



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 476 256
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Lakkegata 53
0187 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Lian
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	15	1 778 506 169	1 065 191 918
Annen driftsinntekt		1 950	76 300
Sum inntekter	2	1 778 508 119	1 065 268 218
Kostnader			
Varekostnad	15	1 431 253 894	880 476 378
Lønnskostnad	11	44 124 957	42 053 569
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	16 154	17 824
Annen driftskostnad		70 298 166	34 690 802
Sum kostnader		0	0
Driftsresultat		232 814 947	108 029 645
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	224 862	1 074 088
Annen renteinntekt		912 043	497 493
Annen finansinntekt		9 733 318	2 992 556
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		14 347 891	10 075 995
Annen rentekostnad		285 806	122 329
Annen finanskostnad		-26 461 430	-16 473 924
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		255 512 903	118 869 382
Skattekostnad på ordinært resultat	13	53 441 038	25 314 543
Ordinært resultat etter skattekostnad		202 071 866	93 554 839
Årsresultat		202 071 866	93 554 839
Totalresultat		202 071 866	93 554 839



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	14	151 052 266	160 718 258
Overføringer til/fra annen egenkapital	14	51 019 600	-67 163 419
Sum overføringer og disponeringer		202 071 866	93 554 839



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	13	1 628 401	16 023 491
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	7	8 733	16 125
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7	41 385	50 147
Sum varige driftsmidler		50 118	66 272
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	25 133 228	29 486 753
Investeringer i aksjer og andeler	5	24 108 935	28 862 054
Andre fordringer	12	44 006 510	27 657 831
Sum finansielle anleggsmidler		93 248 673	86 006 638
Sum anleggsmidler		94 927 191	102 096 401
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	17	2 045 330 161	2 015 600 252
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	3	6 475 466	13 725 224
Andre fordringer	3	3 837 447	1 533 752
Sum fordringer		10 312 913	15 258 976
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			-1 882
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			-1 882



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		2 055 643 074	2 030 857 346
SUM EIENDELER		2 150 570 265	2 132 953 747
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	14	62 500 000	62 500 000
Overkurs	14	12 500 000	12 500 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		75 000 000	75 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	524 222 641	460 586 405
Sum opptjent egenkapital		524 222 641	460 586 405
Sum egenkapital		599 222 641	535 586 405
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	954 167 193	919 655 554
Leverandørgjeld	9	100 630 921	51 550 533
Skyldige offentlige avgifter	9	3 155 840	3 393 491
Annen kortsiktig gjeld	9,19	493 393 670	622 767 764
Sum kortsiktig gjeld		1 551 347 624	1 597 367 343
Sum gjeld		1 551 347 624	1 597 367 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 150 570 265	2 132 953 747



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Skanska Eiendomsutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skanska Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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 revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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, 28. juni 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Skanska Eiendomsutvikling AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: 07PZ7-XHDFK-MZ7LV-DVET1-ENDS3-E1EP1



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."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-06-28 12:34:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 07PZ7-XHDFK-M27LV-DVETT-ENDS3-E1EPI

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>



Electronic signature

<p><i>Signed by</i></p> <p>Gåsvik, Helen</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>23.06.2022 10.40.04</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1961-06-01</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Amdahl, Olav Kjeang</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>23.06.2022 06.39.23</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1986-03-18</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Garred, Gunnar Lauritz</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>22.06.2022 16.38.26</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1969-02-09</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Urke, Stig Narve</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>22.06.2022 16.18.49</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1979-07-09</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Brevik, Thorbjørn</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>22.06.2022 16.29.57</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1969-05-31</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>





ÅRSBERETNING 2021

Skanska Eiendomsutvikling AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Skanska Eiendomsutvikling AS ble etablert 9. desember 1997 og er et 100 % eiet datterselskap av Skanska Norge AS.

Selskapets forretningsområde er kjøp av tomter, utvikling, salg og oppføring av boliger. Selskapet har kontorer i Oslo, Stavanger, Bergen, Kristiansand og Trondheim. Hovedadministrasjonen ligger i Oslo.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret og administrasjonen bekrefter at alle forutsetninger for fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø og personale

Sykefraværet i 2021 var på 2.857 timer (2.541 timer i 2020). Andel sykefravær av total arbeidstid var 4,7 % (4,1 % i 2020).

Likestilling, diskriminering og etikk

Selskapet hadde i 2021 et gjennomsnittlig antall ansatte på 31 og har en god fordeling med hensyn til likestilling. Pr 31.12.2021 var det 58% menn og 42% kvinner i organisasjonen. Selskapet tilstreber å legge ut alle ledige stillinger i det eksterne markedet.

Selskapet er underlagt Skanska-konsernets policyer og retningslinjer knyttet til etikk, menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter, anti-korrupsjon og arbeidstakerrettigheter. Selskapet har bl.a. vedtatte etiske retningslinjer. De etiske retningslinjer omhandler blant annet krav til overholdelse av menneskerettigheter og rettferdige lønns- og arbeidsforhold. Retningslinjene omhandler også diskriminering, der det klart fremgår at ingen skal diskrimineres på grunn av kjønn, hudfarge, religion, legning eller alder. I ulike fora, for eksempel prosjektledersamlinger og i ledergruppen, gjennomføres diskusjoner rundt etiske dilemma. Alle nye medarbeidere gjennomfører etikkopplæring innen en måned etter at de har startet opp i selskapet. Ledergruppen i selskapet gjennomfører regelmessig verdidiskusjoner som rapporteres fortløpende inn i en sentral database. Selskapet har også en egen policy knyttet til anti-korrupsjon. Policyene og retningslinjene er integrert i selskapets styringssystem.

Gjennom etiske krav til leverandører stiller selskapet også krav til leverandører om overholdelse av etiske krav, menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter og anti-korrupsjon.

Selskapet er videre underlagt konsernets kontinuerlige arbeid knyttet til etikk for kontinuerlig forbedring.

Miljørapportering

Selskapet har som målsetting å utvikle og selge boliger som er arealeffektive, energiøkonomiske og med minimal påvirkning av det ytre miljø.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Selskapet har med virkning fra og med regnskapsåret 2010 endret regnskapsspråk til forenklet IFRS (International Financial Reporting Standards) i samsvar med reglene i regnskapslovens § 3-9 5. ledd og tilhørende forskrift for å tilpasse seg til det regnskapsspråket deltakerne anvender i sin offisielle regnskapsrapportering

Selskapet hadde i 2021 driftsinntekter på 1.779 millioner kroner (1.065 mill. kr. i 2020) og et resultat før skatt på 256 millioner kroner (119 mill. kr. i 2020).



Totalkapitalen var ved utgangen av året 2.151 millioner kroner, sammenlignet med 2.133 millioner kroner året før. 287 boliger ble overlevert til kunde i løpet av 2021. Egenkapitalandelen pr 31.12.2021 var 28 % sammenlignet med 25 % pr. 31.12.2020.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var -235 millioner kroner i 2021 mot -620 millioner kroner i 2020. Økningen skyldes flere overleveringer til kunde i 2021.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Skanska Eiendomsutviklings eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Med hensyn til avsetningsforhold og prisutvikling for de produktene som inngår i selskapets virksomhet, er styret ikke kjent med noen forhold, etter regnskapsårets utgang, som er av betydning for bedømmelsen av selskapet, ut over det som fremgår av årsregnskapet med tilhørende noter.

Finansiell risiko

Selskapet er et datterselskap av Skanska Norge AS og følger konsernets prinsipper for risikohåndtering. Herunder risikostyring, kreditt- og motpartsrisiko, renterisiko, likviditetsrisiko og valutarisiko. Selskapet styrer mot å ha en akseptabel risiko for forretningsvirksomheten. Det gjennomføres løpende kredittsjekk av kunder, leverandører og samarbeidspartnere. Engasjement sikres delvis ved finansiell garantistillelse fra tredjepart. Kundene overtar ikke boligene før fullt oppgjør er innbetalt til meglers konto.

Selskapet deltar i et felles konsernkontosystem for Skanskas norske foretak. Det beregnes flytende rente (NIBOR) på utestående gjeld og selskapet er derfor eksponert mot kortsiktige renter. Eventuell overskuddslikviditet plasseres kortsiktig hos banker og kredittinstitusjoner med høy kredittverdighet. Likviditetsbehovet ivaretas sentralt i Skanska-konsernet.

Fremtidsutsikter

Skanska Eiendomsutvikling hadde per 31.12.2021 621 boliger under bygging. Selskapet forventer tilfredsstillende inntjening i 2022 og i årene fremover.

Effekten av Covid-19 som slo ut i februar/mars 2020 har det siste året vært minimale for 2021.

Utsiktene for boligmarkedet i 2022 forventes fortsatt å være uforutsigbart med et usikkert geopolitisk bakteppe der Europas to største land er i krig. Per mai 2022 har Norge hatt en 12 måneders boligprisvekst på 6,4% (Eiendom Norge). Fremover ventes høyere renter, inflasjon, lønnsvekst, samt høyere byggekostnader. Hvordan dette faktisk vil slå ut er vanskelig å forutsi på kort sikt, men det forventes ikke en sterk nedgang i boligpriser eller antall salg. På lang sikt er det et grunnleggende behov for flere nye boliger i de segmentene og geografiene selskapet opererer i. Dette tilsier at det vil være normal etterspørsel i boligmarkedet også i årene fremover.

Årsresultat og disponeringer

Styret vil på generalforsamlingen foreslå følgende disponering av årets resultat:

• Årsresultat etter skatt	NOK	202.071.866
• Avgitt konsernbidrag	NOK	151.052.266
• Overført til annen egenkapital	NOK	51.019.600

Oslo, 17.06.2022

Thorbjørn Brevik
Styrets leder

Gunnar Lauritz Garred
Styremedlem

Stig Narve Urke
Styremedlem

Olav Kjeang Amdahl
Styremedlem

Helen Gåsvik
Daglig leder



Resultatregnskap

Skanska Eiendomsutvikling AS

	Note	2021	2020
Salgsinntekter	15	1 778 506 169	1 065 191 918
Andre driftsinntekter		1 950	76 300
Sum driftsinntekter	2	<u>1 778 508 119</u>	<u>1 065 268 218</u>
Varekostnad	15	1 431 253 894	880 476 378
Lønnskostnad	11	44 124 957	42 053 569
Avskrivning varige driftsmidler	7	16 154	17 824
Annen driftskostnad		70 298 166	34 690 802
Driftsresultat		<u>232 814 947</u>	<u>108 029 645</u>
Inntekt på investering i datter/TS/FKV selskap	5	224 862	1 074 088
Renteinntekt		912 043	497 493
Annen finansinntekt		9 733 318	2 992 556
Rentekostnad til foretak i samme konsern		14 347 891	10 075 995
Annen rentekostnad		285 806	122 329
Annen finanskostnad		22 228	53 957
Aktiverte renter		-26 483 659	-16 527 881
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>255 512 903</u>	<u>118 869 382</u>
Skatt på ordinært resultat	13	53 441 038	25 314 543
Årsresultat		<u>202 071 866</u>	<u>93 554 839</u>
Totalresultat		<u>202 071 866</u>	<u>93 554 839</u>
Disponering av årsresultat			
Overført annen egenkapital	14	51 019 600	-67 163 419
Avgitt konsernbidrag	14	151 052 266	160 718 258
Sum disponert		<u>202 071 866</u>	<u>93 554 839</u>



Balanse

Skanska Eiendomsutvikling AS

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	13	1 628 401	16 023 491
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	7	8 733	16 125
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	7	41 385	50 147
Sum varige driftsmidler		50 118	66 272
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	6	25 133 228	29 486 753
Investeringer i aksjer og andeler	5	24 108 935	28 862 054
Pensjonsmidler	12	44 006 510	27 657 831
Sum finansielle anleggsmidler		93 248 673	86 006 638
Sum anleggsmidler		94 927 191	102 096 401
Omløpsmidler			
Varer	17	2 045 330 161	2 015 600 252
Kundefordringer	3	6 475 466	13 725 224
Andre fordringer	3	3 837 447	1 533 752
Sum fordringer		10 312 913	15 258 976
Bankinnskudd,kontanter o.l.		0	-1 882
Sum omløpsmidler		2 055 643 074	2 030 857 346
Sum eiendeler		2 150 570 265	2 132 953 747

Skanska Eiendomsutvikling AS Organisasjonsnummer 979476256

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Balanse

Skanska Eiendomsutvikling AS

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	62 500 000	62 500 000
Overkursfond	14	12 500 000	12 500 000
Sum innskutt egenkapital		75 000 000	75 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	524 222 641	460 586 405
Sum opptjent egenkapital		524 222 641	460 586 405
Sum egenkapital		599 222 641	535 586 405
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Mellomværende med konsernselskap	8	954 167 193	919 655 554
Leverandørgjeld	9	16 194 126	5 832 856
Leverandørgjeld konsern	9	84 436 795	45 717 677
Skyldige offentlige avgifter	9	3 155 840	3 393 491
Andre avsetninger	9,19	90 545 329	194 737 304
Annen kortsiktig gjeld	9	402 848 340	428 030 460
Sum kortsiktig gjeld		1 551 347 624	1 597 367 343
Sum gjeld		1 551 347 624	1 597 367 343
Sum egenkapital og gjeld		2 150 570 265	2 132 953 747

Oslo, 17.06.2022
Skanska Eiendomsutvikling AS

Thorbjørn Brevik
Styrets leder

Gunnar Lauritz Garred
Styremedlem

Stig Narve Urke
Styremedlem

Olav Kjeang Amdahl
Styremedlem

Helen Gåsvik
Daglig leder

Skanska Eiendomsutvikling AS Organisasjonsnummer 979476256

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

31.12.2021

Skanska Eiendomsutvikling AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Lakkegata 53, 0187 Oslo.

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Selskapet har valgt å utsette implementeringen av ny forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder fra november 2014 i henhold til forskriftens §5-1. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk.

Selskapet har benyttet seg av unntaket i regnskapsloven § 3-7 med hensyn til å utarbeide konsernregnskap. Konsernregnskapet kan mottas ved å kontakte Skanska Norge AS, Lakkegata 53, 0187 OSLO

1.1 Forenklet IFRS

Selskapet har gått over til å benytte forenklet IFRS i 2010. Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IFRS 1 nr 7 om anskaffelseskost på investeringer i datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollert selskap.
- IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.
- IFRS 16 om balanseføring av leieavtaler fravikes for konserninterne leieavtaler.

1.2 Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Regnskapet er presentert i norske kroner. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Eventuelle avvik fra dette beskrives i de enkelte noter nedenfor. Som underliggende forutsetning for regnskapsføringen ligger periodiseringsprinsippet og fortsatt drift.

1.3 Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta omregnes til valutakursen fastsatt på balansetidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.

1.4 Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

Ledelsen har benyttet estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysning om potensielle forpliktelser. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

1.5 Prinsipper for inntektsføring

Inntekter fra salg av boliger resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og kontroll er overført.

Renteinntekter inntektsføres basert på effektiv rente-metode etter hvert som de opptjenes.

Utbytte fra datterselskap inntektsføres i det året utbytte avsettes i datterselskapet. Utbytte fra andre selskap inntektsføres når aksjonærenes rettighet til å motta utbytte er fastsatt av generalforsamlingen.

Konsernbidrag som mottas fra datterselskap inntektsføres dersom det ligger innenfor tilbakeholdte akkumulerte resultater i datterselskapet etter investeringstidspunktet.

1.6 Lånekostnader

Lånekostnader resultatføres når lånekostnaden oppstår. Lånekostnader balanseføres i den grad disse er direkte relatert til tilvirkning av en kvalifiserende eiendel. Rente-kostnaden løper under byggeperioden til den kvalifiserende eiendelen balanseføres. Balanseføring av lånekostnadene gjøres frem til det tidspunkt den kvalifiserende eiendelen er klar for bruk. Om kostprisen overstiger den kvalifiserende eiendelens virkelige verdi blir det foretatt en nedskrivning.

1.7 Inntektskatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier på eiendeler og gjeld.

Utsatt skattefordel er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført utsatt skattefordel i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere utsatt skattefordel i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er målt basert på forventet fremtidig skattesats knyttet til postene hvor den midlertidige forskjellen har oppstått. Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel i balansen.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapital i den grad skatteposten relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.



1.8 Konsernkonto

Skanska Eiendomsutvikling AS har pr 31.12.2021 bankkonto som er knyttet til et konsernkontosystem, hvor Skanska Financial Services ABs konto er den eneste med direkte mellomværende med banken. Alle øvrige konti betraktes som konserninterne forhold. Per 31.12.2021 har Skanska Eiendomsutvikling AS trukket 954 MNOK.

1.9 Varige driftsmidler

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og kostnader direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmiddelet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres, mens øvrige utgifter som forventes å gi fremtidig økonomiske fordeler blir balanseført.

Avskrivning er beregnet ved bruk av lineær metode over følgende brukstid:

Bygninger	20-30 år
Maskiner og utstyr	10-15 år
Inventar	5-10 år

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring.

1.10 Kundefordringer

Kundefordringer verdsettes til pålydende redusert med forventede tap.

1.11 Varelager

Lager av varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost og netto realiserbar verdi. Varer under tilvirkning er vurdert til tilvirkningskost.

1.12 Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn 3 mnd fra anskaffelsesdato.

1.13 Pensjoner

Selskapet har pensjonsordninger som gir de ansatte rett til avtalte fremtidige pensjonsytelser hvor ytelsene er basert på antall opptjeningsår og lønnsnivå ved pensjonsalder. Pensjonsforpliktelsene er vurdert til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelsene som er opptjent på balansedagen. Fremtidige pensjonsytelser er beregnet med utgangspunkt i forventet lønn på pensjonstidspunktet. Pensjonsmidler er vurdert til markedsverdi på balansedagen. Pensjonsforpliktelsene fratrukket pensjonsmidlene er vist netto i balansen.

Skanska Eiendomsutvikling AS inngår i det globale entreprenørselskapet Skanska. Konsemet implementerte IFRS for rapportering av pensjoner 1/1/2004. Skanska fører estimatendringer direkte mot egenkapital og utsatt skatt i tråd med IAS 19 og NRS 6A.

1.14 Garanti- og andre avsetninger

Garantiavsetning for avsluttede prosjekter der garantitiden løper, er belastet driftsresultatet og vises som kortsiktig gjeld. Avsetningen er i hovedsak beregnet ut fra inntektsvolum for avsluttede prosjekter i garantiperioden per 31.12.

En avsetning regnskapsføres når selskapet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig.

Avsetning for tapsbringende kontrakter inngår når selskapets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn uunngåelige kostnader som vil påløpe for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

1.15 Investeringer i datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden, og investeringer i tilknyttede selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden.

1.16 Betingede forpliktelser og eiendeler

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er opplyst om vesentlige betingede forpliktelser med unntak betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for forpliktelsen er lav.

En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det foreligger en viss sannsynlighet for at en fordel vil tilfalle selskapet.

1.17 Forsknings- og utviklingskostnader

Forsknings- og utviklingskostnader kostnadsføres løpende. Utgifter knyttet til utviklingsaktiviteter blir balanseført i den grad produktet eller prosessen er teknisk og kommersielt gjennomførbart og selskapet har tilstrekkelig ressurser til å ferdigstille utviklingen. Utgifter som balanseføres inkluderer materialkostnader, direkte lønnskostnader og en andel av direkte henførbare fellesutgifter. Balanseførte utviklingskostnader føres i balansen til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger.

1.18 Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømanalysen er satt opp i henhold til den indirekte metoden og viser kontantstrøm fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "kontanter og kontantekvivalenter".

1.19 Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.



Noter

Skanska Eiendomsutvikling AS

31.12.2021

Alle tall i 1.000 kroner dersom ikke annet er oppgitt

Note 2	Salgsinntekter	
Geografisk fordeling	2021	2020
Østlandet	1 510 727	906 307
Stavanger	352	657
Bergen	97 500	136
Trondheim	720	431
Agder	169 209	157 738
Sum salgsinntekter	1 778 508	1 065 268

Note 3	Fordringer	
	2021	2020
Fordring på huskjøpere	6 475	13 725
Fordringer konsernselskap	21	391
Fordringer felleskontrollert selskap	175	350
Andre kortsiktige fordringer	3 642	793
Sum fordringer	10 313	15 269

Note 4 Bundne bankinnskudd

Beløp i kroner

Selskapet har stilt bankgaranti for skattetrekk på kr 3.500.000,-

Note 5 Aksjer og andeler

Beløp i kroner

Aksjer og andeler i datter- og felleskontrollerte selskap

	Forretnings-kontor	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Eier/stemmeandel i %	Bokført verdi 31.12.2021
B1 Bolig AS	Oslo	25 007 830		100 %	25 007 830
Ski Vest Holding AS	Oslo	30 000		100 %	30 000
Sum					25 037 830

Aksjer i tilknyttede og felleskontrollerte selskap ført etter egenkapitalmetoden

	Bokført verdi 1.1.2021	Utdeling/kapitalforhøyelse	Resultatandel	Selskapets egenkapital	Eier/stemmeandel i %	Bokført verdi 31.12.2021
Kulimport Eiendomsutvikling AS	(1 531 967)		(1 626 817)	(6 299 558)	50 %	(3 158 783)
Tiedemansbyen DA	5 356 191	(5 000 000)	1 851 679	4 415 740	50 %	2 207 870
Sum	3 824 224	(5 000 000)	224 862	(1 883 818)		(950 913)

Aksjer i andre selskaper	Bokført verdi 1.1.2021	Kjøp av aksjer	Resultatandel	Selskapets egenkapital	Eier/stemmeandel i %	Bokført verdi 31.12.2021
Åsen Utvikling AS		22 018			7 %	22 018
Sum aksjer i andre selskaper		22 018	-	-		22 018

Note 6 Langsiktige fordringer

Andre langsiktige fordringer	25 133
------------------------------	--------

Note 7 Varige driftsmidler

	Maskiner	Inventar	Avskrivninger	Sum
Kostpris 1.1.2021	16	86		102
Avgang				0
Tilgang				0
Kostpris 31.12.2021	16	86		102
Akk. avskrivninger 1.1.2021			-36	-36
Årets avskrivninger			-16	-16
Avgang				0
Akk. avskrivninger 31.12.2021	0	0	-52	-52
Bokført verdi 1.1.2021	16	86	-36	66
Bokført verdi 31.12.2021	16	86	-52	50

Økonomisk levetid inntil 5 år

Avskrivningsplan: lineær avskrivning, 3-5 år

Note 8 Driftskreditter

Skanska Eiendomsutvikling AS har pr 31.12.2021 bankkonto som er knyttet til et konsernkontosystem, hvor Skanska Financial Services ABs konto er den eneste med direkte mellomværende med banken. Alle øvrige konti betraktes som konserninterne forhold. Per 31.12.2021 har Skanska Eiendomsutvikling AS trukket 954 MNOK. Skanska Norge konserns samlede kredittamme er 50 MNOK og positiv saldo pr 31.12.2021 for konsernet var 1253 MNOK.



Note 9	Annen rentefri kortsiktig gjeld	
	2021	2020
Leverandørgjeld	16 194	5 833
Leverandørgjeld konsern	84 437	45 718
Betalbar skatt	-	-
Skyldig off. avg., feriepenger etc.	3 156	3 393
Andre avsetninger	90 545	194 737
Forskudd fra kunder	204 210	222 987
Konsernbidrag	193 657	200 000
Annen kortsiktig gjeld	4 981	5 044
Sum	597 180	677 712

Note 10 Annen langsiktig gjeld

Selskapet har ingen langsiktige gjeldsposter pr 31.12.2021

Note 11	Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor	
	2021	2020
Lønninger	35 448	33 116
Arbeidsgiveravgift	5 003	4 322
Pensjonskostnader	4 034	2 872
Andre ytelser	(360)	1 744
Sum lønnskostnader	44 125	42 054

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 31 32

Godtgjørelse ledende ansatte

Beløp i kroner	Lønn inkl bonus	Bonus	Naturalytelser	Pensjonskostnad	Kjøp av aksjer	Samlet godtgjørelse
Thorbjørn Brevik konserndirektør	3 286 359	871 724	2 810	256 542	129 279	3 674 989

Det foreligger ingen sluttavtaler for daglig leder pr 31.12.2021
 Det foreligger ingen forpliktelser knyttet til opsjoner eller rettigheter.
 Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2021.
 Det er ikke gitt lån til eller stilt sikkerhet overfor ansatte i 2021.

Honorar til revisor

Beløp i kroner, beløp inkl mva

Lowpålagt revisjon	323 750
Rådgivning	29 375
Sum honorar til revisor	353 125

Note 12 Pensjonsforpliktelser

Beløp i kroner

Skanska Eiendomsutvikling AS har kollektive pensjonsordninger for sine ansatte. Ordningene er i hovedsak finansiert gjennom morselskapets egen pensjonskasse. I tillegg finansieres pensjonsutbetalingene til enkelte tidligere ansatte gjennom livsforsikringsselskap eller direkte over driften. Selskapet innførte innskuddspensjon for nyansatte fra 1.9.2017. Ansatte pr 1.9.2017 fikk valget om å fortsette med ytelsespensjon eller endre til innskuddspensjon. Skanska Eiendomsutvikling AS er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har pensjonsordning som oppfyller kravene etter loven.

Forpliktelsene omfatter:

Ansatte	18
Pensjonister	15
Sum	33

Sammensetning av årets pensjonskostnad:

	2021	2020
Innskuddspensjon	884 140	450 245
Nåverdi av årets pensjonsordning	3 232 492	2 933 323
Avkorting/oppgjør knyttet til restrukturering	-	-
Rentekostnad på påløpte pensjonsmidler	(472 241)	(810 594)
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-	-
Arbeidsgiveravgift	389 195	299 305
Netto pensjonskostnad	4 033 586	2 872 279

Selskapet har både sikrede og usikrede ordninger, men viser samlet netto pensjonsmidler i balansen. Pensjonsmidlene er avsatt til dekning av fremtidige pensjonsutbetalinger. Overfinansieringen i pensjonskassen vil forrentes og gi lavere årlige pensjonskostnader. Totalkostnad for alle rettigheter (TBO) overstiger pensjonsmidlene.

Avstemming av bokførte pensjonsmidler mot ordningens finansielle status:

	Sikret ordning	Usikret ordning	31.12.2021	31.12.2020
Brutto pensjonsforpliktelse	-81 512 022	-	-81 512 022	-84 142 374
Estimert verdi av pensjonsmidler	120 080 392	-	120 080 392	108 382 366
Netto pensjonsforpliktelse	38 568 370	-	38 568 370	24 239 992
Ikke resultatført avvik	-	-	-	-
Netto pensjonsmidler	38 568 370	-	38 568 370	24 239 992
Arbeidsgiveravgift	5 438 140	-	5 438 140	3 417 839
Balansført pensjonsmidler inkl arbeidsgiveravgift	44 006 510	-	44 006 510	27 657 831

Totalkostnaden for alle rettigheter pr. 31.12.2021 116 636 344

Aktuarmessige beregninger er foretatt basert på de økonomiske forutsetningene som er vist nedenfor.

	2021	2020
Diskonteringsfaktor	1,90 %	1,80 %
Forventet avkastning	1,90 %	1,80 %
Forventet lønnsregulering	2,50 %	2,25 %
Forventet pensjonsregulering	1,75 %	1,50 %
Forventet G-regulering	2,50 %	2,25 %



Note 13	Skatt			
		31.12.2021	31.12.2020	
Beløp i kroner				
Betalbar skatt fremkommer slik:				
Ordinært resultat før skattekostnad		255 512 903	118 869 381	
Permanente forskjeller		-7 988 187	-206 901	
Andel av skattemessig resultat i deltakerlignende selskap		-2 460 656	-4 635 830	
Mottatt konsernbidrag				
Endring midlertidige forskjeller		-51 407 309	64 526 721	
Utnyttelse av fremførbart underskudd				
Grunnlag betalbar skatt		193 656 751	178 553 371	
Skatt 22%		42 604 485	39 281 742	
		42 604 485	39 281 742	
Betalbar skatt på årets resultat				
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
Betalbar skatt på årets resultat		42 604 485	39 281 742	
Brutto endring utsatt skatt		10 836 552	-13 967 199	
Årets totale skattekostnad		53 441 038	25 314 543	
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:				
Betalbar skatt på årets resultat		42 604 485	39 281 742	
Betalbar skatt på konsernbidrag		-42 604 485	-39 281 742	
Avskåret rentefradrag nærstående				
Framført avskåret rentefradrag fra tidligere år				
Sum betalbar skatt		-	-	
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel:				
Forskjeller som utlignes:				
Anleggsmidler		-1 881 871	-1 987 937	
Omløpsmidler		19 460 947	17 048 274	
Gjeld		-28 820 656	-94 229 177	
Gevinst og tapskonto		1 379 105	1 723 882	
Underskudd til fremføring		-	-	
Andre midlertidige forskjeller				
Sum midlertidige forskjeller		-9 862 475	-77 444 958	
Avvik regnskapsmessig og skattemessig verdi Tiedemannsbyen DA		2 460 656	4 635 830	
Avvik regnskapsmessig og skattemessig verdi Skanska Boligutvikling ANS		-	-	
Avskåret rentefradrag til framføring		-	-	
Sum grunnlag utsatt skatt		-7 401 819	-72 809 128	
Endring i skatteprosent				
		-1 628 400	-16 018 008	
Utsatt skattegjeld (+) / utsatt skattefordring (-)				
Avstemming av utsatt skatt:				
Beregnet utsatt skatt		(1 628 400)		
Feil avsatt				
Utsatt skatt i balansen		(1 628 400)		
Årets skattekostnad:				
Betalbar skatt		42 604 485		
Endring utsatt skatt		10 836 552		
Feil avsatt		0		
		53 441 038		
Note 14				
	Egenkapital			
	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum EK
Egenkapital 31.12.2020	62 500	12 500	460 586	535 586
Årets resultat			202 072	202 072
Avgitt konsernbidrag			-151 052	-151 052
Estimatavvik pensjoner			12 617	12 617
Egenkapital 31.12.2021	62 500	12 500	524 223	599 223
Aksjenes pålydende er kr. 1.000,-				
Skanska Norge AS eide 31.12.2021 100% av aksjene i Skanska Eiendomsutvikling AS.				
Konsernspiss er Skanska AB som utarbeider konsernregnskap. Kontakt Skanska Norge AS hvis konsernregnskap ønskes utlevert.				
Note 15				Anleggskontrakter
Selskapet innregner inntekter etter IFRIC 15. Kostnader og inntekter blir innregnet ved overlevering av bolig til kunde.				



Note 16 Transaksjoner og avtaler med nærstående parter

Alle transaksjoner med nærstående skjer basert på avtale og basert på prising og betingelser etter armlengdeprinsippet. Med armlengdeprinsippet forstås de priser og betingelser som basert på selskapets størrelse og forhandlingsstyrke ville kunne oppnås i et eksternt uavhengig marked. Når et marked ikke eksisterer brukes metoder for å estimere og fordele kostnader, ofte kost pluss metode.

Skanska Eiendomsutvikling AS har inngått samarbeidsavtaler med konsernselskaper om kjøp av entreprenørtjenester.

Informasjon om transaksjoner

Selskap	Tilknytning	Kjøp fra	Salg til	Gjeld pr 31.12.2021	Fordring pr 31.12.2021
Skanska Norge	Morselskap	863 121		278 035	7
Tiedemannsbyen DA	Felleskontrollert		54		3
Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA	Felleskontrollert		202		11
Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap II AS	Felleskontrollert		48		1
Kulimport Eiendomsutvikling AS	Felleskontrollert		671		160
B1 Bolig AS	Heleid datterselskap		10		
Ski Vest Holding AS	Heleid datterselskap			58	
Økern Park AS	Konsernselskap		103		15
Ladesletta Gartneri AS	Konsernselskap		40		
Utletecompagniet	Konsernselskap	1 756			
Skanska Financial Services AB	Konsernselskap	67		954 167	
BoKlok AB	Konsernselskap	(3)			
BoKlok Housing AB	Konsernselskap	483	321		
Skanska Sverige AB	Konsernselskap	118			

Øvrige opplysninger om nærstående:

Øvrig informasjon om nærstående finnes i følgende separate noter:

- Konsernforhold, eierandel i datterselskap finnes i note 5
- Opplysninger om tilknyttede selskap finnes i note 5
- Opplysninger om garantier på vegne av konsernselskap finnes i note 18
- Opplysninger om ledende ansatte finnes i note 11
- Opplysninger om konsernkontorordning finnes i note 8

Note 17	Varelager	31.12.2021	31.12.2020	Endring
		Tomter/utviklingskostnader	1 573 498	317 329
Prosjekter under arbeid	471 833	1 669 752	-1 197 919	
Ferdigstilte boliger		28 520	-28 520	
Sum Varelager		2 045 330	2 015 600	29 730

Varelageret er regnskapsført til anskaffelseskost

Note 18 Kausjonsansvar

Selskapet har ikke kausjonsansvar til foretak i samme konsern.

Note 19 Avsetninger

	Punktavsetninger	Andre avsetninger	Sum
Avsetninger 31.12.2020	13 164	181 573	194 737
Avsatt i 2021	468	25 836	26 304
Benyttet i 2021	(4 430)	(126 067)	(130 496)
Sum avsetninger 31.12.2021	9 203	81 342	90 545

Av avsetningene er 72 827 ikke tatt skattemessig. Øvrige avsetninger inneholder faktiske påløpte ikke bokførte kostnader.

Note 20 Fusjon

Selskapet har ikke vært involvert i fusjoner i løpet av regnskapsåret.



Skanska Eiendomsutvikling AS

Kontantstrømanalyse

(NRS - Indirekte modell)

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	255 512 903	118 869 381
- Periodens betalte skatter	0	-21 856 177
+/- Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	0	0
+ Ordinære avskrivninger	16 154	17 824
+ Nedskrivning anleggsmidler	0	0
+/- Endring i varelager	-29 729 909	-715 151 892
+/- Endring i fordringer	9 299 588	71 183 617
+/- Endring i leverandørgjeld	49 080 388	-9 537 387
+/- Forskjell mellom kostn.ført pensj. og inn-/utbet. i pensj.ordn.	-173 504	-2 132 026
+/- Effekt av valutakursendringer	0	0
+/- Poster klassifisert som invest.-/finans. aktiviteter	4 753 119	-1 681 485
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-523 268 497	-59 890 958
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-234 509 757	-620 179 103
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	0	0
+ Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
+/- Netto endring i kassekreditt	34 511 639	526 309 355
+ Innbetaling av egenkapital	0	0
- Tilbakebetaling av egenkapital	0	0
- Utbetaling av utbytte	0	0
+ Innbetaling av aksjonærbidrag	0	0
+ Innbetaling av konsernbidrag	0	0
- Utbetaling av konsernbidrag	200 000 000	66 115 287
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	234 511 639	592 424 642
= Netto endring i kantanter og kontantekvivalenter	1 882	-27 754 461
+ Beholdning av kantanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	-1 882	27 752 578
= Beholdning av kantanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	0	-1 883