



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	995 325 055
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	OBOS KVÆRNERBYEN AS
Forretningsadresse:	Hammersborg torg 1 0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Eli Wulff
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	3		12 373 000
<b>Sum inntekter</b>			<b>12 373 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	3	-6 990 877	8 463 412
Annen driftskostnad	4	25 350	85 311
<b>Sum kostnader</b>		<b>-6 965 527</b>	<b>8 548 724</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 965 527</b>	<b>3 824 276</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	1		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	1		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	290 539	118 627
Annen renteinntekt		3 772	1 616
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>294 311</b>	<b>120 243</b>
Annen rentekostnad			3 321
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>3 321</b>
<b>Netto finans</b>		<b>294 311</b>	<b>116 922</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 259 839</b>	<b>3 941 199</b>
Skattekostnad	6	1 596 335	867 795
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 663 504</b>	<b>3 073 404</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>5 663 504</b>	<b>3 073 404</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 663 504</b>	<b>3 073 404</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 663 504</b>	<b>3 073 404</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Konsernbidrag	7		
Avgitt konsernbidrag	7		
Avsatt til annen egenkapital	7	5 663 504	3 073 404
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 663 504</b>	<b>3 073 404</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	3 724 090	5 320 425
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 724 090</b>	<b>5 320 425</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	230 000	230 000
Lån til foretak i samme konsern	5	4 230 911	4 050 619
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 460 911</b>	<b>4 280 619</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 185 001</b>	<b>9 601 044</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varebeholdning	3	6 379 103	6 379 103
<b>Sum varer</b>		<b>6 379 103</b>	<b>6 379 103</b>
<b>Fordringer</b>			
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	3	300 001	300 001
Konsernfordringer	5	11 841 482	11 217 923
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 141 482</b>	<b>11 517 923</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 520 585</b>	<b>17 897 026</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 705 586</b>	<b>27 498 070</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	1 100 000	1 100 000
Overkurs	7		
Annen innskutt egenkapital	7	466 407	466 407
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 566 407</b>	<b>1 566 407</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	8 736 908	3 073 404
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 736 908</b>	<b>3 073 404</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 303 315</b>	<b>4 639 811</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		656 370	244 028
Betalbar skatt	6		
Utbytte	7		
Kortsiktig konserngjeld	5	1 806 368	
Annen kortsiktig gjeld		13 939 534	22 614 231
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 402 271</b>	<b>22 858 259</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 402 271</b>	<b>22 858 259</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 705 586</b>	<b>27 498 070</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 510486

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 325 055  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OBOS KVÆRNERBYEN AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Wulff  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 995 325 055  
OBOS KVÆRNERBYEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	3		12 373 000
<b>Sum inntekter</b>			<b>12 373 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	3	-6 990 877	8 463 412
Annen driftskostnad	4	25 350	85 311
<b>Sum kostnader</b>		<b>-6 965 527</b>	<b>8 548 724</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 965 527</b>	<b>3 824 276</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	1		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	1		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	290 539	118 627
Annen renteinntekt		3 772	1 616
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>294 311</b>	<b>120 243</b>
Annen rentekostnad			3 321
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>3 321</b>
<b>Netto finans</b>		<b>294 311</b>	<b>116 922</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	6	7 259 839	3 941 199
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 596 335</b>	<b>867 795</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>5 663 504</b>	<b>3 073 404</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 663 504</b>	<b>3 073 404</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 663 504</b>	<b>3 073 404</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7		
Konsernbidrag	7		
Avgitt konsernbidrag	7		
Avsatt til annen egenkapital	7	5 663 504	3 073 404
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 663 504</b>	<b>3 073 404</b>





Organisasjonsnr: 995 325 055  
OBOS KVÆRNERBYEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	3 724 090	5 320 425
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 724 090</b>	<b>5 320 425</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	8	230 000	230 000
Lån til foretak i samme konsern	5	4 230 911	4 050 619
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 460 911</b>	<b>4 280 619</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 185 001</b>	<b>9 601 044</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Varebeholdning	3	6 379 103	6 379 103
<b>Sum varer</b>		<b>6 379 103</b>	<b>6 379 103</b>

#### Fordringer

Opptjent, ikke faktuerte inntekter	3	300 001	300 001
Konsernfordringer	5	11 841 482	11 217 923
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 141 482</b>	<b>11 517 923</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 520 585</b>	<b>17 897 026</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 705 586</b>	<b>27 498 070</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	1 100 000	1 100 000
Overkurs	7		
Annen innskutt egenkapital	7	466 407	466 407
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 566 407</b>	<b>1 566 407</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	8 736 908	3 073 404
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 736 908</b>	<b>3 073 404</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 303 315</b>	<b>4 639 811</b>
------------------------	--	-------------------	------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		656 370	244 028
Betalbar skatt	6		
Utbytte	7		
Kortsiktig konserngjeld	5	1 806 368	
Annen kortsiktig gjeld		13 939 534	22 614 231
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 402 271</b>	<b>22 858 259</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 402 271</b>	<b>22 858 259</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 705 586</b>	<b>27 498 070</b>



Organisasjonsnr: 995 325 055  
OBOS KVÆRNERBYEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

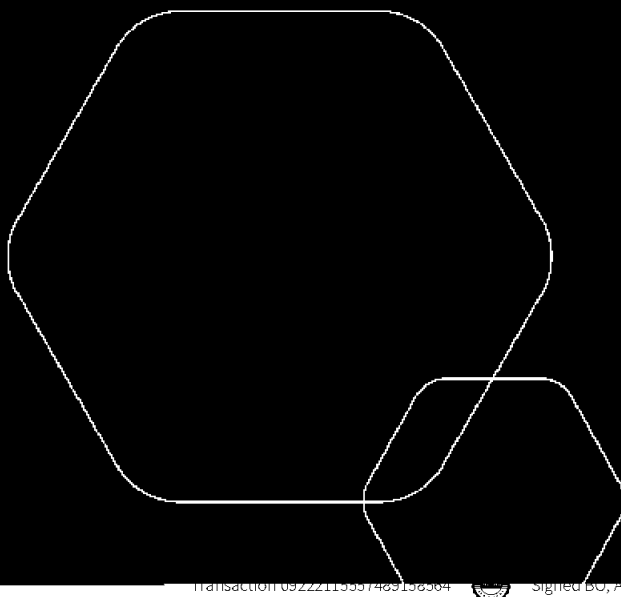
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Årsregnskap 2022

## Obos Kværnerbyen AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 995 325 055

Transaction: 09222115937463158384 Signed: BO, AEG, AS



## RESULTATREGNSKAP

### OBOS KVÆRNERBYEN AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Prosjektinntekt	3	0	12 373 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>12 373 000</b>
Prosjektkostnader	3	-6 990 877	8 463 412
Annen driftskostnad	4	25 350	85 311
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-6 965 527</b>	<b>8 548 724</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 965 527</b>	<b>3 824 276</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	290 539	118 627
Annen renteinntekt		3 772	1 616
Annen rentekostnad		0	3 321
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>294 311</b>	<b>116 922</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>7 259 839</b>	<b>3 941 199</b>
Skattekostnad	6	1 596 335	867 795
<b>Årsresultat</b>	<b>7</b>	<b>5 663 504</b>	<b>3 073 404</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	7	5 663 504	3 073 404
<b>Sum overføringer</b>		<b>5 663 504</b>	<b>3 073 404</b>

OBOS KVÆRNERBYEN AS

SIDE 2





### BALANSE

#### OBOS KVÆRNERBYEN AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	6	3 724 090	5 320 425
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 724 090</b>	<b>5 320 425</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	8	230 000	230 000
Lån til foretak i samme konsern	5	4 230 911	4 050 619
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 460 911</b>	<b>4 280 619</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 185 001</b>	<b>9 601 044</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varebeholdning	3	6 379 103	6 379 103
<b>Sum varer</b>		<b>6 379 103</b>	<b>6 379 103</b>
<b>FORDRINGER</b>			
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	3	300 001	300 001
Konsernfordringer	5	11 841 482	11 217 923
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 141 482</b>	<b>11 517 923</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 520 585</b>	<b>17 897 026</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>26 705 586</b>	<b>27 498 070</b>

OBOS KVÆRNERBYEN AS

SIDE 3





## BALANSE

### OBOS KVÆRNERBYEN AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7	1 100 000	1 100 000
Annen innskutt egenkapital	7	466 407	466 407
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 566 407</b>	<b>1 566 407</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	7	8 736 908	3 073 404
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 736 908</b>	<b>3 073 404</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 303 315</b>	<b>4 639 811</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		656 370	244 028
Konserngjeld	5	1 806 368	0
Annen kortsiktig gjeld		13 939 534	22 614 231
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 402 271</b>	<b>22 858 259</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 402 271</b>	<b>22 858 259</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>26 705 586</b>	<b>27 498 070</b>

Oslo, 17.03.2023  
Styret i Obos Kværnerbyen AS

\_\_\_\_\_  
Bjørn Tore Olsen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Anders Skauge  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne Elisabeth Geitle  
styremedlem

OBOS KVÆRNERBYEN AS

SIDE 4





## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

### INNTEKTSFØRING OG KOSTNADSFØRING BOLIGPROSJEKTER

Selskapets formål er kjøp, salg, utleie og utvikling av fast eiendom samt hermed hva står i forbindelse, herunder deltakelse i andre selskaper med lignende virksomhet knyttet til eiendommen gnr. 236, bnr. 40 i Oslo samt senere fraskilte parseller av denne.

Inntekter fra langsiktige tilvirkningsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte.

Ferdigstillelsesgrad beregnes som salgsgrad multiplisert med produksjonsgrad. Produksjonsgraden måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Salgsgraden måles som verdi av solgte boliger inkludert tilleggsleveranser i forhold til estimert salgsverdi i prosjektkalkylen.

Store boligprosjekter organiseres normalt i flere byggetrinn der hvert byggetrinn behandles som separate prosjekter.

Andre inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

Tomter aktiveres ved overtagelse av eiendommen og klassifiseres som en del av varebeholdningen. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden. Varebeholdningen er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

Utgifter i prosjektene påløpt før godkjent regulering til boligformål kostnadsføres i sin helhet i perioden de påløper. I perioden mellom godkjent regulering og byggestart aktiveres utgiftene som anlegg under oppføring, foruten utgifter til salg og markedsføring som kostnadsføres løpende. Etter byggestart kostnadsføres aktiverte utgifter i henhold til ferdigstillelsesgraden. Utgifter knyttet til fremstillingen av boligprosjekter utover ferdigstillelsesgraden aktiveres som anlegg under oppføring i selskapets varebeholdning.

Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

## 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 skattemessig 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 BALANSEPOSTER

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. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.





## DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET SELSKAP

Datterselskaper 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.

## VARER

Varer er vurdert til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

## FORDRINGER

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.

## GARANTI

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.

## NOTE 2 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Selskapet kjenner ikke til noen hendelser etter balansedagen som etter selskapets syn har betydning ved bedømmelsen av regnskapet.

## NOTE 3 - PROSJEKTOVERSIKT /AKTIVERING PROSJEKTKOSTNADER

	2022	2021
Inntektsføring	0	12 373 000
Kostnadsføring	-6 990 877	8 463 412
<b>Prosjektresultat</b>	<b>6 990 877</b>	<b>3 909 588</b>

	2022	2021
<b>Aktivering prosjektkostnader</b>		
Beholdning leiligheter	6 379 103	6 379 103
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	300 001	300 001

Selskapet har i 2022 hatt ikke hatt prosjektinntekter. Parkeringsinntekter for 2021 og 2022 fra offentlig trafikkareal inngår som en kostnadsreduksjon i årets prosjektkostnader. Det er i løpet av 2022 foretatt nedjustering av avsetning til reklamasjon boligprosjekter, som også inngår som en kostnadsreduksjon i årets prosjektkostnader.





## NOTE 4 - YTELSER TIL LEDEDE ANSATTE, STYRET OG REVISOR

Selskapet har ingen ansatte og ledes av styret. Det er ikke ytet lån eller stillet sikkerhet til medlemmer av styret eller andre nærstående. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2022.

### Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar fordeler seg slik (beløp inkl.mva):

	2022	2021
Lovpålagt revisjon	25 625	45 113
<b>Sum</b>	<b>25 625</b>	<b>45 113</b>

Beløpet gjelder i sin helhet honorar til PriceWaterhouseCoopers AS.

## NOTE 5 - MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2022	2021
Kværnerbyen Drift AS	1 806 368	0
<b>Sum</b>	<b>1 806 368</b>	<b>0</b>

Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	2022	2021
OBOS BBL (konsernkonto)	9 245 269	10 694 771
Ulven Bolig AS (konsernbidrag)	0	523 152
Oslogarasjene AS	2 596 213	0
<b>Sum</b>	<b>11 841 482</b>	<b>11 217 923</b>

### Konsernkontoordning

OBOS Kværnerbyen AS inngår i konsernkontoordningen hvor OBOS BBL står som kontohaver. Positiv saldo på konsernkontoen er klassifisert som kortsiktig fordring på selskap i samme konsern.

### Ansvarlig lån

OBOS Kværnerbyen AS ga et langsiktig ansvarlig til lån til Kværnerbyen Drift AS 2021 i forbindelse med finansiering av kostnader til utomhusarealer. Lånet løper avdragsfritt frem til 19.08.2031 og forrentes med OBOS BBL sin referanserente for ansvarlig lån, p.t. 5,9% p.a.

Rentene kapitaliseres etterskuddsvis halvårlig. Kapitaliserte renter utgjør kr. 180 292 i 2022.

Sum ansvarlig lån utgjør kr. 4 230 911 ved årsslutt.

## NOTE 6 - SKATT

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt:		
Betalbar skatt	0	-115 093
Endring i utsatt skattefordel	1 596 335	982 888
<b>Skattekostnad</b>	<b>1 596 335</b>	<b>867 795</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	7 259 839	3 941 199
Permanente forskjeller	-3 772	3 321
Endring i midlertidige forskjeller	-9 214 967	-6 037 192
Mottatt konsernbidrag	0	523 152
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 958 900</b>	<b>-1 569 520</b>





Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	0	-115 093
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	115 093
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2022	2021	Endring
Avsetninger mv	-13 399 264	-22 614 231	-9 214 967
<b>Sum</b>	<b>-13 399 264</b>	<b>-22 614 231</b>	<b>-9 214 967</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 528 420	-1 569 520	1 958 900
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-16 927 683</b>	<b>-24 183 750</b>	<b>-7 256 067</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-3 724 090</b>	<b>-5 320 425</b>	<b>-1 596 335</b>

## NOTE 7 - EGENKAPITAL

Aksjene eies med 100% av OBOS Nye Hjem AS. Aksjekapitalen er på kr 1 100 000. Aksjekapitalen er fordelt på 1 000 aksjer pålydende kr 1 100. Det er like rettigheter for alle aksjer.

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2022	1 100 000	466 407	3 073 404	4 639 811
Årets resultat	0	0	5 663 504	5 663 504
<b>Egenkapital pr. 31.12.2022</b>	<b>1 100 000</b>	<b>466 407</b>	<b>8 736 908</b>	<b>10 303 315</b>

## NOTE 8 - INVESTERING I DATTERSELSKAP

Selskapets navn	Anskaffelses kost	Aksjekapital i selskapet	Bokført verdi
Kværnerbyen Drift	230 000	100 000	230 000
<b>Investering i datterselskaper 31.12.2022</b>	<b>230 000</b>	<b>100 000</b>	<b>230 000</b>

Kværnerbyen Drift AS har forretningsadresse Hammersborg torg 1 i Oslo. OBOS Kværnerbyen AS eier 100 % av aksjene i selskapet.

OBOS Kværnerbyen AS utarbeider ikke konsernregnskap, da selskapet inngår i konsernregnskapet til OBOS BBL, jf. regnskapsloven § 7-36 2. ledd. Forretningsadressen til OBOS BBL er Hammersborg torg 1 i Oslo. Konsernregnskap er tilgjengelig på [www.obos.no](http://www.obos.no).





## Verification

Transaction 09222115557489158564

### Document

Obos Kvæmerbyen AS - Årsregnskap og noter 2022  
Main document  
8 pages  
*Initiated on 2023-03-17 14:03:15 CET (+0100) by Eli Wulff (EW)*  
*Finalised on 2023-03-17 17:41:46 CET (+0100)*

### Initiator

Eli Wulff (EW)  
OBOS BBL  
Company reg. no. 937052766  
[eli.wulff@obos.no](mailto:eli.wulff@obos.no)

### Signing parties

Bjørn-Tore Olsen (BO)  
[bjorn.tore.olsen@obos.no](mailto:bjorn.tore.olsen@obos.no)



*The name returned by Norwegian BankID was "BJØRN TORE OLSEN"*  
*BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"*  
*2021-10-27 10:47:03 CEST (+0200)*  
*Signed 2023-03-17 17:41:46 CET (+0100)*

Anne Elisabeth Geitle (AEG)  
[anne.elisabeth.geitle@obos.no](mailto:anne.elisabeth.geitle@obos.no)



*The name returned by Norwegian BankID was "Anne Elisabeth Geitle"*  
*BankID issued by "Danske Bank A/S"*  
*2021-10-05 20:36:47 CEST (+0200)*  
*Signed 2023-03-17 15:00:56 CET (+0100)*

Anders Skauge (AS)  
[anders.skauge@obos.no](mailto:anders.skauge@obos.no)



*The name returned by Norwegian BankID was "Anders Skauge"*  
*BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"*  
*2021-11-01 22:29:59 CET (+0100)*  
*Signed 2023-03-17 14:27:47 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven





## Verification

Transaction 09222115557489158564

mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Obos Kværnerbyen AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Obos Kværnerbyen AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2021 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 29. mars 2022.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 23. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Andreas Lie  
statsautorisert revisor

Penneo document key: 6ZCAS-147EC-QMVFEX-20BB4-IH1B8-004UT



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Andreas Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-204895

IP: 85.165.xxx.xxx

2023-03-23 19:06:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6ZCAS-147EC-QMVFY-Z0884-H1B8-004UT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>