



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: OBOS BBL  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

### 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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	3	117 580 581	309 955 028
Annen driftsinntekt			1 626 900
<b>Sum inntekter</b>		<b>117 580 581</b>	<b>311 581 928</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	3	77 098 371	213 334 875
Annen driftskostnad	2	482 085	129 041
<b>Sum kostnader</b>		<b>77 580 456</b>	<b>213 463 916</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 000 126</b>	<b>98 118 013</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		1 023 981	1 225 539
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 023 981</b>	<b>1 225 539</b>
Annen rentekostnad		810	14 311
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>810</b>	<b>14 311</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 023 171</b>	<b>1 211 228</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>41 023 297</b>	<b>99 329 241</b>
Skattekostnad	4	9 025 304	21 855 583
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>31 997 993</b>	<b>77 473 658</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>31 997 993</b>	<b>77 473 658</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>31 997 993</b>	<b>77 473 658</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>31 997 993</b>	<b>77 473 658</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5		300 000 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Konsernbidrag	5, 5		1 061 763
Avsatt til annen egenkapital	5	31 997 993	-223 588 105
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>31 997 993</b>	<b>77 473 658</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	6 303 313	9 530 321
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 303 313</b>	<b>9 530 321</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	230 000	230 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>230 000</b>	<b>230 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 533 313</b>	<b>9 760 321</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varebeholdning	3	15 702 092	94 599 502
<b>Sum varer</b>		<b>15 702 092</b>	<b>94 599 502</b>
<b>Fordringer</b>			
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	3	609 000	627 079 749
Andre kortsiktige fordringer		5 877 000	18 212 500
Konsernfordringer	7	58 854 894	336 616 386
<b>Sum fordringer</b>		<b>65 340 894</b>	<b>981 908 636</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>81 042 987</b>	<b>1 076 508 138</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 576 300</b>	<b>1 086 268 459</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	1 100 000	1 100 000
Overkurs	5		29 806 732
Annen innskutt egenkapital	5	12 196 467	9 341 235
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 296 467</b>	<b>40 247 967</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	17 761 881	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 761 881</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 058 348</b>	<b>40 247 967</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	6		598 000 000
Leverandørgjeld		584 121	4 649 672
Betalbar skatt	4	1 782 982	52 787 358
Utbytte	5		
Kortsiktig konserngjeld	7	18 251 426	301 361 235
Annen kortsiktig gjeld		35 899 423	89 222 226
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>56 517 952</b>	<b>1 046 020 491</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 517 952</b>	<b>1 046 020 491</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 576 300</b>	<b>1 086 268 458</b>



## RESULTATREGNSKAP

### OBOS KVÆRNERBYEN AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Prosjektinntekt	3	117 580 581	309 955 028
Annen driftsinntekt		0	1 626 900
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>117 580 581</b>	<b>311 581 928</b>
Prosjektkostnader	3	77 098 371	213 334 875
Annen driftskostnad	2	482 085	129 041
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>77 580 456</b>	<b>213 463 916</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 000 126</b>	<b>98 118 013</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 023 981	1 225 539
Annen rentekostnad		810	14 311
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 023 171</b>	<b>1 211 228</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>41 023 297</b>	<b>99 329 241</b>
Skattekostnad	4	9 025 304	21 855 583
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>31 997 993</b>	<b>77 473 658</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte	5	0	300 000 000
Avsatt konsernbidrag	5	0	1 061 763
Avsatt til annen egenkapital	5	31 997 993	-223 588 105
<b>Sum overføringer</b>		<b>31 997 993</b>	<b>77 473 658</b>





## BALANSE

### OBOS KVÆRNERBYEN AS

EIENDELER	Note	2020	2019
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	6 303 313	9 530 321
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 303 313</b>	<b>9 530 321</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	8	230 000	230 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>230 000</b>	<b>230 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 533 313</b>	<b>9 760 321</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varebeholdning	3	15 702 092	94 599 502
<b>Sum varer</b>		<b>15 702 092</b>	<b>94 599 502</b>
<b>FORDRINGER</b>			
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	3	609 000	627 079 749
Andre kortsiktige fordringer		5 877 000	18 212 500
Konsernfordringer	7	58 854 894	336 616 386
<b>Sum fordringer</b>		<b>65 340 894</b>	<b>981 908 636</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>81 042 987</b>	<b>1 076 508 137</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>87 576 300</b>	<b>1 086 268 458</b>

OBOS KVÆRNERBYEN AS

SIDE 5





## BALANSE

### OBOS KVÆRNERBYEN AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	5	1 100 000	1 100 000
Overkurs	5	0	29 806 732
Annen innskutt egenkapital	5	12 196 467	9 341 235
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 296 467</b>	<b>40 247 967</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	5	17 761 881	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 761 881</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 058 348</b>	<b>40 247 967</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Byggelån	6	0	598 000 000
Leverandørgjeld		584 121	4 649 672
Betalbar skatt	4	1 782 982	52 787 358
Konserngjeld	7	18 251 426	301 361 235
Annen kortsiktig gjeld		35 899 423	89 222 226
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>56 517 952</b>	<b>1 046 020 491</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 517 952</b>	<b>1 046 020 491</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>87 576 300</b>	<b>1 086 268 458</b>

Oslo, 23.04.2021  
Styret i Obos Kværnerbyen AS

Jørgen Stavrum  
styreleder

Anne Elisabeth Geitle  
styremedlem

Anders Skauge  
styremedlem





## INDIREKTE KONTANTSTRØM

### OBOS KVÆRNERBYEN AS

	Note	2020	2019
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		41 023 297	99 329 241
Periodens betalte skatt		-52 787 358	-6 551 852
Netto finansielle poster		0	-1 211 229
Endring beholdning av leiligheter		78 897 410	0
Endring i omløpsmidler		626 470 749	405 287 766
Endring i leverandørgjeld		-4 065 551	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-40 987 303	66 764 760
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>648 551 244</b>	<b>563 618 686</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Inn-/utbetalinger på lån til foretak i samme konsern		0	18 904 367
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>0</b>	<b>18 904 367</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Inn-/utbetalinger på lån til/fra konsernselskap		288 448 757	-273 063 399
Opptak / nedbetaling av byggelån		-598 000 000	-76 192 093
Utbetalinger av utbytte		-339 000 000	-230 000 000
Utbetalinger av konsernbidrag		-1 361 235	-11 247 561
Innbetalinger av konsernbidrag		1 361 235	7 980 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-648 551 243</b>	<b>-582 523 053</b>





## 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 ANLEGGSMIDLER

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 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 - 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 2020.

### Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar for 2020 fordeler seg slik (beløp inkl.mva):

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	31 875	37 488
Andre tjenester	0	15 938
<b>Sum</b>	<b>31 875</b>	<b>53 426</b>

## NOTE 3 - PROSJEKTOVERSIKT /AKTIVERING PROSJEKTKOSTNADER

	2020	2019
Inntektsføring	117 580 581	309 955 028
Kostnadsføring	77 098 371	213 334 875
<b>Prosjektresultat</b>	<b>40 482 211</b>	<b>96 620 154</b>

<b>Aktivering prosjektkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Beholdning leiligheter	15 702 092	94 599 502
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	609 000	627 079 749

Selskapet har i 2020 hatt prosjektinntekter fra prosjektene Kværnerdammen og Kværnerdammen.

Mer informasjon om prosjektene finnes på [www.obos.no](http://www.obos.no).





## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt:		
Betalbar skatt	5 798 296	52 787 358
Endring i utsatt skattefordel	3 227 008	-30 931 775
<b>Skattekostnad</b>	<b>9 025 304</b>	<b>21 855 583</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	41 023 297	99 329 241
Permanente forskjeller	810	14 311
Endring i midlertidige forskjeller	-14 668 217	141 960 221
Avgitt konsernbidrag	-18 251 426	-1 361 235
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>8 104 463</b>	<b>239 942 538</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	5 798 296	53 086 830
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-4 015 314	-299 472
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 782 982</b>	<b>52 787 358</b>

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

	2020	2019	Endring
Avsetninger mv	-28 651 423	-43 319 639	-14 668 216
<b>Sum</b>	<b>-28 651 423</b>	<b>-43 319 639</b>	<b>-14 668 216</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-28 651 423</b>	<b>-43 319 639</b>	<b>-14 668 216</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-6 303 313</b>	<b>-9 530 321</b>	<b>-3 227 008</b>

## NOTE 5 - EGENKAPITAL

Aksjene eies med 100% av OBOS Nye Hjem AS. Selskapet ble stiftet 19.02.2010. 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	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2020	1 100 000	29 806 732	9 341 235	0	40 247 967
Utbetaling av tilleggsutbytte	0	-29 806 732	-9 193 268	0	-39 000 000
Mottatt konsernbidrag	0	0	12 048 500	0	12 048 500
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-14 236 112	-14 236 112
Årets resultat	0	0	0	31 997 993	31 997 993
<b>Egenkapital pr. 31.12.2020</b>	<b>1 100 000</b>	<b>0</b>	<b>12 196 467</b>	<b>17 761 881</b>	<b>31 058 348</b>

## Konsernforhold

Selskapet inngår i OBOS konsern hvor OBOS er morselskap. Konsernregnskap finnes på nettstedet [www.OBOS.no](http://www.OBOS.no)





## NOTE 6 - BYGGELÅN

OBOS Kværnerbyen AS har pr. 31.12.2020 nedbetalt byggelånet for felt B1 (Kværnertoppen) i Nordea.

## NOTE 7 - MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN

Gjeld til foretak i samme konsern	2020	2019
Kværnerbyen Drift AS (konsernbidrag)	256 172	0
KB Infrastruktur AS (konsernbidrag)	691 426	0
Bjørndalsbakken Utbyggingselskap AS (konsernbidrag)	1 880 000	0
Arna Urban Utvikling AS (konsernbidrag)	2 650 000	0
Nesflåtveien 10 AS (konsernbidrag)	1 000 000	0
Humla Borettslag (konsernbidrag)	1 880 000	0
Bien Borettslag (konsernbidrag)	1 200 000	0
Oxenøen Bruk AS (konsernbidrag)	8 950 000	0
Blomstertrappa Borettslag (konsernbidrag)	0	1 361 235
OBOS Nye Hjem AS (utbytte)	0	300 000 000
<b>Sum</b>	<b>18 507 598</b>	<b>301 361 235</b>

Fordring på foretak i samme konsern	2020	2019
Kværnerbyen Drift AS	199 814	0
Arna Urban Utvikling AS (konsernbidrag)	1 987 500	0
Humla Borettslag (konsernbidrag)	1 880 000	0
Bien Borettslag (konsernbidrag)	1 200 000	0
Oxenøen Bruk AS (konsernbidrag)	6 981 000	0
Blomstertrappa Borettslag (konsernbidrag)	0	1 361 235
OBOS BBL (konsernkonto)	46 806 394	335 255 151
<b>Sum</b>	<b>59 054 708</b>	<b>336 616 386</b>

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.

Det ble gitt lån til eier OBOS Nye Hjem AS 4.februar 2020 på MNOK 300.

## Note 8 - Investering i datterselskap

Selskapets navn	Aksjekapital i selskapet	Andel av årsresultatet	Andel av EK i selskapet	Bokført verdi
Kværnerbyen Drift	100 000	-199 813	521 808	230 000
<b>Investering i datterselskaper 31.12.2020</b>	<b>100 000</b>	<b>-199 813</b>	<b>521 808</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. note 5 og regnskapsloven § 7-36 2. ledd. Forretningsadressen til OBOS BBL er Hammersbort torg 1 i Oslo. Konsernregnskap er tilgjengelig på [www.obos.no](http://www.obos.no).





## Note 9 - Hendelser etter balansedagen

Selskapet kjenner ikke til noen hendelser etter balansedagen som etter selskapets syn har betydning ved bedømmelsen av regnskapet. Selskapets utvikling og oppføring av eiendomsprosjekter gjør at styret løpende følger utviklingen av Covid-19 for å kunne gjennomføre nødvendige tiltak ved behov. Pandemien er på tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet vurdert av styret til ikke å ha vesentlig påvirkning på årsregnskapet for 2020.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557445830339

### Dokument

Årsregnskap 2020\_Obos Kværnerbyen AS 23.04.21  
Hoveddokument  
10 sider  
Initiert på 2021-04-26 11:20:39 CEST (+0200) av Mathilde Meyer (MM)  
Ferdigstilt den 2021-04-26 22:29:37 CEST (+0200)

### Initiativtaker

**Mathilde Meyer (MM)**  
OBOS BBL  
Organisasjonsnr. 937052766  
mathilde.meyer@obos.no  
+4798627004

### Signerende parter

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

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Jørgen Stavrum"  
Signert 2021-04-26 22:29:37 CEST (+0200)

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

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Anne Elisabeth Geitle"  
Signert 2021-04-26 14:55:52 CEST (+0200)

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

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Anders Skauge"  
Signert 2021-04-26 12:55:26 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 dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





## Protokoll fra ordinær generalforsamling i OBOS Kværnerbyen AS

**Sted:** Hammersborg torg 1, 0179 Oslo

**Dato:** 28. april 2021

**Kl.:** 09:00-10:00

### Til stede var:

OBOS NYE HJEM AS som representerer 1000 aksjer. For OBOS Nye Hjem AS stilte Daniel Kjørberg Siraj. Således var alle aksjene representert.

Fra administrasjonen møtte Kristine Langva.

### 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

Kristine Langva 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 og årsberetning ble gjennomgått. Årsregnskapet og årsberetningen ble enstemmig godkjent.

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

Generalforsamlingen vedtok således enstemmig at overskuddet på NOK 31 997 993 beholdes i selskapet gjennom overføring til annen egenkapital.

#### 5. Revisors beretning for 2020

Revisors beretning for årsregnskapet for OBOS Kværnerbyen AS ble fremlagt. Generalforsamlingen tok denne til etterretning.

#### 6. Godkjenning av honorar til selskapets revisor

Det ble vedtatt å dekke revisors honorar etter regning.





Oslo, 28. april 2021

---

Daniel Kjørberg Siraj  
Møteleder

---

Kristine Langva  
Valgt til å undertegne protokollen

Side 2 av 2

---

Transaksjon 09222115557445980723



Signert DKS, KL



## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557445980723

### Dokument

OBOS Kværnerbyen AS - OGF 28.04.21

Hoveddokument

2 sider

Initiert på 2021-04-28 10:20:34 CEST (+0200) av Britt

Katharina Onstad (BKO)

Ferdigstilt den 2021-05-20 12:59:51 CEST (+0200)

### Initiativtaker

Britt Katharina Onstad (BKO)

OBOS BBL

Organisasjonsnr. 937052766

*britt.katharina.onstad@obos.no*

+4795126224

### Signerende parter

Daniel Kjørberg Siraj (DKS)

*daniel.kjorberg.siraj@OBOS.no*

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Daniel Kjørberg Siraj"

Signert 2021-05-20 12:59:51 CEST (+0200)

Kristine Langva (KL)

*kristine.langva@obos.no*

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Kristine Langva"

Signert 2021-04-28 21:44:01 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 dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Til generalforsamlingen i OBOS Kværnerbyen AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert OBOS Kværnerbyen AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og Indirekte kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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

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

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

---

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



Uavhengig revisors beretning - OBOS Kværnerbyen AS



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 med revisjonen 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 og forutsetningen om fortsatt drift 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 23. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Reidar Henriksen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Henriksen, Reidar	BANKID_MOBILE	2021-04-30 17:05

**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.



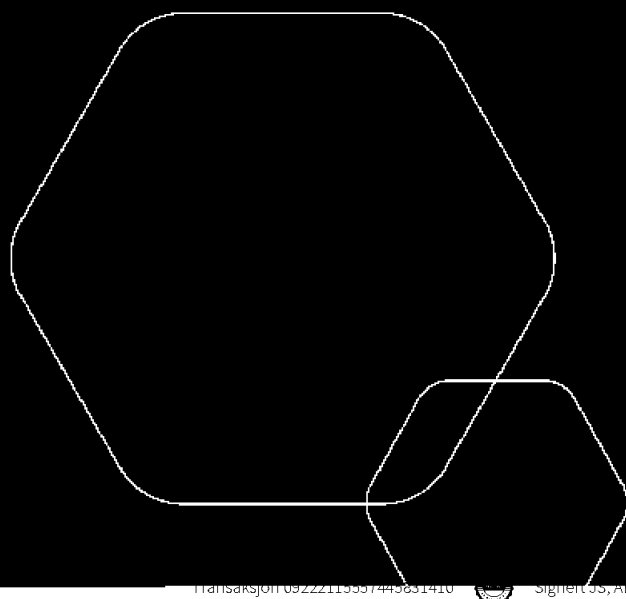
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.




# Årsregnskap 2020

## Obos Kværnerbyen AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 995 325 055

Transaksjon 09222115937443831410  Signert Obos, REG, AS



## Årsberetning 2020 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. Ved årets begynnelse var det 19 usolgte leiligheter og 37 usolgte garasjeplasser. Det har vært jevn etterspørsel etter boliger i Kværnerbyen også i 2020, hvor det i løpet av året har blitt solgt 17 leiligheter. Pr utgangen av året var det én utsolgt leilighet, men denne er nå solgt og overlevert. Selskapet hadde 36 usolgte garasjeplasser 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. Selskapets utvikling og oppføring av eiendomsprosjekter gjør at styret løpende følger utviklingen av Covid-19 for å kunne gjennomføre nødvendige tiltak ved behov. Pandemien er på tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet vurdert av styret til ikke å ha vesentlig påvirkning på årsregnskapet for 2020.

### 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.

Driftsinntektene for 2020 endte på kr. 117 580 581 mot kr. 311 581 928 i 2019, som skyldes at boligprosjektene ble ferdigstilt i 2019 og årets inntekter utelukkende består av inntekter fra salg av ferdigstilte usolgte leiligheter og garasjeplasser. Årsresultatet er redusert til kr. 31 997 993 fra kr. 77 473 658 i 2019.

Selskapet har opplevd tilfredsstillende etterspørsel etter nye boliger i 2020 og pr. dato for regnskapsavleggelse er alle leilighetene utsolgt og overlevert til kundene. Selskapet forventer å selge ut restbeholdning av usolgte garasjeplasser over de nærmeste årene. Basert på den bokførte kostprisen på garasjeplassene er det er ikke identifisert nedskrivningsbehov på varebeholdningen.

Pr 31.12.2020 var selskapets kortsiktige mellomværende (bankkonto) med morselskapet i OBOS kr. 46 806 394 mot tilsvarende kr. 335 255 151 i fjor. Selskapets omløpsmidler har blitt betydelig redusert i løpet av 2020, men dette henger sammen med store nedbetalinger av gjelden som lå til grunn for finansieringen av byggeprosjektene. Selskapets eiere vil ved behov tilføre likviditet for å sikre forsvarlig drift.

Pr. 31.12.2020 utgjør selskapets egenkapital kr. 31 058 348. Totalkapitalen var ved utgangen av året kr. 87 576 300, som gir en egenkapitalandelen på 35,5 %.

Selskapets kontantstrøm viser en kontantstrøm fra drift på kr. 648 551 244, mens driftsresultatet utgjør kr. 40 000 126. 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 rettviseende 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.

## 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 2020.

Oslo, 23.04.2021

Styret i Obos Kværnerbyen AS

---

Jørgen Stavrum  
styreleder

---

Anne Elisabeth Geitle  
styremedlem

---

Anders Skauge  
styremedlem





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557445831410

### Dokument

Årsberetning 2020\_Obos Kværnerbyen AS 23.04.21  
Hoveddokument  
3 sider  
Initiert på 2021-04-26 11:24:11 CEST (+0200) av Mathilde Meyer (MM)  
Ferdigstilt den 2021-04-26 22:30:35 CEST (+0200)

### Initiativtaker

**Mathilde Meyer (MM)**  
OBOS BBL  
Organisasjonsnr. 937052766  
mathilde.meyer@obos.no  
+4798627004

### Signerende parter

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

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Jørgen Stavrum"  
Signert 2021-04-26 22:30:35 CEST (+0200)

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

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Anne Elisabeth Geitle"  
Signert 2021-04-26 14:58:33 CEST (+0200)

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

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Anders Skauge"  
Signert 2021-04-26 12:57:31 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 dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

