



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	OBOS BBL
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	3	12 373 000	117 580 581
Sum inntekter		12 373 000	117 580 581
Kostnader			
Prosjektkostnader	3	8 463 412	77 098 371
Annen driftskostnad	2	85 311	482 085
Sum kostnader		8 548 724	77 580 456
Driftsresultat		3 824 276	40 000 126
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	1		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	1		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	118 627	1 023 981
Annen renteinntekt		1 616	
Sum finansinntekter		120 243	1 023 981
Annen rentekostnad		3 321	810
Sum finanskostnader		3 321	810
Netto finans		116 922	1 023 171
Ordinært resultat før skattekostnad		3 941 199	41 023 297
Skattekostnad	4	867 795	9 025 304
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 073 404	31 997 993
Årsresultat	5	3 073 404	31 997 993
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 073 404	31 997 993
Totalresultat		3 073 404	31 997 993
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Konsernbidrag	5, 5		
Avsatt til annen egenkapital	5	3 073 404	31 997 993
Sum overføringer og disponeringer		3 073 404	31 997 993



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	5 320 425	6 303 313
Sum immaterielle eiendeler		5 320 425	6 303 313
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	230 000	230 000
Lån til foretak i samme konsern	6	4 050 619	
Sum finansielle anleggsmidler		4 280 619	230 000
Sum anleggsmidler		9 601 044	6 533 313
Omløpsmidler			
Varer			
Varebeholdning	3	6 379 103	15 702 092
Sum varer		6 379 103	15 702 092
Fordringer			
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	3	300 001	609 000
Andre kortsiktige fordringer			5 877 000
Konsernfordringer	6	11 217 923	58 854 894
Sum fordringer		11 517 923	65 340 894
Sum omløpsmidler		17 897 026	81 042 987
SUM EIENDELER		27 498 070	87 576 300
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 100 000	1 100 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	466 407	12 196 467



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		1 566 407	13 296 467
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 073 404	17 761 881
Sum opptjent egenkapital		3 073 404	17 761 881
Sum egenkapital		4 639 811	31 058 348
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		244 028	584 121
Betalbar skatt	4		1 782 982
Utbytte	5		
Kortsiktig konserngjeld	6		18 251 426
Annen kortsiktig gjeld		22 614 231	35 899 423
Sum kortsiktig gjeld		22 858 259	56 517 952
Sum gjeld		22 858 259	56 517 952
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 498 070	87 576 300



Til generalforsamlingen i OBOS Kværnerbyen AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til OBOS Kværnerbyen AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



internkontroll 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 avggi 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 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>

Oslo, 29. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID_MOBILE	2022-04-04 14:47

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



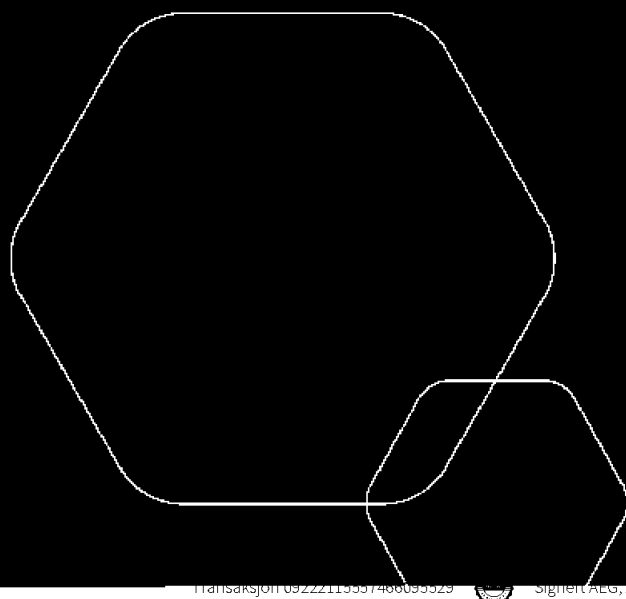
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap 2021

Obos Kværnerbyen AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 995 325 055

Transaksjon 0922211593748085929  Signert AEG, AS, OS



Årsberetning 2021 for Obos Kværnerbyen AS

VIRKSOMHETENS ART

Obos Kværnerbyen AS sitt virksomhetsområde er kjøp, salg, utleie og utvikling av fast eiendom. Selskapet er en del av OBOS konsern og forretningsadressen er Hammersborg torg 1, 0179 Oslo.

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.

FREMTIDIG UTVIKLING

Selskapet har de senere årene hatt to byggeprosjekter, Kværnerdammen og Kværner toppen. Begge ble ferdigstilt og overlevert i 2019. Det har vært jevn etterspørsel etter garasje plasser i Kværnerbyen også i 2021, hvor det i løpet av året har blitt solgt tre garasje plasser. Selskapet hadde 35 usolgte garasje plasser pr. utgangen av året. Selskapets virksomhet fremover vil bestå i å selge ut de resterende parkeringsplassene, samt følge opp boligprosjektet i reklamasjonsperioden, som er 5 år.

Selskapet kjenner ikke til noen hendelser etter balansedagen som etter selskapets syn har betydning ved bedømmelsen av regnskapet. 2021 ble i likhet med fjoråret preget av koronapandemien. Den vedvarende pandemien har imidlertid ikke påvirket selskapets drift i vesentlig grad.

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 intrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Driftsinntektene for 2021 endte på kr 12 373 000 mot kr 117 580 581 i 2020. Nedgangen forklares med økende grad av ferdigstilling av boligprosjektene, hvor årets inntekter utelukkende består av inntekter fra salg av ferdigstilte, usolgte leiligheter og garasje plasser. Årsresultatet er redusert til kr 3 073 404 fra kr 31 997 993 i 2020.

Selskapet har opplevd tilfredsstillende etterspørsel etter nye boliger i 2021 og pr. dato for regnskapsavleggelse er alle leilighetene solgt og overlevert til kundene. Selskapet forventer å selge ut restbeholdning av usolgte garasje plasser over de nærmeste årene. Basert på den bokførte kostprisen på garasje plassene er det er ikke identifisert nedskrivningsbehov på varebeholdningen.

Pr 31.12.2021 var selskapets kortsiktige mellomværende (bankkonto) med morselskapet i OBOS kr 10 694 771 mot tilsvarende kr 46 806 394 i fjor. Selskapets eiere vil ved behov tilføre likviditet for å sikre forsvarlig drift.

Pr. 31.12.2021 utgjør selskapets egenkapital kr 4 639 811. Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 27 498 070, som gir en egenkapitalandel på 16,9 %.

Selskapets kontantstrøm viser en kontantstrøm fra drift på kr 40 153 545, mens driftsresultatet utgjør kr 3 824 276. Avviket forklares hovedsakelig med periodiseringsforskjeller mellom tidspunktet for inntektsføring i regnskapet og når oppgjøret for salget av boligene finner sted.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

FINANSIELL RISIKO

Selskapet er utsatt for kredittrisiko i sin ordinære forretningsvirksomhet, og har implementert tiltak for å sikre kredittrisiko. Kunden overtar ikke leilighetene før fullt oppgjør er innbetalt til meglers konto.

Selskapet er utsatt for markedsrisiko. Etterspørselen etter nye boliger er påvirket av endringer i rentenivået og endringer i den generelle makroøkonomiske utviklingen i samfunnet. Selskapet har som hovedregel at





minst halvparten av et nytt boligprosjekt skal være solgt før byggestart vedtas.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse.

Obos Kværnerbyen AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og vil innarbeide en personalpolitikk som vil være kjønnsnøytral på alle områder dersom selskapet skulle få ansatte. Selskapets styre består av tre personer, hvorav én er kvinne.

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER

Styret og ledelsen i selskapet er dekket under styreansvarsforsikringsordning i OBOS BBL.

Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlaterer knyttet til selskapet.

Ansvarsforsikringen dekker også nødvendige juridiske omkostninger i tilknytning til at det reises krav mot styret. Forsikringen gir rett til å engasjere en ekstern konsulent for å gjennomføre umiddelbare tiltak som kan lede til å avverge et mulig krav som er dekningsmessig under forsikringen.

MILJØRAPPORTERING

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet i vesentlig grad.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Obos Kværnerbyen AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

Oslo, 29.03.2022

Styret i Obos Kværnerbyen AS

Jørgen Stavrum
styreleder

Anne Elisabeth Geitle
styremedlem

Anders Skauge
styremedlem





RESULTATREGNSKAP

OBOS KVÆRNERBYEN AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Prosjektinntekt	3	12 373 000	117 580 581
Sum driftsinntekter		12 373 000	117 580 581
Prosjektkostnader	3	8 463 412	77 098 371
Annen driftskostnad	2	85 311	482 085
Sum driftskostnader		8 548 724	77 580 456
Driftsresultat		3 824 276	40 000 126
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	118 627	1 023 981
Annen renteinntekt		1 616	0
Annen rentekostnad		3 321	810
Resultat av finansposter		116 922	1 023 171
Resultat før skattekostnad		3 941 199	41 023 297
Skattekostnad	4	867 795	9 025 304
Årsresultat	5	3 073 404	31 997 993
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	3 073 404	31 997 993
Sum overføringer		3 073 404	31 997 993





BALANSE

OBOS KVÆRNERBYEN AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	5 320 425	6 303 313
Sum immaterielle eiendeler		5 320 425	6 303 313
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7	230 000	230 000
Lån til foretak i samme konsern	6	4 050 619	0
Sum finansielle anleggsmidler		4 280 619	230 000
Sum anleggsmidler		9 601 044	6 533 313
OMLØPSMIDLER			
Varebeholdning	3	6 379 103	15 702 092
Sum varer		6 379 103	15 702 092
FORDRINGER			
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	3	300 001	609 000
Andre kortsiktige fordringer		0	5 877 000
Konsernfordringer	6	11 217 923	58 854 894
Sum fordringer		11 517 923	65 340 894
Sum omløpsmidler		17 897 026	81 042 987
Sum eiendeler		27 498 070	87 576 300





BALANSE

OBOS KVÆRNERBYEN AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	1 100 000	1 100 000
Annen innskutt egenkapital	5	466 407	12 196 467
Sum innskutt egenkapital		1 566 407	13 296 467
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	3 073 404	17 761 881
Sum opptjent egenkapital		3 073 404	17 761 881
Sum egenkapital		4 639 811	31 058 348
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		244 028	584 121
Betalbar skatt	4	0	1 782 982
Konserngjeld	6	0	18 251 426
Annen kortsiktig gjeld		22 614 231	35 899 423
Sum kortsiktig gjeld		22 858 259	56 517 952
Sum gjeld		22 858 259	56 517 952
Sum egenkapital og gjeld		27 498 070	87 576 300

Oslo, 29.03.2022
Styret i Obos Kværnerbyen AS

Jørgen Stavrum
styreleder

Anne Elisabeth Geitle
styremedlem

Anders Skauge
styremedlem





INDIREKTE KONTANTSTRØM

OBOS KVÆRNERBYEN AS

	Note	2021	2020
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		3 941 199	41 023 297
Periodens betalte skatt		1 782 982	52 787 358
Endring beholdning av leiligheter		9 322 990	78 897 410
Endring i omløpsmidler		36 420 623	626 470 749
Endring i leverandørgjeld		-340 093	-4 065 551
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-7 408 192	-40 987 303
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		40 153 545	648 551 244
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Inn-/utbetalinger på lån til/fra konsernselskap		-4 050 619	288 448 757
Opptak / nedbetaling av byggelån		0	-598 000 000
Utbetalinger av utbytte		29 900 000	339 000 000
Utbetalinger av konsernbidrag		-18 251 426	-1 361 235
Innbetalinger av konsernbidrag		12 048 500	1 361 235
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-40 153 545	-648 551 243
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		0	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		0	0





REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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. Inntekter innregnes basert på påløpte kostnader tillagt andel av dekningsbidrag i henhold til ferdigstillelsesgrad.

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.

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.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.





NOTE 2 - YTELSE 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 2021.

Godtgjørelse til revisor

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

	2021	2020
Lovpålagt revisjon	45 113	31 875
Sum	45 113	31 875

NOTE 3 - PROSJEKTOVERSIKT /AKTIVERING PROSJEKTKOSTNADER

	2021	2020
Inntektsføring	12 373 000	117 580 581
Kostnadsføring	8 463 412	77 098 371
Prosjektresultat	3 909 588	40 482 211

Aktivering prosjektkostnader	2021	2020
Beholdning leiligheter	6 379 103	15 702 092
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	300 001	609 000

Selskapet har i 2021 hatt prosjektinntekter fra prosjektene Kværnerdammen og Kværnerdammen.





NOTE 4 - SKATT

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt:		
Betalbar skatt	-115 093	5 798 296
Endring i utsatt skattefordel	982 888	3 227 008
Skattekostnad	867 795	9 025 304
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 941 199	41 023 297
Permanente forskjeller	3 321	810
Endring i midlertidige forskjeller	-6 037 192	-14 668 217
Mottatt konsernbidrag	523 152	0
Avgitt konsernbidrag	0	-18 251 426
Skattepliktig inntekt	-1 569 520	8 104 463
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-115 093	5 798 296
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-4 015 314
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	115 093	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	1 782 982

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

	2021	2020	Endring
Avsetninger mv	-22 614 231	-28 651 423	-6 037 192
Sum	-22 614 231	-28 651 423	-6 037 192
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 569 520	0	1 569 520
Grunnlag for utsatt skattefordel	-24 183 750	-28 651 423	-4 467 672
Utsatt skattefordel (22 %)	-5 320 425	-6 303 313	-982 888

NOTE 5 - 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. 01.01.2021	1 100 000	12 196 467	17 761 881	31 058 348
Tilleggsutbytte	0	-12 138 119	-17 761 881	-29 900 000
Mottatt konsernbidrag	0	408 059	0	408 059
Årets resultat	0	0	3 073 404	3 073 404
Egenkapital pr. 31.12.2021	1 100 000	466 407	3 073 404	4 639 811





NOTE 6 - MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2021	2020
Ulven Bolig AS (konsernbidrag)	523 152	0
Kværnerbyen Drift AS (konsernbidrag)	0	256 172
KB Infrastruktur AS (konsernbidrag)	0	691 426
Bjørndalsbakken Utbyggingsselskap AS (konsernbidrag)	0	1 880 000
Arna Urban Utvikling AS (konsernbidrag)	0	2 650 000
Nesflåtveien 10 AS (konsernbidrag)	0	1 000 000
Humla Borettslag (konsernbidrag)	0	1 880 000
Bien Borettslag (konsernbidrag)	0	1 200 000
Oxenøen Bruk AS (konsernbidrag)	0	8 950 000
Sum	523 152	18 507 598

Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	2021	2020
OBOS BBL (konsernkonto)	10 694 771	46 806 394
Kværnerbyen Drift AS	0	199 814
Arna Urban Utvikling AS (konsernbidrag)	0	1 987 500
Humla Borettslag (konsernbidrag)	0	1 880 000
Bien Borettslag (konsernbidrag)	0	1 200 000
Oxenøen Bruk AS (konsernbidrag)	0	6 981 000
Sum	10 694 771	59 054 708

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 på kr. 3 980 017 i 2021 i forbindelse med finansiering av kostnader til utomhusareal.

Lånet løper avdragsfritt til 19.08.2031 og forrentes med OBOS BBL sin referanserente for ansvarlig lån, p.t. 3,45% p.a.

Rentene kapitaliseres etterskuddsvis hvert kvartal. Kapitaliserte renter utgjør kr. 70 602 i 2021. Sum ansvarlig lån utgjør kr. 4 050 619 ved årsslutt.

NOTE 7 - INVESTERING I DATTERSELSKAP

Selskapets navn	Anskaffelses kost	Aksjekapital i selskapet	Bokført verdi
Kværnerbyen Drift	230 000	100 000	230 000
Investering i datterselskaper 31.12.2021	230 000	100 000	230 000

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 Hammersbort torg 1 i Oslo. Konsernregnskap er tilgjengelig på www.obos.no.





NOTE 8 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

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





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557466095529

Dokument

Årsregnskap OBOS Kværnerbyen AS 29.03.22
Hoveddokument
13 sider
Initiert på 2022-03-29 14:52:22 CEST (+0200) av Tina
Kopreitan (TK)
Ferdigstilt den 2022-03-30 10:28:14 CEST (+0200)

Initiativtaker

Tina Kopreitan (TK)
OBOS BBL
Organisasjonsnr. 937052766
tina.kopreitan@obos.no
97627329

Signerende parter

Anne Elisabeth Geitle (AEG)
anne.elisabeth.geitle@obos.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Anne Elisabeth Geitle"
BankID issued by "Danske Bank A/S"
2021-10-05 20:36:47 CEST (+0200)
Signert 2022-03-30 10:28:14 CEST (+0200)

Anders Skauge (AS)
anders.skauge@obos.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Anders Skauge"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2021-11-01 22:29:59 CET (+0100)
Signert 2022-03-30 09:27:08 CEST (+0200)

Jørgen Stavrum (JS)
jorgen.stavrum@obos.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Jørgen Stavrum"
BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"
2021-10-27 12:11:01 CEST (+0200)
Signert 2022-03-29 15:56:33 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557466095529

dokumentet er originalt på: <https://scribe.com/verify>





Protokoll fra ordinær generalforsamling i OBOS Kværnerbyen AS

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i selskapet den 28. april 2022 kl. 10.00-11.00.
Generalforsamlingen ble avholdt i Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo.

Til stede var:

OBOS NYE HJEM AS som representerer 1000 aksjer, representert ved Daniel Kjørberg Siraj .
Således var alle aksjene representert. Dessuten møtte Britt-Hilde Moestue fra administrasjonen.

Til behandling forelå:

1. Valg av møteleder

Daniel Kjørberg Siraj ble valgt til å lede møtet.

2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Britt-Hilde Moestue ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap og årsberetning, herunder disponering av årets resultat

Styrets forslag til selskapets årsregnskap med revisors beretning ble gjennomgått. Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

Det ble enstemmig vedtatt å anvende årets resultat i overensstemmelse med styrets forslag.

Generalforsamlingen vedtok således enstemmig at overskuddet på NOK 3 073 404 beholdes i selskapet gjennom overføring til annen egenkapital.


5. Bytte av revisor

Ernst & Young AS – org. nr. 976 389 387 ble valgt som selskapets nye revisor.

6. Godkjenning av honorar til selskapets revisor

Det ble vedtatt å dekke revisors honorar etter regning.

Oslo, 28. april 2022


Daniel Kjørberg Siraj
Møteleder


Britt-Hilde Moestue
Valgt til å undertegne protokollen