



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Eli Wulff  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 15.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	2	1 828 000	
Annen driftsinntekt		698 375	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 526 375</b>	
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	2	-195 291	-6 990 877
Annen driftskostnad	3		25 350
<b>Sum kostnader</b>		<b>-195 291</b>	<b>-6 965 527</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 721 666</b>	<b>6 965 527</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	4	550 581	290 539
Annen renteinntekt			3 772
Annen finansinntekt		4 621	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>555 201</b>	<b>294 311</b>
Annen finanskostnad	5	219 052	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>219 052</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>336 149</b>	<b>294 311</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 057 815</b>	<b>7 259 839</b>
Skattekostnad	6	720 910	1 596 335
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 336 905</b>	<b>5 663 504</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>2 336 905</b>	<b>5 663 504</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 336 905</b>	<b>5 663 504</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 336 905</b>	<b>5 663 504</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7		
Konsernbidrag	7		
Avgitt konsernbidrag	7		
Avsatt til annen egenkapital	7	2 336 905	5 663 504
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 336 905</b>	<b>5 663 504</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	3 003 180	3 724 090
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 003 180</b>	<b>3 724 090</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5		230 000
Lån til foretak i samme konsern	4		4 230 911
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>4 460 911</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 003 180</b>	<b>8 185 001</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varebeholdning	2	5 415 728	6 379 103
<b>Sum varer</b>		<b>5 415 728</b>	<b>6 379 103</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		119 884	
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	445 001	300 001
Andre kortsiktige fordringer		-39 000	
Konsernfordringer	4	14 333 518	11 841 482
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 859 403</b>	<b>12 141 482</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 275 130</b>	<b>18 520 585</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 278 310</b>	<b>26 705 586</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	1 100 000	1 100 000
Overkurs	7		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen innskutt egenkapital	7	466 407	466 407
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 566 407</b>	<b>1 566 407</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	11 073 813	8 736 908
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 073 813</b>	<b>8 736 908</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 640 220</b>	<b>10 303 315</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		506 904	656 370
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		34 874	
Utbytte	7		
Kortsiktig konserngjeld	4		1 806 368
Annen kortsiktig gjeld		10 096 312	13 939 534
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 638 090</b>	<b>16 402 271</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 638 090</b>	<b>16 402 271</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 278 310</b>	<b>26 705 586</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 383197

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Eli Wulff  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 995 325 055  
OBOS KVÆRNERBYEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	2	1 828 000	
Annen driftsinntekt		698 375	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 526 375</b>	
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	2	-195 291	-6 990 877
Annen driftskostnad	3		25 350
<b>Sum kostnader</b>		<b>-195 291</b>	<b>-6 965 527</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 721 666</b>	<b>6 965 527</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	4	550 581	290 539
Annen renteinntekt			3 772
Annen finansinntekt		4 621	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>555 201</b>	<b>294 311</b>
Annen finanskostnad	5	219 052	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>219 052</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>336 149</b>	<b>294 311</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	6	3 057 815	7 259 839
Skattekostnad		720 910	1 596 335
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 336 905</b>	<b>5 663 504</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>2 336 905</b>	<b>5 663 504</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 336 905</b>	<b>5 663 504</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 336 905</b>	<b>5 663 504</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7		
Konsernbidrag	7		
Avgitt konsernbidrag	7		
Avsatt til annen egenkapital	7	2 336 905	5 663 504



Sum overføringer og  
disponeringer

2 336 905

5 663 504



Organisasjonsnr: 995 325 055  
OBOS KVÆRNERBYEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	3 003 180	3 724 090
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 003 180</b>	<b>3 724 090</b>

##### Finansielle anleggsmidler

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

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 003 180</b>	<b>8 185 001</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Varebeholdning	2	5 415 728	6 379 103
<b>Sum varer</b>		<b>5 415 728</b>	<b>6 379 103</b>

##### Fordringer

Kundefordringer		119 884	
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	445 001	300 001
Andre kortsiktige fordringer		-39 000	
Konsernfordringer	4	14 333 518	11 841 482
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 859 403</b>	<b>12 141 482</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 275 130</b>	<b>18 520 585</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 278 310</b>	<b>26 705 586</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

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

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	11 073 813	8 736 908
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 073 813</b>	<b>8 736 908</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 640 220</b>	<b>10 303 315</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------



<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	6	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	506 904	656 370
Betalbar skatt	6	
Skyldig offentlige avgifter	34 874	
Utbytte	7	
Kortsiktig konserngjeld	4	1 806 368
Annen kortsiktig gjeld	10 096 312	13 939 534
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>10 638 090</b>	<b>16 402 271</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 638 090</b>	<b>16 402 271</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>23 278 310</b>	<b>26 705 586</b>



Organisasjonsnr: 995 325 055  
OBOS KVÆRNERBYEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i OBOS Kværnerbyen AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for OBOS Kværnerbyen AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

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

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

Oslo, 22. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Andreas Lie  
statsautorisert revisor

Penneo document key: ZN36Y-PNM4OI-782ME-S2YU4-P0U3E-TY2XH



# PENNEO

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

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

## Andreas Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-204895

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-03-22 12:05:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZN36Y-PNM01-782ME-S2YU4-POU3E-TY2XH

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

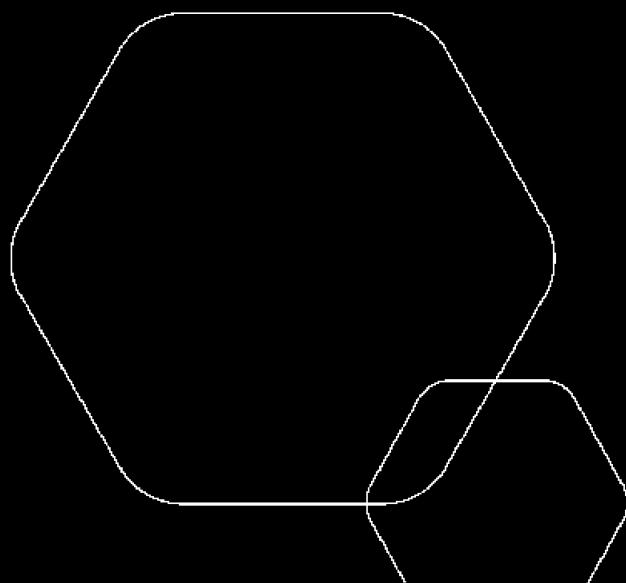
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



# Årsregnskap 2023

## Obos Kværnerbyen AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 995 325 055

Transaction: 09222115937512346193 Signed: REG, AS, IHS



## RESULTATREGNSKAP

### OBOS KVÆRNERBYEN AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Prosjektinntekt	2	1 828 000	0
Annen driftsinntekt		698 375	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 526 375</b>	<b>0</b>
Prosjektkostnader	2	-195 291	-6 990 877
Annen driftskostnad	3	0	25 350
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-195 291</b>	<b>-6 965 527</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 721 666</b>	<b>6 965 527</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	550 581	290 539
Annen renteinntekt		0	3 772
Annen finansinntekt		4 621	0
Annen finanskostnad	5	219 052	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>336 149</b>	<b>294 311</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 057 815</b>	<b>7 259 839</b>
Skattekostnad	6	720 910	1 596 335
<b>Årsresultat</b>	<b>7</b>	<b>2 336 905</b>	<b>5 663 504</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	7	2 336 905	5 663 504
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 336 905</b>	<b>5 663 504</b>

OBOS KVÆRNERBYEN AS

SIDE 2





### BALANSE

#### OBOS KVÆRNERBYEN AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	6	3 003 180	3 724 090
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 003 180</b>	<b>3 724 090</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	5	0	230 000
Lån til foretak i samme konsern	4	0	4 230 911
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>4 460 911</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 003 180</b>	<b>8 185 001</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varebeholdning	2	5 415 728	6 379 103
<b>Sum varer</b>		<b>5 415 728</b>	<b>6 379 103</b>
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		119 884	0
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	445 001	300 001
Andre kortsiktige fordringer		-39 000	0
Konsernfordringer	4	14 333 518	11 841 482
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 859 403</b>	<b>12 141 482</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 275 130</b>	<b>18 520 585</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>23 278 310</b>	<b>26 705 586</b>





## BALANSE

### OBOS KVÆRNERBYEN AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7	1 100 000	1 100 000
Annen innskutt egenkapital	7	466 407	466 407
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 566 407</b>	<b>1 566 407</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	7	11 073 813	8 736 908
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 073 813</b>	<b>8 736 908</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 640 220</b>	<b>10 303 315</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		506 904	656 370
Skyldig offentlige avgifter		34 874	0
Konserngjeld	4	0	1 806 368
Annen kortsiktig gjeld		10 096 312	13 939 534
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 638 090</b>	<b>16 402 271</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 638 090</b>	<b>16 402 271</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>23 278 310</b>	<b>26 705 586</b>

Oslo, 15.03.2024  
Styret i Obos Kværnerbyen AS

\_\_\_\_\_  
Ida Martine Strøm  
styreleder

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

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

OBOS KVÆRNERBYEN AS

SIDE 4





## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTSFØRING OG KOSTNADSFØRING BOLIGPROSJEKTER

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

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

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

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

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

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

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

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

## SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.





## VARER

Varer er vurdert til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

## FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

## GARANTI

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

## NOTE 2 - PROSJEKTOVERSIKT /AKTIVERING PROSJEKTKOSTNADER

	2023	2022
Inntektsføring	1 828 000	0
Kostnadsføring	-195 291	-6 990 877
<b>Prosjektresultat</b>	<b>2 023 291</b>	<b>6 990 877</b>

	2023	2022
<b>Aktivering prosjektkostnader</b>		
Beholdning leiligheter/garasjer	5 415 728	6 379 103
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	445 001	300 001

Selskapet har i 2023 hatt prosjektinntekter. Parkeringsinntekter for 2022 og 2023 fra offentlig trafikkareal inngår som en kostnadsreduksjon i årets prosjektkostnader. Det er i løpet av 2023 foretatt nedjustering av avsetning til reklamasjon boligprosjekter, som også inngår som en kostnadsreduksjon i årets prosjektkostnader.

## NOTE 3 - 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 2023.

### Godtgjørelse til revisor

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

	2023	2022
Lovpålagt revisjon	0	25 625
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>25 625</b>

## NOTE 4 - MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN

	2023	2022
<b>Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern</b>		
Kværnerbyen Drift AS	0	1 806 368
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 806 368</b>





Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	2023	2022
OBOS BBL (konsernkonto)	14 333 518	9 245 269
Oslogarasjene AS	0	2 596 213
<b>Sum</b>	<b>14 333 518</b>	<b>11 841 482</b>

#### Konsernkontoordning

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

#### Ansvarlig lån

OBOS Kværnerbyen AS ga et langsiktig ansvarlig til lån til Kværnerbyen Drift AS 2021 i forbindelse med finansiering av kostnader til utomhusarealer.

Rentene kapitaliseres etterskuddsvis halvårlig. Kapitaliserte renter utgjør kr. 170 946 i 2023.

Sum ansvarlig lån utgjør kr. 0 ved årsslutt. Kværnerbyen Drift AS er avviklet.

#### NOTE 5 - INVESTERING I DATTERSELSKAP

Selskapets navn	Anskaffelses kost	Sluttoppgjør ved avvikling	Tap ved avvikling	Bokført verdi 31.12
Kværnerbyen Drift	230 000	10 948	219 052	0
<b>Investering i datterselskaper 31.12.2023</b>	<b>230 000</b>	<b>10 948</b>	<b>219 052</b>	<b>0</b>

Kværnerbyen Drift AS ble oppløst 25.08.2023.

#### NOTE 6 - SKATT

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	720 910	1 596 335
<b>Skattekostnad</b>	<b>720 910</b>	<b>1 596 335</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 057 815	7 259 839
Permanente forskjeller	219 052	-3 772
Endring i midlertidige forskjeller	-4 257 121	-9 214 967
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-980 254</b>	<b>-1 958 900</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>





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

	2023	2022	Endring
Avsetninger mv	-9 142 142	-13 399 264	-4 257 121
<b>Sum</b>	<b>-9 142 143</b>	<b>-13 399 264</b>	<b>-4 257 121</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 508 674	-3 528 420	980 254
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-13 650 816</b>	<b>-16 927 684</b>	<b>-3 276 867</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-3 003 180</b>	<b>-3 724 090</b>	<b>-720 911</b>

## NOTE 7 - EGENKAPITAL

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

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2023	1 100 000	466 407	8 736 908	10 303 315
Årets resultat	0	0	2 336 905	2 336 905
<b>Egenkapital pr. 31.12.2023</b>	<b>1 100 000</b>	<b>466 407</b>	<b>11 073 813</b>	<b>12 640 220</b>





## Verification

Transaction 09222115557512948153

### Document

Obos Kvæmerbyen AS - Årsregnskap og noter 2023  
Main document  
8 pages  
Initiated on 2024-03-15 14:39:04 CET (+0100) by Eli Wulff  
(EW)  
Finalised on 2024-03-15 16:09:18 CET (+0100)

### Initiator

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

### Signatories

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

 bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Anne  
Elisabeth Geitle"  
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"  
2023-10-12 09:18:03 CEST (+0200)  
Signed 2024-03-15 15:19:20 CET (+0100)

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

 bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Anders  
Skauge"  
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"  
2023-12-26 00:02:41 CET (+0100)  
Signed 2024-03-15 14:58:30 CET (+0100)

Ida Martine Strøm (IMS)  
ida.martine.strom@obos.no

 bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Ida  
Martine Strøm"  
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"  
2024-02-20 20:52:18 CET (+0100)  
Signed 2024-03-15 16:09:18 CET (+0100)





## Verification

Transaction 09222115557512948153

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

