



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Christian Storødegård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	636 278 568	1 499 486 718
Annen driftsinntekt		470 000	947
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>636 748 568</b>	<b>1 499 487 665</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	703 775 450	1 310 585 874
Lønnskostnad	3	48 332 878	48 527 102
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		50 118
Annen driftskostnad		67 029 424	59 391 818
<b>Sum kostnader</b>		<b>819 137 752</b>	<b>1 418 554 912</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-182 389 184</b>	<b>80 932 753</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	-1 064 217	17 600 450
Annen renteinntekt	5	2 570 608	548 725
Annen finansinntekt		17 967 751	12 930
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 474 142</b>	<b>18 162 105</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	149 469 487	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		91 642 139	28 012 003
Annen rentekostnad		12 734	7 590
Annen finanskostnad		-95 857 206	-33 132 754
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>145 267 154</b>	<b>-5 113 161</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-125 793 012</b>	<b>23 275 266</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-308 182 196</b>	<b>104 208 019</b>
Skattekostnad	6	-38 662 357	18 675 830
<b>Årsresultat</b>		<b>-269 519 839</b>	<b>85 532 189</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		156 000 000	-55 186 808



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avgitt konsernbidrag		12 912	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-113 532 751	30 345 381
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-269 519 839</b>	<b>85 532 189</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	5	11 322 470	55 726 058
Andre fordringer	7	51 902 446	37 223 521
Sum finansielle anleggsmidler		63 224 916	92 949 579
Sum anleggsmidler		63 224 916	92 949 579
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	8	3 059 973 824	2 230 624 110
Sum varer		3 059 973 824	2 230 624 110
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	415 000	13 297 292
Andre fordringer	9	246 983 238	27 920 741
Sum fordringer		247 398 238	41 218 033
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
Sum omløpsmidler		3 307 372 062	2 271 842 143
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 370 596 978</b>	<b>2 364 791 722</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	62 500 000	62 500 000
Overkurs	10	12 500 000	12 500 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	458 168 191	561 292 514
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>458 168 191</b>	<b>561 292 514</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>533 168 191</b>	<b>636 292 514</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	3 665 702	3 378 571
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 665 702</b>	<b>3 378 571</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 665 702</b>	<b>3 378 571</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,12	2 060 091 741	1 209 014 316
Leverandørgjeld	13,13, 14	89 256 527	123 805 286
Betalbar skatt	6	7 409 305	
Skyldige offentlige avgifter	13	4 030 457	3 985 073
Annen kortsiktig gjeld	13,15	672 975 054	388 315 962
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 833 763 084</b>	<b>1 725 120 637</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 837 428 786</b>	<b>1 728 499 208</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 370 596 977</b>	<b>2 364 791 722</b>



## Electronic signature

Signed by

**Aglen, Pål Magnus**

(Identity verified with BankID (NO))

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

25.06.2024 12:14:09

Date of birth

1973-06-30

Signature method

BankID (NO)

Signed by

**Fossheim, Magnus Ervik**

(Identity verified with BankID (NO))

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

24.06.2024 09:35:33

Date of birth

1989-02-17

Signature method

BankID (NO)

Signed by

**WESTERSØ, LINN RÅLIEN**

(Identity verified with BankID (NO))

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

24.06.2024 17:15:29

Date of birth

1973-03-26

Signature method

BankID (NO)

Signed by

**Johansen, Ingrid Kristine**

(Identity verified with BankID (NO))

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

24.06.2024 12:33:22

Date of birth

1978-06-15

Signature method

BankID (NO)

Signed by

**Urke, Stig Narve**

(Identity verified with BankID (NO))

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

25.06.2024 09:13:54

Date of birth

1979-07-09

Signature method

BankID (NO)





## ÅRSBERETNING 2023

### Skanska Bolig AS

#### Virksomhetens art og tilholdssted

Skanska Bolig 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

Andel sykefravær av total arbeidstid i 2023 var 2,5 % (3,2 % i 2022).

#### Likestilling, diskriminering og etikk

Selskapet hadde i 2023 et gjennomsnittlig antall ansatte på 31 og har en god fordeling med hensyn til likestilling. Pr 31.12.2023 var det 48% kvinner og 52% 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. Selskapet jobber i tråd med målsetningene til Skanska Norge for å redusere klimagassutslipp

#### 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 2023 driftsinntekter på 636.7 millioner kroner (1499.5 mill. kr. i 2022) og et resultat før skatt på -308 millioner kroner (104 mill. kr. i 2022).



Totalkapitalen var ved utgangen av året 3 370 millioner kroner, sammenlignet med 2 364 millioner kroner året før. 95 boliger ble overlevert kunde i løpet av 2023 vs 268 boliger i 2022. Egenkapitalandelen pr 31.12.2023 var 16 % sammenlignet med 27 % pr. 31.12.2022.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var -828 millioner kroner i 2023 mot -61 millioner kroner i 2022. Den negative operasjonelle kontantstrømmen skyldes hovedsakelig en økning i varelageret på 829 millioner. I tillegg har de økt kortsiktig gjeld og avsetninger med 285 millioner.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Skanska Boligs 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 innført 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 Bolig AS hadde per 31.12.2023 687 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 2024 forventes fortsatt å være uforutsigbart med nåværende rentenivå, men med noe bedring fra 2024. Vi forventer i tråd med markedet at Norges Bank vil starte å redusere styringsrenten ved årsskiftet 2024/2025, som vil bedre utsiktene. I tillegg vil selskapet overlevere ca. 375 boliger med en salgsverdi på ca. 3 mrd hvor over 90 % er solgt.

### Årsresultat og disponeringer

Styret vil på generalforsamlingen foreslå følgende disponering av årets resultat:

• Årsresultat etter skatt	NOK	-269 519 839
• Mottatt konsernbidrag	NOK	156 000 000
• Avgitt konsernbidrag	NOK	12 912
• Overført til annen egenkapital	NOK	113 532 751



Oslo, 24.06.2024

Pål Magnus Aglen  
Styrets leder

Stig Narve Urke  
Styremedlem

Linn Rålien Westersø  
Styremedlem

Ingrid Kristine Johansen  
Styremedlem

Magnus Ervik Fossheim  
Daglig leder



## Resultatregnskap

### Skanska Bolig AS

	Note	2023	2022
Salgsinntekter	1	636 278 568	1 499 486 718
Andre driftsinntekter		470 000	947
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2</b>	<b>636 748 568</b>	<b>1 499 487 665</b>
Varekostnad	1	703 775 450	1 310 585 874
Lønnskostnad	3	48 332 878	48 527 102
Avskrivning varige driftsmidler	4	0	50 118
Annen driftskostnad		67 029 424	59 391 818
<b>Driftsresultat</b>		<b>-182 389 184</b>	<b>80 932 752</b>
Inntekt på investering i datter/TS/FKV selskap	5	-1 064 217	17 600 450
Renteinntekt	5	2 570 608	548 725
Annen finansinntekt		17 967 751	12 930
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	5	149 469 487	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		91 642 139	28 012 003
Annen rentekostnad		12 734	7 590
Annen finanskostnad		102 888	28 121
Aktiverte renter		-95 960 094	-33 160 875
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-308 182 196</b>	<b>104 208 018</b>
Skatt på ordinært resultat	6	-38 662 357	18 675 830
<b>Årsresultat</b>		<b>-269 519 839</b>	<b>85 532 188</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-269 519 839</b>	<b>85 532 188</b>
<b>Disponering av årsresultat</b>			
Overført annen egenkapital		-113 532 751	30 345 380
Mottatt konsernbidrag		-156 000 000	-324 817
Avgitt konsernbidrag		12 912	55 511 625
<b>Sum disponert</b>		<b>-269 519 839</b>	<b>85 532 188</b>

Skanska Bolig 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 Bolig AS**

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	5	11 322 470	55 726 058
Pensjonsmidler	7	51 902 446	37 223 521
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>63 224 915</b>	<b>92 949 579</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>63 224 915</b>	<b>92 949 579</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	8	3 059 973 824	2 230 624 110
Kundefordringer	9	415 000	13 297 292
Andre fordringer	9	246 983 238	27 920 741
<b>Sum fordringer</b>		<b>247 398 237</b>	<b>41 218 033</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 307 372 062</b>	<b>2 271 842 143</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 370 596 977</b>	<b>2 364 791 722</b>

Skanska Bolig 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 Bolig AS

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	62 500 000	62 500 000
Overkursfond	10	12 500 000	12 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	458 168 191	561 292 514
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>458 168 191</b>	<b>561 292 514</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>533 168 191</u></b>	<b><u>636 292 514</u></b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	3 665 702	3 378 571
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Mellomværende med konsernselskap	11,12	2 060 091 741	1 209 014 316
Leverandørgjeld	13	4 760 518	6 664 237
Leverandørgjeld konsern	13,14	84 496 008	117 141 049
Betalbar skatt	6	7 409 305	0
Skyldige offentlige avgifter	13	4 030 457	3 985 073
Andre avsetninger	13,15	168 404 686	79 597 580
Annen kortsiktig gjeld	13	504 570 368	308 718 382
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 833 763 084</b>	<b>1 725 120 637</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>2 837 428 786</u></b>	<b><u>1 728 499 209</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>3 370 596 977</u></b>	<b><u>2 364 791 722</u></b>

Oslo, 24.06.2024  
Skanska Bolig AS

Pål Magnus Aglen  
Styrets leder

Stig Narve Urke  
Styremedlem

Linn Rålien Westersø  
Styremedlem

Ingrid Kristine Johansen  
Styremedlem

Magnus Ervik Fossheim  
Daglig leder

Skanska Bolig 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 Bolig AS

### Kontantstrømanalyse

(NRS - Indirekte modell)

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-308 182 196	104 208 018
+ Ordinære avskrivninger	0	50 118
+/- Endring i varelager	-829 349 714	-185 293 949
+/- Endring i fordringer	-6 180 204	-5 771 892
+/- Endring i leverandørgjeld	-34 548 760	23 174 365
+/- Forskjell mellom kostn.ført pensj. og inn-/utbet. i pensj.ordn.	-3 940 591	-161 376
+/- Poster klassifisert som invest.-/finans. aktiviteter	0	-31 617 123
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	354 383 311	34 221 467
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-827 818 154	-61 190 373
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
+ Innbetalinger ved salg av andre investeringer	9 231 857	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	9 231 857	0
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
+/- Netto endring i kassekreditt	851 077 425	254 847 123
+ Fisjon/fusjonseffekter	22 695 679	0
- Utbetaling av konsernbidrag	-55 186 807	-193 656 750
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	818 586 297	61 190 373
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	0	0
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	0	0
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	0	0



## REGNSKAPSPRINSIPPER

### Generelt

31.12.2023

Skanska Bolig 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 31.12.2023 har Skanska Bolig AS trukket 2 060 091 741

## 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 Bolig 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 Bolig AS

31.12.2023

#### 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	2023	2022
Østlandet	590 864 765	1 203 314 927
Slavanger	0	250 000
Bergen	0	125 000
Trondheim	0	5 101 208
Agder	45 883 803	290 696 530
<b>Sum salgsinntekter</b>	<b>636 748 568</b>	<b>1 499 487 665</b>

#### Note 3

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

	2023	2022
Lønninger	37 832 581	38 532 571
Arbeidsgiveravgift	6 259 622	5 591 392
Pensjonskostnader	2 293 924	3 229 207
Andre ytelser	1 946 751	1 173 932
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>48 332 878</b>	<b>48 527 102</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 31 32

#### Godtgjørelse ledende ansatte

Beløp i kroner	Lønn	Bonus	Naturallytelser	Pensjonskostnad	Kjøp av aksjer	Samlet godtgjørelse
Thorbjørn Brevik, konserndirektør til 30.11.2023	1 630 241	1 100 000	19 930	6 333	458 263	3 214 767
Pål Magnus Aglen, konserndirektør fra 01.12.2023	225 806		378	2 258		228 442

Det foreligger ingen sluttavtaler for daglig leder pr 31.12.2023

Det foreligger ingen forpliktelser knyttet til opsjoner eller rettigheter.

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2023.

Det er ikke gitt lån til eller stilt sikkerhet overfor ansatte i 2023.

#### Honorar til revisor

Beløp i kroner, beløp inkl mva

Lovpålagt revisjon	345 000
Rådgivning	54 888
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>399 888</b>

#### Note 4

#### Varige driftsmidler

	Maskiner	Inventar	Avskrivninger	Sum
Kostpris 1.1.2023	16 125	86 114		102 239
Avgang				-
Tilgang				-
Kostpris 31.12.2023	16 125	86 114		102 239
Akk. avskrivninger 1.1.2023			(102 239)	(102 239)
Årets avskrivninger				-
Avgang				-
Akk. avskrivninger 31.12.2023			(102 239)	(102 239)
Bokført verdi 1.1.2023	16 125	86 114	(102 239)	-
Bokført verdi 31.12.2023	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

	Forretningskontor	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Eier/stemmeandel i %	Bokført verdi 31.12.2023
Jessheim B4.1 Utvikling AS	Oslo	(1 740 154)	(1 615 132)	100 %	1 015 773
Heimdalsenga B6 AS	Oslo	73 637	(85 507)	100 %	3 232 402
Nyvegen 8 AS	Oslo	(1 279 761)	(862 791)	100 %	1
<b>Sum</b>					<b>4 248 176</b>

\*I forbindelse med at egenkapitalen er negativ i Nyvegen 8 AS og Jessheim B4.1 Utvikling AS er det stillet ansvarlig lån som sikkerhet for fortsatt drift.

Nedskrivninger på finansielle eiendeler 2023:

I forbindelse med et krevende eiendomsmarked er det gjort nedskrivninger på MNOK 149,5 i de finansielle investeringene.

#### Gjeld til datterselskaper

Navn	Lån	Renter
Jessheim B4.1 Utvikling AS	25 365 323	1 581 097
Heimdalsenga B6 AS	673 033	40 853
Nyvegen 8 AS	12 570 655	773 985
<b>Sum</b>	<b>38 609 011</b>	<b>2 395 935</b>

Lånet forrentes med en årlig rente tilsvarende 3 måneders NIBOR pluss en margin på 2,5 prosentpoeng. Renten kapitaliseres kvartalsvis.



## Aksjer i tilknyttede og felleskontrollerte selskap ført etter egenkapitalmetoden

	Bokført verdi 1.1.2023	Resultatandel	Selskapets egenkapital	Eier/stemmeandel i %	Bokført verdi 31.12.2023
Kirkeveien 59 KS				10 %	2 249
Kulimport Eiendomsutvikling II AS		(14 536)	8 689 359	50 %	4 344 680
Tiedemannsbyen DA	2 727 365	-	5 454 730	50 %	2 727 365
<b>Sum</b>	<b>2 727 365</b>	<b>-</b>	<b>14 144 089</b>		<b>7 074 294</b>

  

Aksjer i andre selskaper	Bokført verdi 1.1.2023	Kjøp av aksjer	Fordring	Eier/stemme-	Bokført verdi
Åsen Utvikling AS	22 018		37 741	7 %	-
<b>Sum aksjer i andre selskaper</b>		<b>-</b>	<b>37 741</b>		<b>-</b>

## Note 6

	Skatt	
Beløp i kroner	31.12.2023	31.12.2022
<b>Betalbar skatt fremkommer slik:</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	-308 182 196	104 208 018
Permanente forskjeller	133 089 621	223 732
Andel av skattemessig resultat i tilknyttet selskap eller deltakerlignende selskap		-17 933 806
Konsemdrag	199 983 446	
Endring midlertidige forskjeller	8 787 782	-31 311 136
Utnyttelse av fremførbart underskudd		
Grunnlag betalbar skatt	<u>33 678 653</u>	<u>55 186 808</u>
Skatt 22%	7 409 305	12 141 098
<b>Betalbar skatt på årets resultat</b>	<b>7 409 305</b>	<b>12 141 098</b>
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	7 409 305	12 141 098
Betalbar skatt av konsemdrag	-43 996 358	
Brutto endring utsatt skatt	-2 075 304	6 534 732
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>-38 662 358</b>	<b>18 675 830</b>
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	-36 587 053	12 141 098
Betalbar skatt på konsemdrag	43 996 358	-12 141 098
Avskåret rentefradrag nærstående		
Framført avskåret rentefradrag fra tidligere år		
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>7 409 305</b>	<b>-</b>
<b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel:</b>		
<b>Forskjeller som utlignes:</b>		
Anleggsmidler	-1 745 501	-1 830 681
Omløpsmidler	103 185 246	32 974 600
Gjeld	-85 867 525	-7 004 574
Gevinst og tøpskonto	882 628	1 103 285
Underskudd til framføring		-
Andre midlertidige forskjeller		
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>16 454 848</b>	<b>25 242 630</b>
Andre forskjeller		
Forskjell regnskapsmessig og skattemessig verdi Tiedemannsbyen DA og Kirkeveien KS	207 432	852 851
Avskåret rentefradrag til framføring		
<b>Sum grunnlag utsatt skatt</b>	<b>16 662 280</b>	<b>26 095 481</b>
<b>Utsatt skattegjeld (+) / utsatt skattefordring (-)</b>	<b>3 665 702</b>	<b>5 741 006</b>
<b>Avstemming av utsatt skatt:</b>		
Beregnet utsatt skatt	3 665 702	
Føil avsatt		
Utsatt skatt i balansen	<u>3 665 702</u>	
<b>Årets skattekostnad:</b>		
Betalbar skatt	-36 587 053	
Endring utsatt skatt	<u>-2 075 304</u>	
	<b>-38 662 357</b>	



## Note 7 Pensjonsforpliktelser

Beløp i kroner

Skanska Bolig 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 ytelerspensjon eller endre til innskuddspensjon. Skanska Bolig AS er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon og har pensjonsordning som oppfyller kravene etter loven.

### Forpliktelsene omfatter:

Ansatte	15
Pensjonister	15
<b>Sum</b>	<b>30</b>

### Sammensetning av årets pensjonskostnad:

	2023	2022
Innskuddspensjon	1 303 303	1 260 530
Nåverdi av årets pensjonsordning	1 995 197	2 485 862
Avkorting/oppgjør knyttet til restrukturering	-	-
Rentekostnad på påløpte pensjonsmidler	(1 126 993)	(760 466)
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-	-
Arbeidsgiveravgift	122 417	243 281
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>2 293 924</b>	<b>3 229 207</b>

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	31.12.2023	31.12.2022
Brutto pensjonsforpliktelse	-70 863 980	-	-70 863 980	-72 095 838
Estimert verdi av pensjonsmidler	116 352 540	-	116 352 540	104 719 432
<b>Netto pensjonsforpliktelse</b>	<b>45 488 560</b>	<b>-</b>	<b>45 488 560</b>	<b>32 623 594</b>
Ikke resultatført avvik	-	-	-	-
Netto pensjonsmidler	45 488 560	-	45 488 560	32 623 594
Arbeidsgiveravgift	6 413 887	-	6 413 887	4 599 927
<b>Balanseført pensjonsmidler inkl arbeidsgiveravgift</b>	<b>51 902 446</b>	<b>-</b>	<b>51 902 447</b>	<b>37 223 521</b>

Totalkostnaden for alle rettigheter pr. 31.12.2023 93 801 252

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

	2023	2022
Diskonteringsrente	3,50 %	3,20 %
Lønnsvekst	2,75 %	3,00 %
G-regulering	2,75 %	3,00 %
Pensjonsregulering	2,00 %	2,25 %
Forventet avkastning	3,50 %	3,20 %

## Note 8 Varelager

	31.12.2023	31.12.2022	Endring
Prosjekter under arbeid	2 933 686 683	2 158 056 311	775 630 372
Ferdigstilte boliger	126 287 141	72 567 799	53 719 342
<b>Sum Varelager</b>	<b>3 059 973 824</b>	<b>2 230 624 110</b>	<b>829 349 714</b>

Varelageret er regnskapsført til anskaffelseskost

## Note 9 Fordringer

	2023	2022
Fordring på huskjøpere	415 000	13 297 292
Fordringer konsernselskap	238 804 712	24 693 811
Fordringer felleskontrollert selskap	25 183	1 757 174
Andre kortsiktige fordringer	8 138 343	1 489 756
<b>Sum fordringer</b>	<b>247 383 237</b>	<b>41 218 033</b>

## Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum EK
Egenkapital 31.12.2022	62 500 000	12 500 000	561 292 514	636 292 514
Årets resultat	-	-	-269 519 839	-269 519 839
Konsemidrag	-	-	155 987 088	155 987 088
Fusjon B1 Bolig AS, se note 18	-	-	2 032 528	2 032 528
Estimatavvik pensjoner	-	-	8 375 900	8 375 900
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>62 500 000</b>	<b>12 500 000</b>	<b>458 168 191</b>	<b>533 168 191</b>

Aksjenes pålydende er kr. 1.000,-

Skanska Norge AS eide 31.12.2023 100% av aksjene i Skanska Bolig AS.

Konsempiss er Skanska AB som utarbejder konsemmregnskap. Kontakt Skanska Norge AS hvis konsemmregnskap 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. Innstående og trekk på konsernkontoordningen er for selskapet å anse som mellomværende med eier av konsernkontoordningen. Per 31.12.2023 har Skanska Bolig AS trukket 2 060 091 741

	Annen rentefri kortsiktig gjeld	
	2023	2022
Leverandørgjeld	4 760 518	6 664 237
Leverandørgjeld konsern	84 496 008	117 141 049
Betalbar skatt	7 409 305	-
Skyldig off.avg., feriepenger etc.	4 030 457	3 985 073
Andre avsetninger	168 404 686	79 597 580
Forskudd fra kunder	259 916 500	248 335 838
Konsemdrag	-	55 511 626
Annen kortsiktig gjeld	244 653 869	4 870 918
<b>Sum</b>	<b>773 671 343</b>	<b>516 106 321</b>

## Note 14 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 ekstremt uavhengig marked. Når et marked ikke eksisterer brukes metoder for å estimere og fordele kostnader, ofte kost pluss metode.

Skanska Bolig AS har inngått samarbeidsavtaler med konsernselskaper om kjøp av entreprenørfønerester.

Informasjon om transaksjoner

Selskap	Tilknytning	Kjøp fra	Salg til	Gjeld pr 31.12.2023	Fordring pr
Skanska Norge	Morselskap	1 065 641 200	367 315	86 945 263	-
Tiedemannsbyen DA	Felleskontrollert		54 363		-
Ranheimsjøra Utbyggingsselskap DA	Felleskontrollert		27 379		-
Ranheimsjøra Utbyggingsselskap II AS	Felleskontrollert		68 510		-
Kulimport Eiendomsutvikling AS	Felleskontrollert		175 626		-
Skanska Ski Vest Holding AS	Heleid datterselskap		12 600		12 500
Skanska ØP Holding AS	Felleskontrollert				
Kirkeveien 59 AS	Heleid datterselskap		164 720		
Marinabakken AS	Felleskontrollert		202 942		20 700
Marinabakken Holding AS	Felleskontrollert		69 000		
Skanska Marinabakken Holding AS	Konsemselskap				12 500
Villenga Holding	Felleskontrollert		135 600		
Skanska Næringseiendom AS	Konsemselskap	33 406			
Ulløiecompagniet	Konsemselskap	1 747 840		13 642	
Skanska Financial Services AB	Konsemselskap	96 345		2 060 091 741	
Apellunvegen 2c AS	Konsemselskap				135 000
Boklok Housing AB	Konsemselskap	7 713 413			
Skanska Sverige AB	Konsemselskap	127 550			
Skanska Husfabrikken AS	Konsemselskap	33 919 480		30 182 145	
Martinsen & Duvholt AS	Konsemselskap	13 085 005		3 279 625	
Jessheim B4.1 Utvikling AS	Konsemselskap		1 581 097		25 365 323
Heimdalen B6 AS	Konsemselskap		40 853		673 033
Nyvegen 8 AS	Konsemselskap		773 985		12 570 655

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 12

## Note 15 Avsetninger

	Punktavsetninger	Andre avsetninger	Sum
Avsetninger 31.12.2022	12 393 936	67 203 643	79 597 580
Avsatt i 2023	39 583	122 347 411	122 386 993
Benyttet i 2023	(865 971)	(32 713 915)	(33 579 886)
<b>Sum avsetninger 31.12.2023</b>	<b>11 567 548</b>	<b>156 837 138</b>	<b>168 404 686</b>

Av avsetningene er 73 762 743 ikke tatt skattemessig. Øvrige avsetninger inneholder faktiske påløpte ikke bokførte kostnader.

## Note 16 Kausjonsansvar

Selskapet har ikke kausjonsansvar til foretak i samme konsern.

## Note 17 Fusjon

B1 Bolig AS ble fusjonert inn i Skanska Bolig AS i 2023 og regnskapsført som konsernkontinuitet fra 1.1.2023.

## Note 18 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke oppstått hendelser etter balansedagen som ville påvirket regnskapet i vesentlig grad.



Building a better  
working world

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 Bolig AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skanska Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar 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



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 regnskapsestimaterne 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 modifiserer 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, 26. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor



# 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."

## Ler, Asbjørn

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-395226

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-26 08:58:49 UTC



Penneo DokumentID: E671P-0G5HB-Q0YQJ-K0YF8-IEPXT-TA4QA

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>