



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ida Lian
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 499 486 718	1 778 506 169
Annen driftsinntekt		947	1 950
Sum inntekter	2	1 499 487 665	1 778 508 119
Kostnader			
Varekostnad	1	1 310 585 874	1 431 253 894
Lønnskostnad	3	48 527 102	44 124 957
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	50 118	16 154
Annen driftskostnad		59 391 818	70 298 166
Sum kostnader		0	0
Driftsresultat		80 932 752	232 814 947
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	17 600 450	224 862
Annen renteinntekt		548 725	912 043
Annen finansinntekt		12 930	9 733 318
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		28 012 003	14 347 891
Annen rentekostnad		7 590	285 806
Annen finanskostnad		-33 132 754	-26 461 430
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		104 208 018	255 512 903
Skattekostnad på ordinært resultat	6	18 675 830	53 441 038
Ordinært resultat etter skattekostnad		85 532 188	202 071 866
Årsresultat		85 532 188	202 071 866
Totalresultat		85 532 188	202 071 866



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	10	55 186 808	151 052 266
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	30 345 380	51 019 600
Sum overføringer og disponeringer		85 532 188	202 071 866



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		1 628 401
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	4		8 733
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		41 385
Sum varige driftsmidler		0	50 118
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			25 133 228
Investeringer i aksjer og andeler	5	55 726 058	24 108 935
Andre fordringer	7	37 223 521	44 006 510
Sum finansielle anleggsmidler		92 949 579	93 248 673
Sum anleggsmidler		92 949 579	94 927 191
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8	2 230 624 110	2 045 330 161
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	9	13 297 292	6 475 466
Andre fordringer	9	27 920 741	3 837 447
Sum fordringer		41 218 033	10 312 913
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Sum omløpsmidler		2 271 842 143	2 055 643 074
SUM EIENDELER		2 364 791 722	2 150 570 265



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	62 500 000	62 500 000
Overkurs	10	12 500 000	12 500 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		75 000 000	75 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	561 292 514	524 222 641
Sum opptjent egenkapital		561 292 514	524 222 641
Sum egenkapital		636 292 514	599 222 641
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	3 378 571	
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	11,12	1 209 014 316	954 167 193
Leverandørgjeld	14,13, 14	123 805 286	100 630 921
Skyldige offentlige avgifter	14	3 985 073	3 155 840
Annen kortsiktig gjeld	14,15	388 315 962	493 393 670
Sum kortsiktig gjeld		1 725 120 637	1 551 347 624
Sum gjeld		1 728 499 209	1 551 347 624
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 364 791 722	2 150 570 265



Electronic signature

<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>21.06.2023 16.24.51</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>21.06.2023 19.13.10</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1969-05-31</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>
<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>22.06.2023 09.10.44</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>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>21.06.2023 16.26.06</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>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>21.06.2023 16.19.18</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1986-03-18</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>





ÅRSBERETNING 2022

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 2022 var på 2.021 timer (2.857 timer i 2021). Andel sykefravær av total arbeidstid var 3,2 % (4,7 % i 2021).

Likestilling, diskriminering og etikk

Selskapet hadde i 2022 et gjennomsnittlig antall ansatte på 32 og har en god fordeling med hensyn til likestilling. Pr 31.12.2022 var det 47% kvinner og 53% menn 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 2022 driftsinntekter på 1.499 millioner kroner (1.779 mill. kr. i 2021) og et resultat før skatt på 104 millioner kroner (256 mill. kr. i 2021).



Totalkapitalen var ved utgangen av året 2.365 millioner kroner, sammenlignet med 2.151 millioner kroner året før. 268 boliger ble overlevert til kunde i løpet av 2022 vs 287 boliger i 2021. Egenkapitalandelen pr 31.12.2022 var 27 % sammenlignet med 28 % pr. 31.12.2021.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var -61 millioner kroner i 2022 mot -235 millioner kroner i 2021. Den negative operasjonelle kontantstrømmen skyldes hovedsakelig en økning i varelageret på 185 millioner. Innbetalte forskudd fra kunde har styrket den operasjonelle kontantstrømmen med 44 millioner i 2022.

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.

Åpenhetsloven

Selskapet har i 2022 jobbet med å innføre den nye åpenhetsloven på alle nivå i selskapet. Det henvises til selskapets nettside for selskapets redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Fremtidsutsikter

Skanska Eiendomsutvikling hadde per 31.12.2022 732 boliger under bygging. Selskapet forventer tilfredsstillende inntjening på lang sikt.

Effekter av Covid og krigen i Ukraina har medført at byggekostnader har økt betydelig. For å dempe inflasjon har sentralbankene økt styringsrenter slik at også finanskostnader i prosjektene har økt. I sum gjør dette at det er antatt noe mer krevende for boligselskaper å starte nye prosjekter en periode fremover. Selskapet jobber kontinuerlig med å ha kostnadsbasen på et riktig nivå ift kontinuerlig drift.

Utsiktene for boligmarkedet i 2023 forventes fortsatt å være uforutsigbart frem til Norges Bank slutter å øke styringsrenten og dermed usikkerheten i markedet blir redusert. Den underliggende etterspørselen er til stede med høy befolkningsvekst i forhold til nybygging i 2022 og 2023 på grunn av flykninger fra Ukraina. Dette tilsier at det på lang sikt vil være god etterspørsel etter nye boliger i årene fremover.

Årsresultat og disponeringer

Styret vil på generalforsamlingen foreslå følgende disponering av årets resultat:

• Årsresultat etter skatt	NOK	85 532 188
• Avgitt konsernbidrag	NOK	55 511 625
• Mottatt konsernbidrag	NOK	324 817
• Overført til annen egenkapital	NOK	30 345 380



Oslo, 19.06.2022

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	2022	2021
Salgsinntekter	1	1 499 486 718	1 778 506 169
Andre driftsinntekter		947	1 950
Sum driftsinntekter	2	1 499 487 665	1 778 508 119
Varekostnad	1	1 310 585 874	1 431 253 894
Lønnskostnad	3	48 527 102	44 124 957
Avskrivning varige driftsmidler	4	50 118	16 154
Annen driftskostnad		59 391 818	70 298 166
Driftsresultat		80 932 752	232 814 947
Inntekt på investering i datter/TS/FKV selskap	5	17 600 450	224 862
Renteinntekt		548 725	912 043
Annen finansinntekt		12 930	9 733 318
Rentekostnad til foretak i samme konsern		28 012 003	14 347 891
Annen rentekostnad		7 590	285 806
Annen finanskostnad		28 121	22 228
Aktiverte renter		-33 160 875	-26 483 659
Ordinært resultat før skattekostnad		104 208 018	255 512 903
Skatt på ordinært resultat	6	18 675 830	53 441 038
Årsresultat		85 532 188	202 071 866
Totalresultat		85 532 188	202 071 866
Disponering av årsresultat			
Overført annen egenkapital	10	30 345 380	51 019 600
Mottatt konsernbidrag	10	324 817	0
Avgitt konsernbidrag	10	55 511 625	151 052 266
Sum disponert		85 532 188	202 071 866



Balanse

Skanska Eiendomsutvikling AS

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	0	1 628 401
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	4	0	8 733
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	4	0	41 385
Sum varige driftsmidler		0	50 118
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		0	25 133 228
Investeringer i aksjer og andeler	5	55 726 058	24 108 935
Pensjonsmidler	7	37 223 521	44 006 510
Sum finansielle anleggsmidler		92 949 579	93 248 673
Sum anleggsmidler		92 949 579	94 927 191
Omløpsmidler			
Varer	8	2 230 624 110	2 045 330 161
Kundefordringer	9	13 297 292	6 475 466
Andre fordringer	9	27 920 741	3 837 447
Sum fordringer		41 218 033	10 312 913
Sum omløpsmidler		2 271 842 143	2 055 643 074
Sum eiendeler		2 364 791 722	2 150 570 265

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	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	62 500 000	62 500 000
Overkursfond	10	12 500 000	12 500 000
Sum innskutt egenkapital		75 000 000	75 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	561 292 514	524 222 641
Sum opptjent egenkapital		561 292 514	524 222 641
Sum egenkapital		636 292 514	599 222 641
Gjeld			
Utsatt skatt	6	3 378 571	0
Kortsiktig gjeld			
Mellomværende med konsernselskap	11,12	1 209 014 316	954 167 193
Leverandørgjeld	14	6 664 237	16 194 126
Leverandørgjeld konsern	13,14	117 141 049	84 436 795
Skyldige offentlige avgifter	14	3 985 073	3 155 840
Andre avsetninger	14,15	79 597 580	90 545 329
Annen kortsiktig gjeld	14	308 718 382	402 848 340
Sum kortsiktig gjeld		1 725 120 637	1 551 347 624
Sum gjeld		1 728 499 209	1 551 347 624
Sum egenkapital og gjeld		2 364 791 722	2 150 570 265

Oslo, 19.06.2023
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



Skanska Eiendomsutvikling AS

Kontantstrømanalyse

(NRS - Indirekte modell)

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	104 208 018	255 512 903
+ Ordinære avskrivninger	50 118	16 154
+/- Endring i varelager	-185 293 949	-29 729 909
+/- Endring i fordringer	-5 771 892	9 299 588
+/- Endring i leverandørgjeld	23 174 365	49 080 388
+/- Forskjell mellom kostn.ført pensj. og inn-/utbet. i pensj.ordn.	-161 376	-173 504
+/- Poster klassifisert som invest./finans. aktiviteter	-31 617 123	4 753 119
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	34 221 467	-523 268 497
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-61 190 373	-234 509 757
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+/- Netto endring i kassekreditt	254 847 123	34 511 639
- Utbetaling av konsernbidrag	-193 656 750	200 000 000
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	61 190 373	234 511 639
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	0	1 882
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	0	-1 882
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	0	0



REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

31.12.2022

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 regnskapsikk.

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 balansestidspunktet. 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 innværende 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. Rentekostnaden 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

Selskapet inngår i avtale om konsernkontoordning hvor Skanska Financial Services AB som eier av konsernkontoordningen har avtale og direkte mellomværende med banken. Innestående og trekk på konsernkontoordningen er for selskapet å anse som mellomværende med eier av konsernkontoordningen. Per 31.12.2022 har Skanska Eiendomsutvikling AS trukket 1 209 014 316

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. Konsernet 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 innregnes 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 gjennomførbar og selskapet har tilstrekkelig ressurser til å ferdigstille utviklingen. Utgifter som balanseføres inkluderer materialkostnader, direkte lønnskostnader og en andel av direkte henførbare fellestgifter. 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

31.12.2022

Note 1

Anleggskontrakter

Selskapet innregner inntekter etter IFRIC 15. Kostnader og inntekter blir innregnet ved overlevering av bolig til kunde.

Note 2

Salgsinntekter

Geografisk fordeling	2022	2021
Østlandet	1 203 314 927	1 510 727 349
Slavanger	250 000	351 956
Bergen	125 000	97 500 000
Trondheim	5 101 208	7 19 552
Agder	290 696 530	169 209 262
Sum salgsinntekter	1 499 487 665	1 778 508 119

Note 3

Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

	2022	2021
Lønninger	38 532 571	35 447 564
Arbeidsgiveravgift	5 591 392	5 003 341
Pensjonskostnader	3 229 207	4 033 586
Andre ytelser	1 173 932	(359 534)
Sum lønnskostnader	48 527 102	44 124 957

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 32 31

Godtgjørelse ledende ansatte

Beløp i kroner	Lønn	Bonus	Naturallytelser	Pensjonskostnad	Kjøp av aksjer	Samlet godtgjørelse
Thorbjørn Brevik konserndirektør	3 414 203	860 903	3 060	8 506	696 744	4 122 513

Det foreligger ingen sluttavtaler for daglig leder pr 31.12.2022

Det foreligger ingen forpliktelser knyttet til opsjoner eller rettigheter.

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2022.

Det er ikke gitt lån til eller stilt sikkerhet overfor ansatte i 2022.

Honorar til revisor

Beløp i kroner, beløp inkl mva

Lovpålagt revisjon	345 000
Rådgivning	54 688
Sum honorar til revisor	399 688

Note 4

Varige driftsmidler

	Maskiner	Inventar	Avskrivninger	Sum
Kostpris 1.1.2022	16 125	86 114		102 239
Avgang				-
Tilgang				-
Kostpris 31.12.2022	16 125	86 114		102 239
Akk. avskrivninger 1.1.2022			(52 121)	(52 121)
Årets avskrivninger			(50 118)	(50 118)
Avgang				-
Akk. avskrivninger 31.12.2022			(102 239)	(102 239)
Bokført verdi 1.1.2022	16 125	86 114	(52 121)	50 118
Bokført verdi 31.12.2022	16 125	86 114	(102 239)	-

Økonomisk levetid inntil 5 år

Avskrivningsplan: lineær avskrivning, 3-5 år

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 31.12.2022
B1 Bolig AS	Oslo	3 040 358	647 669	100 %	25 007 830
Jessheim B4.1 Utvikling AS	Oslo	(125 022)	(149 452)	100 %	11 013 946
Heimdalsenga B6 AS	Oslo	159 144	(34 438)	100 %	7 723 043
Sum					43 744 819

Aksjer i tilknyttede og felleskontrollerte selskap ført etter egenkapitalmetoden

	Bokført verdi 1.1.2022	Utdeling/kapitalforhøyelse	Resultatandel	Selskapets egenkapital	Eier/stemmeandel i %	Bokført verdi 31.12.2022
Kulimport Eiendomsutvikling AS	(3 158 783)	(4 690 315)	17 080 955	3 463 714	50 %	9 231 857
Tiedemannsbyen DA	2 207 870		519 495	5 454 730	50 %	2 727 365
Sum	(950 913)	(4 690 315)	17 600 450	8 918 444		11 959 222

Aksjer i andre selskaper

	Bokført verdi 1.1.2022	Kjøp av aksjer	Resultatandel	Selskapets	Eier/stemme-	Bokført verdi
Åsen Utvikling AS		22 018			7 %	22 018
Sum aksjer i andre selskaper		22 018	-	-		22 018



Note 6	Skatt		
Beløp i kroner		31.12.2022	31.12.2021
Betalbar skatt fremkommer slik:			
Ordinært resultat før skattekostnad		104 208 018	255 512 903
Permanente forskjeller		223 732	-7 988 187
Andel av skattemessig resultat i tilknyttet selskap eller deltakerlignende selskap		-17 933 806	-2 460 656
Avgitt konsernbidrag			
Endring midlertidige forskjeller		-31 311 136	-51 407 309
Utilnyttelse av fremførbart underskudd			
Grunnlag betalbar skatt		<u>55 186 808</u>	<u>193 656 751</u>
Skatt 22%		<u>12 141 098</u>	<u>42 604 485</u>
Betalbar skatt på årets resultat		12 141 098	42 604 485
Årets skattekostnad fremkommer slik:			
Betalbar skatt på årets resultat		12 141 098	42 604 485
Brutto endring utsatt skatt		6 534 732	10 836 552
Årets totale skattekostnad		18 675 830	53 441 038
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:			
Betalbar skatt på årets resultat		12 141 098	42 604 485
Betalbar skatt på konsernbidrag		-12 141 098	-42 604 485
Avskåret rentefradrag nærstående			
Framført avskåret rentefradrag fra tidligere år			
Sum betalbar skatt		-	-
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel:			
Forskjeller som utlignes:			
Anleggsmidler		-1 830 681	-1 881 871
Omløpsmidler		32 974 600	19 460 947
Gjeld		-17 742 908	-35 765 022
Gevinst og tapskonto		1 103 285	1 379 105
Underskudd til fremføring		-	-
Andre midlertidige forskjeller			
Sum midlertidige forskjeller		14 504 296	-16 806 841
Andre forskjeller			
Avvik regnskapsmessig og skattemessig verdi Tiedemannsbyen DA		852 851	2 460 656
Avvik regnskapsmessig og skattemessig verdi Skanska Boligutvikling ANS		-	-
Avskåret rentefradrag til framføring		-	-
Sum grunnlag utsatt skatt		15 357 147	-14 346 185
Endring i skatteprosent			
Utsatt skattegjeld (+) / utsatt skattefordring (-)		3 378 571	-3 156 161
Avstemning av utsatt skatt:			
Beregnet utsatt skatt	3 378 571		
Feil avsatt			
Utsatt skattefordel i balansen	<u>3 378 571</u>		
Årets skattekostnad:			
Betalbar skatt	12 141 098		
Endring utsatt skatt	6 534 732		
Feil avsatt	0		
	<u>18 675 830</u>		

**Note 7****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 livsforsikringselskap 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	15
Pensjonister	16
Sum	31

Sammensetning av årets pensjonskostnad:

	2022	2021
Innskuddspensjon	1 260 530	884 140
Nåverdi av årets pensjonsordning	2 485 862	3 232 492
Avkorting/oppgjør knyttet til restrukturering	-	-
Rentekostnad på påløpte pensjonsmidler	(760 466)	(472 241)
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-	-
Arbeidsgiveravgift	243 281	389 195
Netto pensjonskostnad	3 229 207	4 033 586

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	31.12.2022	31.12.2021
Brutto pensjonsforpliktelse	-72 095 838	-	-72 095 838	-81 512 022
Estimert verdi av pensjonsmidler	104 719 433	-	104 719 433	120 080 392
Netto pensjonsforpliktelse	32 623 595	-	32 623 595	38 568 370
Ikke resultatført avvik	-	-	-	-
Netto pensjonsmidler	32 623 595	-	32 623 595	38 568 370
Arbeidsgiveravgift	4 599 927	-	4 599 927	5 438 140
Balansført pensjonsmidler inkl arbeidsgiveravgift	37 223 522	-	37 223 522	44 006 510

Totalalkostnaden for alle rettigheter pr. 31.12.2022

98 987 096

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

	2022	2021
Diskonteringsfaktor	3,20 %	1,90 %
Forventet avkastning	3,20 %	1,90 %
Forventet lønnsregulering	3,00 %	2,50 %
Forventet pensjonsregulering	2,25 %	1,75 %
Forventet G-regulering	3,00 %	2,50 %

Note 8**Varelager**

	31.12.2022	31.12.2021	Endring
Prosjekter under arbeid	2 158 056 311	2 045 317 741	112 738 570
Ferdigstilte boliger	72 567 799	12 420	72 555 379
Sum Varelager	2 230 624 110	2 045 330 161	185 293 949

Varelageret er regnskapsført til anskaffelseskost

Note 9**Fordringer**

	2022	2021
Fordring på huskjøpere	13 297 292	6 475 466
Fordringer konsernselskap	24 693 811	21 145
Fordringer felleskontrollert selskap	1 757 174	174 661
Andre kortsiktige fordringer	1 489 756	3 641 640
Sum fordringer	41 218 033	10 312 913

Note 10**Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum EK
Egenkapital 31.12.2021	62 500 000	12 500 000	524 222 641	599 222 641
Årets resultat	-	-	85 532 188	85 532 188
Konsernbidrag	-	-	-43 045 710	-43 045 710
Estimatavvik pensjoner	-	-	-5 416 605	-5 416 605
Egenkapital 31.12.2022	62 500 000	12 500 000	561 292 514	636 292 514

Aksjenes pålydende er kr. 1.000,-

Skanska Norge AS eide 31.12.2022 100% av aksjene i Skanska Eiendomsutvikling AS.

Konsernspiss er Skanska AB som utarbeider konsernregnskap. Kontakt Skanska Norge AS hvis konsernregnskap ønskes utlevert.

Note 11**Bundne bankinnskudd**

Beløp i kroner

Selskapet har stilt bankgaranti for skattetrekk på kr 3.500.000,-



Note 12 Driftskreditter

Selskapet inngår i avtale om konsernkontoordning hvor Skanska Financial Services AB som eier av konsernkontoordningen har avtale og direkte mellomværende med banken. Innestående og trekk på konsernkontoordningen er for selskapet å anse som mellomværende med eier av konsernkontoordningen. Per 31.12.2022 har Skanska Eiendomsutvikling AS trukket 1 209 014 316

Note 13 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 31.12.2022	Fordring pr
Skanska Norge	Morselskap	766 148 957	175 416	142 132 071	
Tiedemannsbyen DA	Felleskontrollert		54 383		2 400
Ranheimstjæra Utbyggingsselskap DA	Felleskontrollert		202 328		3 259
Ranheimstjæra Utbyggingsselskap II AS	Felleskontrollert		57 402		3 306
Kulimport Eiendomsutvikling AS	Felleskontrollert		284 625		17 769
B1 Bolig AS	Heleid datterselskap				
Skanska Ski Vest Holding AS	Heleid datterselskap		29 690		
Økern Park AS	Konsernselskap		144 393		16 725
Ladesletta Gartneri AS	Konsernselskap				
BTØ Eiendom AS	Felleskontrollert		348 206		172 950
Kirkeveien 59 AS	Heleid datterselskap		177 770		11 400
Mannabakken AS	Felleskontrollert		6 640		1 293 907
Mannabakken Holding AS	Felleskontrollert		4 800		3 600
Villenga Holding	Felleskontrollert		112 610		23 400
Skanska Næringsseiendom AS	Konsernselskap		3 571		
Utleiecompagniet	Konsernselskap	1 250 864		13 642	
Skanska Financial Services AB	Konsernselskap	65 467		1 209 014 316	
BokKlok AB	Konsernselskap				
BokKlok Housing AB	Konsernselskap	856 908			
Skanska Sverige AB	Konsernselskap				
Skanska Husfabrikken AS	Konsernselskap	70 517 426		30 182 145	
Martinsen & Duvholt AS	Konsernselskap	13 346 637		3 279 625	
Jessheim B4.1 Utvikling AS	Heleid datterselskap				23 750 477
Heimdalsenga B6 AS	Heleid datterselskap				589 792

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 17
- Opplysninger om ledende ansatte finnes i note 3

- Opplysninger om konsernkontoordning finnes i note 8

Note 14 Annen rentefri kortsiktig gjeld

	2022	2021
Leverandørgjeld	6 664 237	16 194 126
Leverandørgjeld konsern	117 141 049	84 436 795
Betalbar skatt	-	-
Skyldig off.avg., feriepenger etc.	3 985 073	3 155 840
Andre avsetninger	79 597 580	90 545 329
Forskudd fra kunder	248 335 838	204 156 869
Konsebidrag	55 511 626	193 656 751
Annen kortsiktig gjeld	4 870 918	5 034 720
Sum	516 106 321	597 180 430

Note 15 Avsetninger

	Punktavsetninger	Andre avsetninger	Sum
Avsetninger 31.12.2021	9 203 150	81 342 179	90 545 329
Avsatt i 2022	3 878 036	29 095 255	32 883 292
Benyttet i 2022	(687 250)	(43 143 792)	(43 831 041)
Sum avsetninger 31.12.2022	12 393 936	67 203 643	79 597 580

Av avsetningene er 54 966 429 ikke tatt skattemessig. Øvrige avsetninger inneholder faktiske påløpte ikke bokførte kostnader.

Note 16 Annen langsiktig gjeld

Selskapet har ingen langsiktige gjeldsposter pr 31.12.2022

Note 17 Kausjonsansvar

Selskapet har ikke kausjonsansvar til foretak i samme konsern.

Note 18 Fusjon

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



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 Skanska Eiendomsutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skanska Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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



Building a better
working world

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 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. 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, 23. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Skanska Eiendomsutvikling AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: COFIX-1A4ZP-M8616-UPS7-ZXBAK-4XPI1



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: 85.255.xxx.xxx

2023-06-23 07:11:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: COFIX-1A4ZP-M8616-UPSF7-ZXBAK-4XP11

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>