



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 147 419
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKANSKA NÆRINGSEIENDOM 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: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Louise Dale
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2024

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, 20.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 391 358	4 345 805
Sum inntekter		4 391 358	4 345 805
Kostnader			
Lønnskostnad	1	17 917 463	12 183 313
Annen driftskostnad	1	5 694 658	10 244 852
Sum kostnader		23 612 121	22 428 165
Driftsresultat		-19 220 763	-18 082 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			103 348
Annen finansinntekt		189	444
Sum finansinntekter		189	103 792
Annen finanskostnad		1 174 425	124 767
Sum finanskostnader		1 174 425	124 767
Netto finans		-1 174 236	-20 975
Resultat før skattekostnad		-20 394 999	-18 103 335
Skattekostnad	2	-4 472 329	-3 980 767
Årsresultat		-15 922 670	-14 122 568
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 922 670	14 122 568
Sum overføringer og disponeringer		15 922 670	14 122 568



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		405 313	-3 933
Sum immaterielle eiendeler		405 313	-3 933
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		405 313	-3 933
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	3	7 795 713	5 229 766
Konsernfordringer		18 486 433	18 008 953
Sum fordringer		26 282 146	23 238 719
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 351 476	1 351 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 351 476	1 351 476
Sum omløpsmidler	4	27 633 622	24 590 195
SUM EIENDELER		28 038 935	24 586 262

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Overkurs		1 714 925	1 714 925
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 814 925	1 814 925
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 724 409	2 690 607
Sum opptjent egenkapital		2 724 409	2 690 607
Sum egenkapital	6	4 539 334	4 505 532
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 675 689	1 243 270
Sum avsetninger for forpliktelser		1 675 689	1 243 270
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		1 675 689	1 243 270
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	13 529 917	10 807 485
Skyldige offentlige avgifter		5 595 309	5 267 091
Annen kortsiktig gjeld		2 698 687	2 762 883
Sum kortsiktig gjeld	8	21 823 913	18 837 459
Sum gjeld		23 499 602	20 080 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 038 936	24 586 261



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 678012

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 147 419
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKANSKA NÆRINGSEIENDOM 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: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Louise Dale
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2024



Organisasjonsnr: 993 147 419
SKANSKA NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 391 358	4 345 805
Sum inntekter		4 391 358	4 345 805
Kostnader			
Lønnskostnad	1	17 917 463	12 183 313
Annen driftskostnad	1	5 694 658	10 244 852
Sum kostnader		23 612 121	22 428 165
Driftsresultat		-19 220 763	-18 082 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			103 348
Annen finansinntekt		189	444
Sum finansinntekter		189	103 792
Annen finanskostnad		1 174 425	124 767
Sum finanskostnader		1 174 425	124 767
Netto finans		-1 174 236	-20 975
Resultat før skattekostnad		-20 394 999	-18 103 335
Skattekostnad	2	-4 472 329	-3 980 767
Årsresultat		-15 922 670	-14 122 568
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 922 670	14 122 568
Sum overføringer og disponeringer		15 922 670	14 122 568



Organisasjonsnr: 993 147 419
SKANSKA NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		405 313	-3 933
Sum immaterielle eiendeler		405 313	-3 933
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		405 313	-3 933
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	3	7 795 713	5 229 766
Konsernfordringer		18 486 433	18 008 953
Sum fordringer		26 282 146	23 238 719
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 351 476	1 351 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 351 476	1 351 476
Sum omløpsmidler	4	27 633 622	24 590 195
SUM EIENDELER		28 038 935	24 586 262
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Overkurs		1 714 925	1 714 925
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 814 925	1 814 925



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 724 409	2 690 607
Sum opptjent egenkapital		2 724 409	2 690 607
Sum egenkapital	6	4 539 334	4 505 532
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 675 689	1 243 270
Sum avsetninger for forpliktelses		1 675 689	1 243 270
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		1 675 689	1 243 270
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	13 529 917	10 807 485
Skyldige offentlige avgifter		5 595 309	5 267 091
Annen kortsiktig gjeld		2 698 687	2 762 883
Sum kortsiktig gjeld	8	21 823 913	18 837 459
Sum gjeld		23 499 602	20 080 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 038 936	24 586 261



Organisasjonsnr: 993 147 419
SKANSKA NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Electronic signature

Signed by

Garred, Gunnar Lauritz

(Identity verified with BankID (NO))

 **bankID**

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

27.02.2024 11:14:00

Date of birth

1969-02-09

Signature method

BankID (NO)

Signed by

Marker, Sebastian

(Identity verified with BankID (NO))

 **bankID**

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

27.02.2024 08:43:46

Date of birth

1987-03-23

Signature method

BankID (NO)

Signed by

Sandberg, Synnøve Lyssand

(Identity verified with BankID (NO))

 **bankID**

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

27.02.2024 14:13:43

Date of birth

1966-02-21

Signature method

BankID (NO)



Skanska Næringseiendom AS Årsberetning 2023

Eiersituasjonen

Skanska Commercial Development Norway AB eier 100 % av aksjene.

Virksomhetens art

Selskapet har forretningskontor i Oslo. Selskapets formål er å utvikle eiendommer og bygge ut disse for eksterne kunder.

Fortsatt drift/resultat

Selskapet bistår sitt holdingsselskap og tilhørende datterselskaper med å kjøpe, og utvikling av eiendom, for fremtidig kunder. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årets regnskap er satt opp under denne forutsetningen. Det er ikke betalt honorar til styrets medlemmer.

Internt og eksternt miljø

Selskapet hadde 8 ansatte, derav fire kvinner i inneværende år. Styret har et kvinnelig medlem. Styret er bevisst på de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og styret. Styret tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellbehandling når det gjelder kjønn, herkomst eller legning. Det praktiseres likestilling i selskapet. I perioden har sykefraværet vært 0,9 %.

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.

Finansiell risiko

Selskapet har ingen vesentlig valutamessig eller finansiell risiko pr. årsskiftet.

Hendelser i og etter årets slutt

Ingen hendelse etter årsslutt.

Forslag til føring av resultat.

Årsresultatet etter skatt NOK -15 922 670,- er ført mot annen egenkapital. Mottatt konsernbidraget NOK 18 486 433,- er ført mot annen innskutt egenkapital og utsatt skatt.

Oslo, 27. februar 2024

.....
Synnøve Lyssand Sandberg
Styrets leder/daglig leder

.....
Sebastian Marker
Styremedlem

.....
Gunnar Lauritz Garred
Styremedlem



Resultatregnskap

Skanska Næringseiendom AS

	Note	2023	2022
Andre driftsinntekter		4 391 358	4 345 805
Sum driftsinntekter		4 391 358	4 345 805
Lønnskostnad	1	17 917 461	12 183 312
Annen driftskostnad	1	5 694 658	10 244 852
Sum driftskostnad		23 612 119	22 428 164
Driftsresultat		-19 220 762	-18 082 360
Annen renteinntekt		0	103 348
Annen finansinntekt		189	444
Sum finansinntekter		189	103 791
Annen finanskostnad		1 174 425	124 767
Sum finanskostnader		1 174 425	124 767
Sum netto finansposter		-1 174 237	-20 975
Ordinært resultat før skattekostnad		-20 394 998	-18 103 335
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-4 472 329	-3 980 767
Ordinært resultat		-15 922 670	-14 122 568
Årsresultat		-15 922 670	-14 122 568
Overført annen egenkapital		15 922 670	14 122 568
Sum disponert		15 922 670	14 122 568

Skanska Næringseiendom AS Org.nr. 993147419

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 Næringseiendom AS

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		405 313	-3 933
Sum immaterielle eiendeler		405 313	-3 933
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		405 313	-3 933
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer		18 486 433	18 008 953
Andre fordringer	3	7 795 713	5 229 766
Sum fordringer		26 282 146	23 238 719
Investeringer			
Bank		1 351 476	1 351 476
Trekk på konsernkonto		1 351 476	1 351 476
Sum omløpsmidler	4	27 633 622	24 590 195
Sum eiendeler		28 038 935	24 586 262

Skanska Næringseiendom AS Org.nr. 993147419

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 Næringseiendom AS

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs		1 714 925	1 714 925
Sum innskutt egenkapital		1 814 925	1 814 925
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 724 409	2 690 607
Sum opptjent egenkapital		2 724 409	2 690 607
Sum egenkapital	6	4 539 333	4 505 532
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt		1 675 689	1 243 270
Sum avsetninger for forpliktelser		1 675 689	1 243 270
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Innestående konsernkonto	7	13 529 917	10 807 485
Skyldige offentlige avgifter		5 595 309	5 267 091
Annen kortsiktig gjeld		2 698 687	2 762 883
Sum kortsiktig gjeld	8	21 823 913	18 837 460
Sum gjeld		23 499 602	20 080 730
Sum egenkapital og gjeld		28 038 935	24 586 262

Oslo, 27.02.2024

Styret for Skanska Næringseiendom AS

Synnøve Lyssand Sandberg
Styreleder

Sebastian Marker
Styremedlem

Gunnar Lauritz Garred
Styremedlem

Skanska Næringseiendom AS Org.nr. 993147419

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 Næringseiendom AS

Årsregnskapet 2023 er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntekter og kostnader er fortløpende bokført. Forventet tap på igangværende oppdrag utgiftsføres når tapene konstateres.

Inntektene baseres seg på på suksess honorar oppnådd etter resultater i henhold til inngåtte avtaler. I tillegg faktureres det for prosjektledelse og andre tjenester.

Beholdning av materialer er vurdert til anskaffelseskost (FIFO). I de tilfeller der virkelig verdi er lavere, er denne verdi (netto salgsverdi på fremtidig salgstidspunkt) lagt til grunn.

Ordinære avskrivninger er basert på bedriftens vurderinger av eiendelenes forventede levetid.

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs.

Note 1 Lønnskostnader og godtgjørelse

	2022	2023
Lønninger	9 306 611	12 354 546
Arbeidsgiveravgift	1 620 576	2 431 891
Pensjonskostnader (inkl. innskudd og AFP)	85 279	71 858
Annet	1 170 847	3 059 166
Sum lønnskostnader	12 183 312	17 917 461
Gjennomsnittlig antall ansatte	7	8
Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	3 752 817	0
Pensjonsutgifter	124 851	0
Annen godtgjørelse	188 053	0
Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Ingen ansatte har lån fra selskapet.		
	2022	2023
Revisjonshonorar	72 000	77 760
Rådgivning	-	-
Sum	72 000	77 760

Revisjonshonoraret er eksklusiv MVA.



Skanska Næringseiendom AS

Note 2 Skatt

Utsatt skatt

Utsatt skatt er beregnet av midlertidige forskjeller

	2022	2023
Forskjeller som utlignes:		
Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	0	0
Tilvirkningskontrakter ikke fullført	0	0
Pensjonsforpliktelser	5 229 767	7 511 447
Overtatt pensjonsgjeld	439 347	0
Annet	0	0
Anleggsmidler/langsiktig gjeld (bokslutsdisposisjoner)	0	0
Garantiavsetning	0	0
Sum forskjeller som utlignes	5 669 114	7 511 447
Fremførbart underskudd		
Grunnlag utsatt skatt	5 669 114	7 511 447
Utsatt skattefordel/Utsatt skattegjeld	-572 415	1 652 518
Endring pga endret skattesats til 23%/22%		0
Utsatt skattefordel/Utsatt skattegjeld ny skattesats	-572 415	1 652 518

Betalbar skatt

	2022	2023
Resultat før skatt	-18 103 335	-20 394 998
Endring midlertidige forskjeller	272 638	1 842 333
Konsernbidrag	17 821 758	18 486 433
Permanente forskjeller	8 939	66 232
Underskudd til fremføring		
Skattemessig resultat	0	0
Betalbar skatt	0	0

Note 3 Pensjonsmidler

Skanska Næringseiendom AS har kollektive pensjonsordninger for sine ansatte. Ordningen er i hovedsak finansiert gjennom Skanskas norske pensjonskasse. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har pensjonsordning som oppfyller kravene etter loven. Selskapet har tidligere ikke hatt pensjonsordning, men overtok forpliktelser fra Skanska Norge AS på selskapets ansatte som ble overtatt pr. 1.1.2010.

Forpliktelsene omfatter:

Antall aktive	2
Antall fripolser	8
Pensjonister	0
Sum	10

Sammensetning av årets pensjonskostnad:

	Sikret ordning Pensjonskasse	31.12.
Nåverdi av årets pensjonsordning	374 168	374 168
Rentekostnad på påløpt pensjonsforpliktelse	307 828	307 828
Amortisert avvik	-	-
Curtailment	-	-
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-468 079	-468 079
Arbeidsgiveravgift	30 162	30 162
Netto pensjonskostnad	244 079	244 079



Skanska Næringseiendom AS

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 pensjonsmidl.

Avstemming av bokførte pensjonsforpliktelser mot ordningens finansielle status:

	Pensjonskasse	AFP	31.12.
Brutto pensjonsforpliktelse	-9 466 360	-	-9 466 360
Estimert verdi av pensjonsmidler	16 049 575	-	16 049 575
Netto pensjonsfordring	-6 583 215	-	-6 583 215
Ikke resultatført avvik	-	-	-
Netto pensjonsfordring	6 583 215	-	6 583 215
Arbeidsgiveravgift	928 233	-	928 233
Balansført pensjonsforpliktelse inkl arbeidsgiveravgift	7 511 448	-	7 511 448

Totalkostnaden for alle rettigheter pr. 31.12. 15 956 693 - 15 956 693

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

	2023
Diskonteringsfaktor	3,50 %
Forventet avkastning	3,50 %
Forventet lønnsregulering	2,75 %
Forventet G-regulering	2,75 %
Forventet pensjonsregulering	3,50 %

Note 4 Omløpsmidler

	2022	2023
Utført ikke fakturert produksjon	0	0
Andre kortsiktige fordringer	5 229 766	7 795 713
Fordringer på konsernkonto	0	0
Fordringer på konsern	18 008 953	18 486 433
Bundet bankmidler	1 351 476	1 351 476
Sum Omløpsmidler	24 590 195	27 633 622

Ingen fordringer går utover 12 måneder

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Skanska Commercial Development Norway AB, Warfingsvägen 25, 112 74 Stockholm, Sverige	100	1 000	100 000

Skanska Commercial Development Norway AB eier 100% av aksjene.

Note 6 Egenkapitalbevegelse

	Aksje- kapital	Annen inn- skutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 1/1	100 000	1 714 925	2 694 540	4 509 465
<i>Årets endring i egenkapital:</i>				
Konsernbidrag		14 419 418		14 419 418
Dekning tap fra annen innskutt EK		-14 419 418	14 419 418	0
Pensjon estimatendring (endring EK)			1 533 120	1 533 120
Årets resultat		-	15 922 669	-15 922 669
Egenkapital 31/12	100 000	1 714 925	2 724 409	4 539 334

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



Skanska Næringseiendom AS

Note 7 Innestående/trekk på 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. Skanska Norge konsernet samlede kreditramme er 50 mnok, og netto innestående er for Skanska Norge konsernet per. 31. desember var 1 726,78 mnok.

Note 8 Gjeld

	2022	2023
Leverandører	233 845	503 508
Trekk konsernkonto	10 807 485	13 529 917
Annen kortsiktige gjeld	2 529 038	2 195 179
Offentlige avgifter	5 267 091	5 595 309
Gjeld på konsern	0	
Sum kortsiktig gjeld	18 837 460	21 823 913

Ingen gjeld går utover 12 måneder

Note Hendelser i og etter årets slutt

Ingen hendelser etter årets slutt

Note Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har foretatt transaksjoner med konserntilknyttede selskap hvor alle transaksjoner er foretatt som en del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser.

De vesentligste transaksjoner som er foretatt omfatter tjenestesalg som i 2023 utgjør til følgende selskap:

Tingstuveien 31 AS Kr. 640 426,25,- / Lørenveien Næring AS Kr. 479 626,65,- /

Fredrik Selmersvei 5 AS Kr. 2 895 477,50,- / ØAV 25 AS kr. 1 284 194,38,-



Electronic signature

Signed by

Dale, Louise Engelhart Holst

(Identity verified with BankID (NO))



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

27.02.2024 07:30:45

Date of birth

1993-01-20

Signature method

BankID (NO)

Signed by

Sandberg, Synnøve Lyssand

(Identity verified with BankID (NO))



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

27.02.2024 13:51:59

Date of birth

1966-02-21

Signature method

BankID (NO)



Ernst & Young AS

v/Asbjørn Ler

Fullstendighetserklæring

Denne uttalelsen gis i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Skanska Næringsseiendom AS ("selskapet") for regnskapsåret avsluttet 31.12.2023. Vi erkjenner at denne uttalelsen utgjør et vesentlig grunnlag for at dere skal kunne uttale dere om hvorvidt årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling pr. 31.12.2023 og dets resultater og kontantstrømmer i regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

Vi er klar over at formålet med deres revisjon er å uttrykke en mening om årsregnskapet og at revisjonen er utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Dette innebærer en gjennomgang av regnskapssystem, internkontroll og annen relevant informasjon i et omfang dere har funnet hensiktsmessig. Gjennomgangen er ikke utformet for, og kan heller ikke forventes å identifisere og avdekke alle misligheter, mangler, feil og/eller andre uregelmessigheter som eventuelt måtte forekomme.

Etter å ha gjort de undersøkelser vi har funnet nødvendig, bekrefter vi etter beste overbevisning følgende forhold:

Årsregnskap og bokføring

1. Vi har oppfylt våre forpliktelser for at årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge slik det er angitt i engasjementsbrevet for oppdraget datert 17.10.2019.
2. Som selskapets ledelse erkjenner vi vårt ansvar for at regnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling og dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret. Vi mener at årsregnskapet, som det er henvist til over, gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling pr. 31.12.2023, og dets resultater og kontantstrømmer i regnskapsåret i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Årsregnskapet inneholder ingen vesentlige feil, herunder utelatelser. Vi har godkjent årsregnskapet.
3. De vesentlige regnskapsprinsippene som er brukt i utarbeidelsen av årsregnskap, er beskrevet på en tilfredsstillende måte.
4. Etter vår mening har selskapet et internkontrollsystem som gjør det mulig å utarbeide et årsregnskap uten vesentlige feil, hverken som følge av ubevisste feil eller misligheter. Vi har informert dere om vesentlige endringer i våre prosesser, kontroller, retningslinjer og prosedyrer som vi har gjort for å håndtere effektene av konflikten og relaterte sanksjoner i Ukraina, Russland og/eller Hviterussland på vårt internkontrollsystem.
5. Vi er ikke kjent med feil i siste års regnskap som ikke er korrigert

Brudd på lover og regler samt misligheter

1. Vi er ansvarlig for at driften av selskapet utføres i henhold til lover og regler og for å identifisere og håndtere alle eventuelle brudd.
2. Vi er ansvarlig for implementering og drift av regnskaps- og internkontrollsystemer som er utformet for å forhindre og avdekke misligheter og feil.
3. Vi har foretatt en vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlige feil som skyldes misligheter og informert dere om våre vurderinger.



4. Vi har gitt dere alle fakta vedrørende identifiserte eller mistenkte brudd på lover eller regler eller misligheter som vi er kjent med og som kan ha skadet selskapet (uavhengig av kilde eller form, inklusiv anklager fra såkalte varslere), herunder forhold som:
 - o misligheter og/eller feil som berører regnskap og økonomi
 - o brudd på lover og regler som direkte påvirker hvordan vesentlige beløp og noter fastsettes i årsregnskapet
 - o brudd på lover og regler som kun indirekte kan påvirke beløp og noter i årsregnskapet, men som kan være vesentlige når det gjelder driften av selskapet, evnen til å fortsette virksomheten eller unngå vesentlige bøter
 - o brudd på lover og regler, herunder misligheter som involverer ledelsen, ansatte med viktige roller innen internkontroll eller andre
 - o eventuelle påstander om misligheter, mistanker om misligheter eller brudd på lover og regler som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Informasjon som er gjort tilgjengelig og bekreftelse av at den er fullstendig

1. Vi har gitt revisor:
 - o tilgang til all informasjon vi kjenner til som er av betydning for å utarbeide årsregnskapet, som regnskapsjournaler, dokumentasjon og annet
 - o annen informasjon dere har etterspurt for revisjonsformål, og
 - o ubegrenset tilgang til ansatte som dere har vurdert nødvendig for å innhente revisjonsbevis.
2. Alle vesentlige transaksjoner er registrert i selskapets bøker og reflektert i årsregnskapet, inkludert de som skyldes effektene av konflikten og relaterte sanksjoner i Ukraina, Russland og/eller Hviterussland på vårt internkontrollsystem. Vi mener at vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
3. Dere har fått tilgang til referater/protokoller fra styremøter, generalforsamling o.l. (eller oppsummeringer fra møter der referater ennå ikke er utarbeidet) frem til dags dato.
4. Vi bekrefter at informasjonen vi har gitt om nærstående parter er fullstendig. Vi har gitt opplysninger om alle selskapets nærstående parter og alle transaksjoner med nærstående parter vi er klar over, herunder salg, kjøp, lån, overføringer av eiendeler, gjeld og tjenester, leasingavtaler, garantier, ikke-pengemessige transaksjoner og transaksjoner uten motytelser for perioden, så vel som skyldige beløp eller beløp til gode fra slike parter ved periodens slutt. Disse transaksjonene er korrekt bokført og presentert i årsregnskapet.
5. Vi mener at de metoder, forutsetninger og data som er brukt ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, er hensiktsmessige og konsekvent anvendt for innregning, måling og presentasjon som er i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.
6. Informasjon om alle typer kontraktsmessige forhold, som i tilfelle brudd på vilkår, krav på innbetaling av utestående o.l. kan ha en vesentlig påvirkning på årsregnskapet er gjort tilgjengelig for dere. Alle kontraktsmessige betingelser er overholdt.
7. Vi har informert dere om alle datasikkerhetsbrudd som enten har oppstått, eller som vi har blitt gjort oppmerksomme på av tredjeparter (tilsynsmyndighet, regulatorer eller konsulenter), i løpet av perioden og frem til dato for signering av fullstendighetserklæringen, som kan ha en vesentlig påvirkning på årsregnskapet.

Eiendeler

1. Bortsett fra eiendeler under finansiell leasing har selskapet full og ubeskåret eiendomsrett til alle balanseførte eiendeler, og det er ikke knyttet heftelser eller pantsettelsler til eiendelene.



2. Alle eiendeler, herunder betingede eiendeler, er opplyst om og korrekt reflektert i årsregnskapet.

Gjeld og forpliktelser

1. All gjeld og betingede forpliktelser, herunder garantier, skriftlige og muntlige, er opplyst om og korrekt reflektert i årsregnskapet.
2. Vi har informert dere om alle løpende og forventede tvister og krav, uansett om de er diskutert med virksomhetens advokat(er) eller ikke.
3. Vi har bokført og/eller opplyst om alle forpliktelser som gjelder tvister og krav, både faktiske og betingede.

Godtgjørelser til styret, ledelsen og ansatte

1. Så langt det kreves etter regnskapslovens §§ 7-31 og 7-32 og generell lovgivning om årsregnskap, gir regnskapet med noter fullstendige opplysninger om alle inngåtte avtaler med daglig leder, styreleder, øvrige styremedlemmer og andre ledende ansatte om godtgjørelse, opsjons-/tegningsrettigheter, pensjon og sluttvederlag fra selskapet, samt alle lån og/eller sikkerhetsstillelser gitt til styremedlemmer, aksjonærer eller ansatte. Siden 31.12.2023 er det gjort følgende endringer i disse avtalene:
2. Ingen styremedlemmer, ansatte eller andre personer og/eller selskaper som nevnt i aksjeloven/allmennaksjeloven § 6-17 har mottatt godtgjørelser som er i strid med bestemmelsene i denne paragrafen.

Hendelser etter balansedagen

1. Det har ikke inntruffet noe forhold eller vært foretatt transaksjoner etter balansedagen frem til dags dato av betydning for årsregnskapet.

Øvrig informasjon

1. Vi erkjenner vårt ansvar for å utarbeide øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter: Årsberetningen.
2. Vi bekrefter at innholdet i øvrig informasjon er konsistent med årsregnskapet og at den inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Fullstendighetserklæringen er signert elektronisk

Oslo, 27. februar 2024

Skanska Næringseiendom AS

Synnøve L. Sandberg
Daglig leder

Louise E. H. Dale
Regnskapsleder



Electronic signature

Signed by

Garred, Gunnar Lauritz

(Identity verified with BankID (NO))

 **bankID**

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

27.02.2024 11:14:00

Date of birth

1969-02-09

Signature method

BankID (NO)

Signed by

Marker, Sebastian

(Identity verified with BankID (NO))

 **bankID**

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

27.02.2024 08:43:46

Date of birth

1987-03-23

Signature method

BankID (NO)

Signed by

Sandberg, Synnøve Lyssand

(Identity verified with BankID (NO))

 **bankID**

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

27.02.2024 14:13:43

Date of birth

1966-02-21

Signature method

BankID (NO)



Skanska Næringseiendom AS Årsberetning 2023

Eiersituasjonen

Skanska Commercial Development Norway AB eier 100 % av aksjene.

Virksomhetens art

Selskapet har forretningskontor i Oslo. Selskapets formål er å utvikle eiendommer og bygge ut disse for eksterne kunder.

Fortsatt drift/resultat

Selskapet bistår sitt holdingsselskap og tilhørende datterselskaper med å kjøpe, og utvikling av eiendom, for fremtidig kunder. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årets regnskap er satt opp under denne forutsetningen. Det er ikke betalt honorar til styrets medlemmer.

Internt og eksternt miljø

Selskapet hadde 8 ansatte, derav fire kvinner i inneværende år. Styret har et kvinnelig medlem. Styret er bevisst på de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og styret. Styret tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellbehandling når det gjelder kjønn, herkomst eller legning. Det praktiseres likestilling i selskapet. I perioden har sykefraværet vært 0,9 %.

Selskapets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø.

Finansiell risiko

Selskapet har ingen vesentlig valutamessig eller finansiell risiko pr. årsskiftet.

Hendelser i og etter årets slutt

Ingen hendelse etter årsslutt.

Forslag til føring av resultat.

Årsresultatet etter skatt NOK -15 922 670,- er ført mot annen egenkapital. Mottatt konsernbidraget NOK 18 486 433,- er ført mot annen innskutt egenkapital og utsatt skatt.

Oslo, 27. februar 2024

.....
Synnøve Lyssand Sandberg
Styrets leder/daglig leder

.....
Sebastian Marker
Styreleder

.....
Gunnar Lauritz Garred
Styreleder



Resultatregnskap

Skanska Næringseiendom AS

	Note	2023	2022
Andre driftsinntekter		4 391 358	4 345 805
Sum driftsinntekter		4 391 358	4 345 805
Lønnskostnad	1	17 917 461	12 183 312
Annen driftskostnad	1	5 694 658	10 244 852
Sum driftskostnad		23 612 119	22 428 164
Driftsresultat		-19 220 762	-18 082 360
Annen renteinntekt		0	103 348
Annen finansinntekt		189	444
Sum finansinntekter		189	103 791
Annen finanskostnad		1 174 425	124 767
Sum finanskostnader		1 174 425	124 767
Sum netto finansposter		-1 174 237	-20 975
Ordinært resultat før skattekostnad		-20 394 998	-18 103 335
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-4 472 329	-3 980 767
Ordinært resultat		-15 922 670	-14 122 568
Årsresultat		-15 922 670	-14 122 568
Overført annen egenkapital		15 922 670	14 122 568
Sum disponert		15 922 670	14 122 568

Skanska Næringseiendom AS Org.nr. 993147419

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 Næringseiendom AS

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		405 313	-3 933
Sum immaterielle eiendeler		405 313	-3 933
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		405 313	-3 933
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer		18 486 433	18 008 953
Andre fordringer	3	7 795 713	5 229 766
Sum fordringer		26 282 146	23 238 719
Investeringer			
Bank		1 351 476	1 351 476
Trekk på konsernkonto		1 351 476	1 351 476
Sum omløpsmidler	4	27 633 622	24 590 195
Sum eiendeler		28 038 935	24 586 262

Skanska Næringseiendom AS Org.nr. 993147419

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 Næringseiendom AS

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs		1 714 925	1 714 925
Sum innskutt egenkapital		1 814 925	1 814 925
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 724 409	2 690 607
Sum opptjent egenkapital		2 724 409	2 690 607
Sum egenkapital	6	4 539 333	4 505 532
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt		1 675 689	1 243 270
Sum avsetninger for forpliktelser		1 675 689	1 243 270
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Innestående konsernkonto	7	13 529 917	10 807 485
Skylidige offentlige avgifter		5 595 309	5 267 091
Annen kortsiktig gjeld		2 698 687	2 762 883
Sum kortsiktig gjeld	8	21 823 913	18 837 460
Sum gjeld		23 499 602	20 080 730
Sum egenkapital og gjeld		28 038 935	24 586 262

Oslo, 27.02.2024

Styret for Skanska Næringseiendom AS

Synnøve Lyssand Sandberg
Styreleder

Sebastian Marker
Styremedlem

Gunnar Lauritz Garred
Styremedlem

Skanska Næringseiendom AS Org.nr. 993147419

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 Næringseiendom AS

Årsregnskapet 2023 er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntekter og kostnader er fortløpende bokført. Forventet tap på igangværende oppdrag utgiftsføres når tapene konstateres.

Inntektene baseres seg på på suksess honorar oppnådd etter resultater i henhold til inngåtte avtaler. I tillegg faktureres det for prosjektledelse og andre tjenester.

Beholdning av materialer er vurdert til anskaffelseskost (FIFO). I de tilfeller der virkelig verdi er lavere, er denne verdi (netto salgsverdi på fremtidig salgstidspunkt) lagt til grunn.

Ordinære avskrivninger er basert på bedriftens vurderinger av eiendelenes forventede levetid.

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs.

Note 1 Lønnskostnader og godtgjørelse

	2022	2023
Lønninger	9 306 611	12 354 546
Arbeidsgiveravgift	1 620 576	2 431 891
Pensjonskostnader (inkl. innskudd og AFP)	85 279	71 858
Annet	1 170 847	3 059 166
Sum lønnskostnader	12 183 312	17 917 461
Gjennomsnittlig antall ansatte	7	8
Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	3 752 817	0
Pensjonsutgifter	124 851	0
Annen godtgjørelse	188 053	0
Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Ingen ansatte har lån fra selskapet.		
	2022	2023
Revisjonshonorar	72 000	77 760
Rådgivning	-	-
Sum	72 000	77 760

Revisjonshonoraret er eksklusiv MVA.



Skanska Næringseiendom AS

Note 2 Skatt

Utsatt skatt

Utsatt skatt er beregnet av midlertidige forskjeller

	2022	2023
Forskjeller som utlignes:		
Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	0	0
Tilvirkningskontrakter ikke fullført	0	0
Pensjonsforpliktelser	5 229 767	7 511 447
Overtatt pensjonsgjeld	439 347	0
Annet	0	0
Anleggsmidler/langsiktig gjeld (bokslutsdisposisjoner)	0	0
Garantiavsetning	0	0
Sum forskjeller som utlignes	5 669 114	7 511 447
Fremførbart underskudd		
Grunnlag utsatt skatt	5 669 114	7 511 447
Utsatt skattefordel/Utsatt skattegjeld	-572 415	1 652 518
Endring pga endret skattesats til 23%/22%		0
Utsatt skattefordel/Utsatt skattegjeld ny skattesats	-572 415	1 652 518

Betalbar skatt

	2022	2023
Resultat før skatt	-18 103 335	-20 394 998
Endring midlertidige forskjeller	272 638	1 842 333
Konsernbidrag	17 821 758	18 486 433
Permanente forskjeller	8 939	66 232
Underskudd til fremføring		
Skattemessig resultat	0	0
Betalbar skatt	0	0

Note 3 Pensjonsmidler

Skanska Næringseiendom AS har kollektive pensjonsordninger for sine ansatte. Ordningen er i hovedsak finansiert gjennom Skanskas norske pensjonskasse. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har pensjonsordning som oppfyller kravene etter loven. Selskapet har tidligere ikke hatt pensjonsordning, men overtok forpliktelser fra Skanska Norge AS på selskapets ansatte som ble overtatt pr. 1.1.2010.

Forpliktelsene omfatter:

Antall aktive	2
Antall fripolser	8
Pensjonister	0
Sum	10

Sammensetning av årets pensjonskostnad:

	Sikret ordning Pensjonskasse	31.12.
Nåverdi av årets pensjonsordning	374 168	374 168
Rentekostnad på påløpt pensjonsforpliktelse	307 828	307 828
Amortisert avvik	-	-
Curtailment	-	-
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-468 079	-468 079
Arbeidsgiveravgift	30 162	30 162
Netto pensjonskostnad	244 079	244 079



Skanska Næringseiendom AS

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 pensjonsmidl.

Avstemming av bokførte pensjonsforpliktelser mot ordningens finansielle status:

	Pensjonskasse	AFP	31.12.
Brutto pensjonsforpliktelse	-9 466 360	-	-9 466 360
Estimert verdi av pensjonsmidler	16 049 575	-	16 049 575
Netto pensjonsfordring	-6 583 215	-	-6 583 215
Ikke resultatført avvik	-	-	-
Netto pensjonsfordring	6 583 215	-	6 583 215
Arbeidsgiveravgift	928 233	-	928 233
Balansført pensjonsforpliktelse inkl arbeidsgiveravgift	7 511 448	-	7 511 448

Totalkostnaden for alle rettigheter pr. 31.12. 15 956 693 - 15 956 693

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

	2023
Diskonteringsfaktor	3,50 %
Forventet avkastning	3,50 %
Forventet lønnsregulering	2,75 %
Forventet G-regulering	2,75 %
Forventet pensjonsregulering	3,50 %

Note 4 Omløpsmidler

	2022	2023
Utført ikke fakturert produksjon	0	0
Andre kortsiktige fordringer	5 229 766	7 795 713
Fordringer på konsernkonto	0	0
Fordringer på konsern	18 008 953	18 486 433
Bundet bankmidler	1 351 476	1 351 476
Sum Omløpsmidler	24 590 195	27 633 622

Ingen fordringer går utover 12 måneder

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Skanska Commercial Development Norway AB, Warfingsvägen 25, 112 74 Stockholm, Sverige	100	1 000	100 000

Skanska Commercial Development Norway AB eier 100% av aksjene.

Note 6 Egenkapitalbevegelse

	Aksje- kapital	Annen inn- skutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 1/1	100 000	1 714 925	2 694 540	4 509 465
<i>Årets endring i egenkapital:</i>				
Konsernbidrag		14 419 418		14 419 418
Dekning tap fra annen innskutt EK		-14 419 418	14 419 418	0
Pensjon estimatendring (endring EK)			1 533 120	1 533 120
Årets resultat		-	15 922 669	-15 922 669
Egenkapital 31/12	100 000	1 714 925	2 724 409	4 539 334

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



Skanska Næringseiendom AS

Note 7 Innestående/trekk på 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. Skanska Norge konsernet samlede kreditramme er 50 mnok, og netto innestående er for Skanska Norge konsernet per. 31. desember var 1 726,78 mnok.

Note 8 Gjeld

	2022	2023
Leverandører	233 845	503 508
Trekk konsernkonto	10 807 485	13 529 917
Annen kortsiktige gjeld	2 529 038	2 195 179
Offentlige avgifter	5 267 091	5 595 309
Gjeld på konsern	0	
Sum kortsiktig gjeld	18 837 460	21 823 913

Ingen gjeld går utover 12 måneder

Note Hendelser i og etter årets slutt

Ingen hendelser etter årets slutt

Note Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har foretatt transaksjoner med konserntilknyttede selskap hvor alle transaksjoner er foretatt som en del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser.

De vesentligste transaksjoner som er foretatt omfatter tjenestesalg som i 2023 utgjør til følgende selskap:

Tingstuveien 31 AS Kr. 640 426,25,- / Lørenveien Næring AS Kr. 479 626,65,- /

Fredrik Selmersvei 5 AS Kr. 2 895 477,50,- / ØAV 25 AS kr. 1 284 194,38,-



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 Næringsseiendom AS

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten 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 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, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyrrende 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, 27. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Penneo document key: EJMNI-4XC5F-5GZW6-22WCN-7MDHA-100QJ



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: 147.161.xxx.xxx

2024-02-27 17:00:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E1MXI-4XC5F-SGZW6-22WCN-7MDHA-1QQQJ

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>