



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 025 487  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KNUDSENKVARTALET AS  
Forretningsadresse: co/ Axer Eiendom AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Borger Borgenhaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

### 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>			
Salgsinntekt	1, 2	258 455 411	98 105 935
<b>Sum inntekter</b>		<b>258 455 411</b>	<b>98 105 935</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	187 527 506	72 473 974
Annen driftskostnad	3	1 025 215	552 203
<b>Sum kostnader</b>		<b>188 552 721</b>	<b>73 026 177</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>69 902 690</b>	<b>25 079 758</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6		374 649
Annen renteinntekt		1 908	2 428
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 908</b>	<b>377 076</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 077 166	541 780
Annen rentekostnad		75	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 077 241</b>	<b>541 780</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 075 333</b>	<b>-164 704</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>68 827 357</b>	<b>24 915 054</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	15 142 018	5 581 373
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>53 685 339</b>	<b>19 333 681</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>53 685 339</b>	<b>19 333 681</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>53 685 339</b>	<b>19 333 681</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>53 685 339</b>	<b>19 333 681</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		34 400 000	
Avsatt til annen egenkapital		19 285 339	19 333 681



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum overføringer og disponeringer	4	53 685 339	19 333 681



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Byggeprosjekt under utførelse	2	52 534 456	86 579 801
Sum varer		52 534 456	86 579 801
<b>Fordringer</b>			
Utført, ikke fakturert produksjon	2	125 542 611	89 435 825
Andre kortsiktige fordringer		624 692	36 731
Konsernfordringer		2 511 000	
Sum fordringer		128 678 303	89 472 556
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		62 776 331	8 748 165
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		62 776 331	8 748 165
Sum omløpsmidler		243 989 090	184 800 522
SUM EIENDELER		243 989 090	184 800 522
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	3 150 000	3 150 000
Overkurs		15 718 250	15 718 250
Sum innskutt egenkapital		18 868 250	18 868 250
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		38 491 457	19 206 118



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>38 491 457</b>	<b>19 206 118</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>57 359 707</b>	<b>38 074 368</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 036 147	5 707 477
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 036 147</b>	<b>5 707 477</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld nærstående selskap	6		33 104 318
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>33 104 318</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 036 147</b>	<b>38 811 795</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	100 204 396	94 779 597
Leverandørgjeld	6	24 503 929	10 145 443
Betalbar skatt	5	19 813 348	
Utbytte		34 400 000	
Kortsiktig konserngjeld	6		2 989 319
Annen kortsiktig gjeld		6 671 563	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>185 593 236</b>	<b>107 914 359</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>186 629 383</b>	<b>146 726 154</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>243 989 090</b>	<b>184 800 522</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 514078

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 922 025 487  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KNUDSENKVARTALET AS  
Forretningsadresse: co/ Axer Eiendom AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: 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: Borger Borgenhaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap 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, 20.07.2021



Organisasjonsnr: 922 025 487  
KNUDSENKVARTALET AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1, 2	258 455 411	98 105 935
<b>Sum inntekter</b>		<b>258 455 411</b>	<b>98 105 935</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	187 527 506	72 473 974
Annen driftskostnad	3	1 025 215	552 203
<b>Sum kostnader</b>		<b>188 552 721</b>	<b>73 026 177</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>69 902 690</b>	<b>25 079 758</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6		374 649
Annen renteinntekt		1 908	2 428
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 908</b>	<b>377 076</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 077 166	541 780
Annen rentekostnad		75	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 077 241</b>	<b>541 780</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 075 333</b>	<b>-164 704</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	15 142 018	5 581 373
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>53 685 339</b>	<b>19 333 681</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>53 685 339</b>	<b>19 333 681</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>53 685 339</b>	<b>19 333 681</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>53 685 339</b>	<b>19 333 681</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		34 400 000	
Avsatt til annen egenkapital		19 285 339	19 333 681
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>53 685 339</b>	<b>19 333 681</b>



Organisasjonsnr: 922 025 487  
KNUDSENKVARTALET AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

#### Omløpsmidler

##### Varer

Byggeprosjekt under utførelse	2	52 534 456	86 579 801
Sum varer		52 534 456	86 579 801

##### Fordringer

Utført, ikke fakturert produksjon	2	125 542 611	89 435 825
Andre kortsiktige fordringer		624 692	36 731
Konsernfordringer		2 511 000	
Sum fordringer		128 678 303	89 472 556

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		62 776 331	8 748 165
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		62 776 331	8 748 165

Sum omløpsmidler		243 989 090	184 800 522
------------------	--	-------------	-------------

SUM EIENDELER		243 989 090	184 800 522
---------------	--	-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	3 150 000	3 150 000
Overkurs		15 718 250	15 718 250
Sum innskutt egenkapital		18 868 250	18 868 250

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		38 491 457	19 206 118
Sum opptjent egenkapital		38 491 457	19 206 118

Sum egenkapital	4	57 359 707	38 074 368
-----------------	---	------------	------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	5	1 036 147	5 707 477
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>1 036 147</b>	<b>5 707 477</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld nærstående selskap	6		33 104 318
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>33 104 318</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 036 147</b>	<b>38 811 795</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	100 204 396	94 779 597
Leverandørgjeld	6	24 503 929	10 145 443
Betalbar skatt	5	19 813 348	
Utbytte		34 400 000	
Kortsiktig konserngjeld	6		2 989 319
Annen kortsiktig gjeld		6 671 563	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>185 593 236</b>	<b>107 914 359</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>186 629 383</b>	<b>146 726 154</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>243 989 090</b>	<b>184 800 522</b>



Organisasjonsnr: 922 025 487  
KNUDSENKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	400.00	7875.00	3150000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Axer Eiendom AS	200.00	50.00%	Ordinære aksjer
Rema Etablering Vest AS	200.00	50.00%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	400.00	100.00%	

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Knudsenkvartalet AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Knudsenkvartalet AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

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

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

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

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

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

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Nina Corneliussen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Nina Corneliussen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-2760023

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-25 14:46:08Z



Penneo Dokumentnøkkel: M18Y1-XA13B-XXYU-M2JDD-55K01-D0MPU

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/validate>



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>KNUDSENKVARTALET AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>29.11.2018-31.12.2019</b>
Salgsinntekt	1, 2	258 455 411	98 105 935
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>258 455 411</b>	<b>98 105 935</b>
Varekostnad	2	187 527 506	72 473 974
Annen driftskostnad	3	1 025 215	552 203
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>188 552 721</b>	<b>73 026 177</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>69 902 690</b>	<b>25 079 758</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	0	374 649
Annen renteinntekt		1 908	2 428
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 077 166	541 780
Annen rentekostnad		75	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 075 333</b>	<b>-164 704</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		68 827 357	24 915 054
Skattekostnad på ordinært resultat	5	15 142 018	5 581 373
<b>Ordinært resultat</b>		<b>53 685 339</b>	<b>19 333 681</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>53 685 339</b>	<b>19 333 681</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		34 400 000	0
Avsatt til annen egenkapital		19 285 339	19 333 681
<b>Sum overføringer</b>	4	<b>53 685 339</b>	<b>19 333 681</b>
<b>KNUDSENKVARTALET AS</b>		<b>Side 1</b>	

Penneo Dokumentnøkkel: F18T1-MS6NU-ZOYXE-H4OCY-WE6IS-TMDCX



<b>Balanse</b>			
<b>KNUDSENKVARTALET AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Byggeprosjekt under utførelse	2	52 534 456	86 579 801
<b>Lager av varer og annen beholdning</b>		<b>52 534 456</b>	<b>86 579 801</b>
<b>Fordringer</b>			
Utført, ikke fakturert produksjon	2	125 542 611	89 435 825
Andre kortsiktige fordringer		624 692	36 731
Kundefordringer		2 511 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>128 678 303</b>	<b>89 472 556</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		62 776 331	8 748 165
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>243 989 090</b>	<b>184 800 522</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>243 989 090</b>	<b>184 800 522</b>

Penneo Dokumentnøkkel: F18T1-MS6NU-ZOYXE-H4OCY-WE6IS-TMDCX



<b>Balanse</b>			
<b>KNUDSENKVARTALET AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	3 150 000	3 150 000
Overkurs		15 718 250	15 718 250
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 868 250</b>	<b>18 868 250</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		38 491 457	19 206 118
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>38 491 457</b>	<b>19 206 118</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>57 359 707</b>	<b>38 074 368</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 036 147	5 707 477
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld nærstående selskap	6	0	33 104 318
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>33 104 318</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	100 204 396	94 779 597
Leverandørgjeld	6	24 503 929	10 145 443
Betalbar skatt	5	19 813 348	0
Utbytte		34 400 000	0
Kortsiktig gjeld nærstående selskap	6	0	2 989 319
Annen kortsiktig gjeld		6 671 563	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>185 593 236</b>	<b>107 914 359</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>186 629 383</b>	<b>146 726 154</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>243 989 090</b>	<b>184 800 522</b>
<b>KNUDSENKVARTALET AS</b>		<b>Side 3</b>	

Penneo Dokumentnøkkel: F18T1-MS6NU-ZOYXE-H4OCY-WE6IS-TMDCX



## Balanse

### KNUDSENKVARTALET AS

Oslo, 19.05.2021

Styret i KNUDSENKVARTALET AS

\_\_\_\_\_  
Eirik Fuglum  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Henning Tumanjan Trangerud  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Borger Borgenhaug  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mikael Grinde Skovrup  
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: F18T1-MS6NU-Z0YXE-H4OCY-WE6IS-TMDCX



## Knudsenkvartalet AS

### KONTANTSTRØMANALYSE Den indirekte modell

	2020	2019
<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>		
Resultat før skattekostnad	68 827 357	24 915 054
Endring i varelager	34 045 345	-4 487 582
Endring i kundefordringer	-38 617 786	-69 117 560
Endring i leverandørgjeld	14 358 486	10 145 443
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-28 316 398	-36 731
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>50 297 004</b>	<b>-38 581 376</b>
<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>		
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	5 424 799	49 779 597
Innbetaling av egenkapital (stiftelse ved fisjon)	0	600 000
Netto endring gjeld til nærstående selskap	-36 093 637	-3 261 186
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-30 668 838</b>	<b>47 118 411</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	54 028 166	8 537 035
Kontanter overført ved fisjon	0	211 130
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	8 748 165	0
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>62 776 331</b>	<b>8 748 165</b>

Penneo Dokumentnøkkel: FY8T1-MS6NU-Z0YXE-H4DCY-WE6IS-TMDCX



## Knudsenkvartalet AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

#### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

##### ÅRSREGNSKAPET

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens alminnelige regler og etter norske regnskapsstandarder.

Alle tall i oppstillingen er oppgitt i hele kroner dersom ikke annet er angitt.

Regnskapsperioden for 2020 omfatter perioden 1. januar 2020 til 31. desember 2020.

##### INNTEKTSFØRING/ KOSTNADSFØRING

Forsknudsbetalte inntekter og påløpte ikke betalte kostnader ved slutten av året blir periodisert og ført som gjeld i selskapets balanse. Opptjente, ikke mottatte inntekter inntektsføres og føres opp som et tilgodehavende i balansen.

Selskapets inntekter inntektsføres i takt med opptjening.

##### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både betalbar skatt på årets resultat og endring i utsatt skatt/ utsatt skattefordel. Se ytterligere detaljer under note 5.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller mellom regnskaps- og skattemessige verdier/ resultater som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret og underskudd til fremføring. Skatteøkende og skattereduserende forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Dette innebærer at skattereduserende midlertidige forskjeller som forventes å reverseres langt frem i tid, ikke kan utlignes mot skatteøkende forskjeller som forventes å reverseres før.

Den delen av utsatt skattefordel som overstiger utsatt skatteforpliktelse balanseføres når det er sannsynlig at selskapet vil kunne nyttiggjøre seg den utsatte skattefordelen i fremtiden gjennom fradrag i skattepliktig inntekt. Den utsatte skattefordelen balanseføres etter de generelle vurderingsregler for eiendeler. Beregning av utsatt skatt/ utsatt skattefordel er basert på 22 % skatt i 2020.

##### EIENDELER OG GJELD

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller til betaling innen et år er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Gjeldspostene i regnskapet blir bokført til nominell verdi, og reguleres ikke for eventuelle renteendringer.

##### BYGGEPROSJEKT/ ANLEGG UNDER UTFØRELSE

Selskapets inntekter inntektsføres i takt med opptjening. Når kontrakter for salg av boliger er inngått, følges løpende avregningsmetode for å beregne opptjent inntekt på de enkelte byggeprosjekt. Selskapet anvender faktisk ferdigstillelse for å beregne fullføringsgraden av det enkelte prosjekt.

##### KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke generell tapsrisiko.

##### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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

##### FORTSATT DRIFT

Regnskapet er avlagt under forutsenning om fortsatt drift



## Knudsenkvartalet AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

#### NOTE 2 - BYGGEPROSJEKT

Selskapet kjøpte i 2017 et tomteområde i Hjalmar Brantings vei hvor det er oppført boliger for salg.

Varelager	2020
IB 01.01.20	86 579 801
Tilgang	247 238 232
Avganger (opptjent kontraktskostnad)	-281 283 677
<b>Bokført beholdning prosjekt 31.12</b>	<b>52 534 356</b>

	Kontraktinntekter	Kontraktskostnader	Fortjeneste
Akkumulert IB	118 424 200	88 344 405	30 079 795
Årets bevegelse	258 455 411	187 527 506	70 927 905
<b>Akkumulert 31.12</b>	<b>376 879 611</b>	<b>275 871 911</b>	<b>101 007 700</b>

Salgsinntekter i regnskapet for 2020 på kr. 258 455 411 og varekostnader på kr. 187 527 506 er resultatført iht. NRS 2 - anleggskontrakter. Opptjente, ikke fakturerte driftsinntekter per 31.12.20 er kr. 137 609 611. Forskuddsfakturert produksjon er per 31.12.20 kr. 12 067 000.

#### NOTE 3 - ANSATTE, LØNN OG GODTGJØRELSE

Selskapet har ingen ansatte. Det er således ikke plikt til å etablere obligatorisk tjenestepensjon i arbeidsforhold. Det er heller ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styre.

Til selskapets revisor er det kostnadsført i alt kr 67 250,-, hvor kr 48 000 gjelder ordinær revisjon og kr 19 250 gjelder regnskapmessig bistand. Alle beløp er oppgitt inkl. merverdiavgift.

#### NOTE 4 - EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2019	3 150 000	15 718 250	19 206 118	38 074 368
Årets resultat	0	0	53 685 339	53 685 339
Tilleggsutbytte	0	0	-34 400 000	-34 400 000
<b>Egenkapital 31.12.20</b>	<b>3 150 000</b>	<b>15 718 250</b>	<b>38 491 457</b>	<b>57 359 707</b>

Selskapets aksjekapital er på kr 3 150 000,-, og er fordelt på 400 stk. aksjer à kr 7 875,-. Det er kun en aksjeklasse og alle aksjer har således samme rettigheter.

Aksjene eies av:

Axer Eiendom AS	50 %
Rema Etablering Vest AS	50 %



## Knudsenkvartalet AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

#### NOTE 5 - SKATTER

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt, og fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.

	2020	2019
<b>Betalbar skatt</b>		
Regnskapsmessig resultat før skatt	68 827 357	24 915 054
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	30 836 366	-29 601 523
Ikke skattepliktig resultat ved ligning i 2018	0	-22
Anvendelse av skattemessig fremforbart underskudd	-9 603 050	0
Mottatt konsernbidrag	0	0
Skyldig konsernbidrag	0	0
<b>Skattegrunnlag 31.12.</b>	<b>90 060 674</b>	<b>-4 686 491</b>
Herav 22% betalbar skatt	19 813 348	0
Endring utsatt skatt	-4 671 330	5 481 307
Korrigerer utsatt skatt ifm. fisjon 2019	0	100 066
Skatt på konsernbidrag	0	0
<b>Sum skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>15 142 018</b>	<b>5 581 373</b>
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	19 813 348	-
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>19 813 348</b>	<b>-</b>

Det er beregnet utsatt skatt / utsatt skattefordel (-) av midlertidige forskjeller knyttet til:

	2020	2019	Endring
Driftsmidler	0	0	0
Omlopsmidler	4 709 759	35 546 125	30 836 366
Gevinst og tapskonto	0	0	0
Endring ifm. fisjon 2019	0	0	0
Underskudd til fremføring	0	-9 603 050	-9 603 050
Endring ifm. fisjon 2019	0	0	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>4 709 759</b>	<b>25 943 075</b>	<b>21 233 316</b>
<b>Utsatt skatteforpliktelse / skattefordel (-)</b>	<b>1 036 147</b>	<b>5 707 477</b>	<b>-4 671 330</b>

Utsatt skattefordel er innarbeidet i den grad selskapet antas å kunne benytte seg av denne.

Penneo Dokumentnøkkel: F18T1-MS6NU-Z0YXE-H4DCY-WE6IS-TMDCX



## Knudsenkvartalet AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

#### NOTE 6 - MELLOMVÆRENDE MED KONSERNSELSKAPER OG NÆRSTÅENDE PARTER

Langsiktig gjeld nærstående selskap	2 020	2 019
	0	33 104 318
Kortsiktig gjeld nærstående selskap	2 020	2 019
	0	2 989 319
Skyldig utbytte	2 020	2 019
	34 400 000	0
Kortsiktig leverandørgjeld nærstående selskap	2 020	2 019
	771 914	473 399

Mellomværende med konsernselskaper og nærstående parter er gjenstand for løpende renteberegning. Renter beregnes hvert kvartal iht gjeldende avtale mellom partene. Renten som benyttes er 3 mnd NIBOR + 2 %. Ordinære kundefordringer og leverandørgjeld renteberegnes ikke.

Selskapet kjøper forvaltnings- og regnskapstjenester av nærstående selskap. Kostnadsført forvaltningshonorar og regnskapshonorar utgjorde i 2020 henholdsvis kr 543 750,- og kr 362 500,-.

#### NOTE 7 - GJELD OG FORPLIKTELSER

Selskapet har en samlet gjeld til finansinstitusjoner på MNOK 100,2, hvorav hele beløpet forfaller innen 5 år. Som sikkerhet for gjelden har finansinstitusjonen 1.prioritets pant på NOK 500 millioner i hele byggeprosjektet. Samlet bokført verdi av byggeprosjektet i Hjalmar Brantings vei 2 Eiendom AS og Knudsenkvartalet AS er MNOK 111.

Penneo Dokumentnøkkel: F1871-MS6NU-Z0YXE-F40CY-WF6IS-TMDCX



## 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."

### Mikael Grinde Skovrup

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-985658

IP: 109.74.xxx.xxx

2021-05-20 08:30:28Z



### Henning Tumanjan Trangerud

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1282068

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-05-20 09:27:00Z



### Eirik Fuglum

Underskriver

Serienummer: 9578-5992-4-3105762

IP: 62.92.xxx.xxx

2021-05-20 10:02:08Z



### Borger Borgenhaug

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-408452

IP: 109.74.xxx.xxx

2021-05-21 10:13:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: F18TT-MS6NU-ZOYXE-H4OCY-WEBIS-TMDCX

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/validate>



## Knudsenkvartalet AS

### Årsberetning 2020

#### Selskapets virksomhet og lokalisering

I 2017 ble et tomteområde i Hjalmar Brantings vei i Bergen kommune ervervet av Hjalmar Brantings vei 2 Eiendom AS. Det var planlagt oppføring av boliger og næringslokaler i prosjektet.

Knudsenkvartalet AS ble stiftet i 2018 med formål å utvikle og selge eiendom. Bolig-delen av prosjektet ble utfisjonert fra Hjalmar Brantings vei 2 Eiendom AS til Knudsenkvartalet AS i 2019. Knudsenkvartalet AS sin virksomhet har siden vært å utvikle, bygge og selge leiligheter i det nevnte prosjektet.

Prosjektet har tre byggetrinn hvor byggetrinn 2 og 3 er under oppføring, totalt 81 boliger. Selskapet eies 50 % av Axer Eiendom AS og 50 % av Rema Etablering Vest AS. Selskapets forretningskontor ligger sentralt til i Oslo.

#### Utvikling og viktige hendelser i 2020

Alle 3 trinnene er i salg og på tidspunktet for signering av årsregnskapet er 13 leiligheter usolgte av totalt 141 leiligheter. Markedet har vært relativt stabilt i 2020 og salget har gått som forventet.

#### Resultat, rettvise oversikt og disponering (Tall i parantes gjelder 2019)

Regnskapsperioden for 2020 omfatter perioden 1. januar 2020 til 31. desember 2020. Driftsinntektene i 2020 ble 258,5 millioner (98,1 millioner), varekostnaden på 2020 ble 187,5 millioner (72,5 millioner) og årsresultatet endte på 53,7 millioner (19,3 millioner). Selskapet hadde en total kapital på 244,0 millioner per 31.12.2020 (184,8 millioner). Selskapets bokførte egenkapital var 57,4 millioner per 31.12.2020 (38,1 millioner).

Enkelte poster i selskapets regnskap inneholder estimatusikkerhet der selskapet har utøvd skjønn og lagt til grunn forutsetninger etter ensartede prinsipper og retningslinjer over tid. Disse forutsetningene er vurdert å være realistiske og representerer selskapets beste estimat. Estimativurderinger knytter seg i hovedsak til vurdering av ferdigstillelsesgrad av igangsatt boligprosjekt.

Selskapets kontantstrøm i 2020 knyttet seg i hovedsak til opptak av gjeld og utbetalinger relatert til boligprosjektet. Det vises for øvrig til detaljert oversikt i kontantstrømsanalysen for 2020.

Selskapet har en sunn finansiell stilling og styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

#### Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Covid-19 viruset preget 2020. 11. mars 2020 erklærte Verdens helseorganisasjon (WHO) en global pandemi. Dette har ikke påvirket prosjektet på Knudsenkvartalet vesentlig. Både fremdrift og salg har utviklet seg som forventet.

Styret er av den oppfatning at selskapets soliditet og likviditet anses tilfredsstillende. I samsvar med regnskapsloven § 3-3 a bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og lagt til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for Knudsenkvartalet AS for 2020. Til grunn for antakelsen ligger også budsjett og resultatprognoser for 2021. Den pågående Covid-19 pandemien skaper større usikkerhet i forventningsdannelsen fremover, men Norges økonomi og boligmarked har så langt vist seg robust og usikkerheten forventes redusert fremover som følge av vaksine-utrollingen i 2021.



## Risiko

Selskapet har markedsrisiko da Knudsenkvartalet er et pågående utviklingsprosjekt med usolgte enheter. Selskapet vil dermed påvirkes av den generelle utviklingen og etterspørselen i boligmarkedet.

For å redusere denne risikoen stilles det blant annet krav til antall boliger som skal være solgt før et byggetrinn igangsettes. Dette er krav som også er sammenfallende med de krav låneinstitusjoner krever for å finansiere ulike boligprosjekter.

Likviditetsrisiko knyttet til utviklingsprosjekter er redusert ved at disse ikke besluttes igangsatt før finansiering er til stede.

Videre har selskapet en byggekostrisiko som er søkt eliminert gjennom bruk av totalentreprisekontrakter hvor det alt vesentligste av byggekostnader fastsettes i forkant.

## Arbeidsmiljø og ytre miljø

Selskapet har ingen ansatte, men benytter seg av tjenester som leveres fra ansatte personer i søsterselskap.

Styret består av 4 medlemmer, ingen kvinner. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Det har ikke forekommet skader eller ulykker i 2020.

Selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø i form av støy, støv og vibrasjoner og annen miljøbelastning som er iboende i byggeprosjekter. Virksomheten kan også medføre inngrep i og forandring av landskap og natur. Selskapet ønsker å drive virksomheten slik at belastningen på ressurser og omgivelser ligger på et nivå godt innenfor kravene fra myndigheter og oppdragsgivere.

## Andre forhold

Det er etter det styret kjenner til ikke inntrådt andre forhold, med unntak av den pågående usikkerheten fra Covid-19 pandemien, etter regnskapsårets utgang som har betydning for selskapets stilling og resultat.

Selskapet hadde ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2020.

På den ekstraordinære generalforsamlingen den 22. desember 2020 ble det besluttet å gi et tilleggsutbytte på kr 86.000 per aksje, totalt kr 34,4 millioner til selskapets aksjonærer.

Årets resultat ble et overskudd etter skatt på kr 19,3 millioner som foreslås disponert til annen egenkapital.

\*\*\*\*

Oslo, 19.05.2021  
For styret i Knudsenkvartalet AS  
(elektronisk signert)

Eirik Fuglum  
Styrets leder

Mikael Grinde Skovrup  
Styremedlem

Borger Borgenhaug  
Styremedlem

Henning Tumanjan Tranangerud  
Styremedlem



# 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."

## Mikael Grinde Skovrup

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-985658

IP: 109.74.xxx.xxx

2021-05-20 08:30:28Z



## Henning Tumanjan Trangerud

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1282068

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-05-20 09:27:00Z



## Eirik Fuglum

Underskriver

Serienummer: 9578-5992-4-3105762

IP: 62.92.xxx.xxx

2021-05-20 10:02:08Z



## Borger Borgenhaug

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-408452

IP: 109.74.xxx.xxx

2021-05-21 10:13:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: ODBYIG-1XA15-IB6CS-1J25E-N2MB8-7K2AE

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/validate>