2 218 576
Betalbar skatt	12	8 258 396	11 032 555
Skyldig offentlige avgifter		4 493 936	5 545 455
Utbytte	11	24 000 000	24 000 000
Annen kortsiktig gjeld		6 291 890	2 640 311
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>46 676 270</b>	<b>56 459 321</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>1 115 100 924</b>	<b>1 125 973 314</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 287 156 161</b>	<b>1 315 272 397</b>



**Harald Kværner Eiendom AS**

Jessheim, 20.05.2021

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

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

\_\_\_\_\_  
Tron Harald Bjerke  
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.

## **Garanti**

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiavsetningen er i balansen oppført under annen leverandørgjeld.

## **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 2020.



## Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lønninger	4 811 210	5 197 072
Arbeidsgiveravgift	695 079	763 386
Pensjonskostnader	168 223	171 106
Andre ytelser	95 601	136 077
<b>Sum</b>	<b>5 770 113</b>	<b>6 267 640</b>

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

Inkludert i lønnskostnadene er innleid arbeidskraft på kr 490.717. For 2019 var innleid arbeidskraft kr 450.485.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Styret</b>
Lønn	1 490 868	150 000
Pensjonskostnader	41 774	0
Annen godtgjørelse	182 597	0
<b>Sum</b>	<b>1 715 239</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 2020 utgjør kr 136 000. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 40 456.

## Note 2 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 259 583.

## Note 3 Datterselskap, TS og FKV

	<b>Kontor- kommune</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Andel egenkapital</b>	<b>Andel resultat</b>
Harald Kværner Eiendom Drift AS	Ullensaker	100 %	563 709	229 052
<b>Sum</b>			<b>563 709</b>	<b>229 052</b>



## Note 4 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 5 Anleggsmidler

<u>TNOK</u>	Tomter	Forretnings- bygg	Bygg under oppføring	Inventar og utstyr	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 31.12.2019	123 579	1 194 260	1 746	2 461	1 322 047
Omklassifisering	0	0			0
<b>Anskaffelseskost 01.01.2020</b>	<b>123 579</b>	<b>1 194 260</b>	<b>1 746</b>	<b>2 461</b>	<b>1 322 047</b>
Tilgang kjøpte driftsmidler	300	2 062	1 155	375	3 891
Avgang solgte driftsmidler	-7 544	0	0	0	-7 544
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>116 334</b>	<b>1 196 322</b>	<b>2 900</b>	<b>2 837</b>	<b>1 318 394</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	0	292 749	0	2 383	295 132
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2020	0	0	0	0	0
Reverserte nedskrivninger 31.12.2020	0	0	0	0	0
<b>Bokført verdi per 31.12.2020</b>	<b>116 334</b>	<b>903 573</b>	<b>2 900</b>	<b>453</b>	<b>1 023 261</b>
Årets avskrivninger	0	36 007	0	228	36 235
Avskrivningssatser	uendelig	5-100 år	0 år	5 år	
Metode		lineær	lineær		

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 6 Kundefordringer

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	641 783	3 673 581
Opptjent, ikke fakturert - salg leiligheter	6 700 000	0
Avsetning til tap	250 000	850 000
<b>Balanseført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>7 091 783</b>	<b>2 823 581</b>
Endring i avsetning til tap	-600 000	250 000
Realiserte tap	148 321	224 069
<b>Sum resultatførte tap på krav</b>	<b>-451 679</b>	<b>474 069</b>

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	0	0
Kundefordringer konsern	18 231	1 455 326
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	0
<b>Sum</b>	<b>18 231</b>	<b>1 455 326</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	0	0
Leverandørgjeld innen konsern	0	-2 218 576
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>-2 218 576</b>

## Note 8 Salgsinntekter

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

	2020	2019
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Salgsinntekter leiligheter	-6 700 000	-52 370 304
Leieinntekter	-114 098 221	-116 781 412
Andre inntekter	-7 763 015	-4 381 872
<b>Sum inntekter</b>	<b>-128 561 236</b>	<b>-173 533 587</b>



## Note 9 Varer

	2020	2019
Prosjekter i arbeid - leiligheter	10 839 657	15 168 020
<b>Sum</b>	<b>10 839 657</b>	<b>15 168 020</b>

Gjenværende leiligheter som ikke er solgt er oppført til byggekost uten fortjeneste pr. 31.12.2020.

## Note 10 Gjeld og sikkerhetsstillelser

	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 050 000 000	1 050 000 000
<b>Sum lån sikret ved pant</b>	<b>1 050 000 000</b>	<b>1 050 000 000</b>

## Bokført verdi eiendeler sikret ved pant

Fast eiendom	1 022 807 785	1 062 843 361
<b>Sum eiendeler sikret ved pant</b>	<b>1 022 807 785</b>	<b>1 062 843 361</b>

Lånet forfaller i sin helhet innen 2 år, og det betales årlige 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 31.12.2020 1 gjenværende rentebytteavtale som utløper i 2023. Avtalen innebærer kun rentekostnader.

## Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Pr 01.01.2020</b>	<b>270 000</b>	<b>8 828 103</b>	<b>0</b>	<b>180 200 980</b>	<b>189 299 083</b>
Tilleggsutbytte				-20 000 000	-20 000 000
Årets resultat				26 756 155	26 756 155
Utbytte				-24 000 000	-24 000 000
<b>Pr 31.12.2020</b>	<b>270 000</b>	<b>8 828 103</b>	<b>0</b>	<b>162 957 135</b>	<b>172 055 238</b>



## Note 12 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	8 258 396	11 032 555
Endring i utsatt skatt	-705 390	-1 631 803
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>7 553 006</b>	<b>9 400 752</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	34 309 161	42 610 180
Permanente forskjeller	22 686	120 507
Endring i midlertidige forskjeller	3 206 318	7 417 291
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>37 538 165</b>	<b>50 147 978</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	8 258 396	11 032 555
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>8 258 396</b>	<b>11 032 555</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	34 309 161	42 610 180
Beregnet skatt av resultat før skatt	7 548 015	9 374 240
Skatteeffekt av permanente forskjeller	4 991	26 512
<b>Sum</b>	<b>7 553 006</b>	<b>9 400 751</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,1 %

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	73 106 567	76 887 291	3 780 724
Fordringer	-246 062	-820 469	-574 407
<b>Sum</b>	<b>72 860 504</b>	<b>76 066 822</b>	<b>3 206 318</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>72 860 504</b>	<b>76 066 822</b>	<b>3 206 318</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>16 029 311</b>	<b>16 734 701</b>	<b>705 390</b>



## Note 13 Kontantstrøm

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Kontantstrøm fra driften</b>		
Resultat før skattekostnad	34 309 161	42 610 180
Betalte skatter	-11 032 555	-33 341 506
Ordinære avskrivninger	36 234 797	37 190 391
Endring kundefordringer	-5 705 297	16 097 928
Endring leverandørgjeld	-9 608 951	-9 607 612
Endring andre kortsiktige fordringer	9 963 267	36 293 376
Endring fordring konsern	1 437 095	-1 455 326
Endring offentlig gjeld	-1 051 519	2 227 065
Endring annen kortsiktig gjeld	3 651 573	-2 176 516
Endring annen langsiktig gjeld	-383 950	2 779 291
<b>Netto kontantstrøm fra drift</b>	<b>57 813 621</b>	<b>90 617 271</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Investering i driftsmidler	-3 890 934	-6 777 933
<b>Netto kontantstrøm fra investeringer</b>	<b>-3 890 934</b>	<b>-6 777 933</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Endring kortsiktig lån	0	0
Utbetalt utbytte	-44 000 000	-40 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansiering</b>	<b>-44 000 000</b>	<b>-40 000 000</b>
<b>Oppsummering</b>		
Netto kontantstrøm fra drift	57 813 621	90 617 271
Netto kontantstrøm fra investeringer	-3 890 934	-6 777 933
Netto kontantstrøm fra finansiering	-44 000 000	-40 000 000
<b>Netto kontantstrøm i løper av året</b>	<b>9 922 687</b>	<b>43 839 338</b>
Likviditetsreserve pr. 1. januar	230 667 839	186 828 500
<b>Likviditetsreserve pr. 31. desember</b>	<b>240 590 527</b>	<b>230 667 839</b>
<b>Spesifikasjon pr. 31. desember</b>		
Bank - frie midler	240 330 944	230 442 911
Bank - bundne midler	259 583	224 928
Ubenyttet kassekreditt	0	0
<b>Likviditetsreserve pr. 31. Desember</b>	<b>240 590 527</b>	<b>230 667 839</b>