



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christian Storødegård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1,2	2 874 782 516	636 278 568
Annen driftsinntekt		256 858	470 000
<b>Sum inntekter</b>	1,2	<b>2 875 039 374</b>	<b>636 748 568</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	2 571 150 051	703 775 450
Lønnskostnad	3	35 427 110	48 332 878
Annen driftskostnad		35 905 319	67 029 424
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 642 482 480</b>	<b>819 137 752</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>232 556 894</b>	<b>-182 389 184</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	-48 275	-1 064 217
Annen renteinntekt	4	5 768 170	2 570 608
Annen finansinntekt		14 803 656	17 967 751
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 523 551</b>	<b>19 474 142</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4		149 469 487
Rentekostnad til foretak i samme konsern		120 068 299	91 642 139
Annen rentekostnad		8 395	12 734
Annen finanskostnad		-112 560 255	-95 857 206
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 516 439</b>	<b>145 267 154</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 007 112</b>	<b>-125 793 012</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>245 564 006</b>	<b>-308 182 196</b>
Skattekostnad	5	50 861 620	-38 662 357
<b>Årsresultat</b>		<b>194 702 386</b>	<b>-269 519 839</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			156 000 000
Avgitt konsernbidrag		158 505 284	12 912



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital		36 197 103	-113 532 751
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>194 702 387</b>	<b>-269 519 839</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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	4	11 274 195	11 322 470
Andre fordringer	6	71 371 352	51 902 446
Sum finansielle anleggsmidler		82 645 547	63 224 916
Sum anleggsmidler		82 645 547	63 224 916
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	7	1 802 517 599	3 059 973 824
Sum varer		1 802 517 599	3 059 973 824
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	14 634 025	415 000
Andre fordringer	8	46 375 052	246 983 238
Sum fordringer		61 009 077	247 398 238
Sum investeringer		0	0
Sum omløpsmidler		1 863 526 676	3 307 372 062
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 946 172 223</b>	<b>3 370 596 978</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9	62 500 000	62 500 000
Overkurs	9	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	9	506 658 274	458 168 191
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>506 658 274</b>	<b>458 168 191</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>581 658 274</b>	<b>533 168 191</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	16 499 859	3 665 702
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>16 499 859</b>	<b>3 665 702</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 499 859</b>	<b>3 665 702</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	963 516 248	2 060 091 741
Leverandørgjeld	12,11, 12	26 564 797	89 256 527
Betalbar skatt	5		7 409 305
Skyldige offentlige avgifter	13	2 712 386	4 030 457
Annen kortsiktig gjeld	12,13	355 220 659	672 975 054
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 348 014 090</b>	<b>2 833 763 084</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 364 513 949</b>	<b>2 837 428 786</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 946 172 223</b>	<b>3 370 596 977</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 404814

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christian Storødegård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 979 476 256  
SKANSKA BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1,2	2 874 782 516	636 278 568
Annen driftsinntekt		256 858	470 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>1,2</b>	<b>2 875 039 374</b>	<b>636 748 568</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	2 571 150 051	703 775 450
Lønnskostnad	3	35 427 110	48 332 878
Annen driftskostnad		35 905 319	67 029 424
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 642 482 480</b>	<b>819 137 752</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>232 556 894</b>	<b>-182 389 184</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
	4	-48 275	-1 064 217
Annen renteinntekt	4	5 768 170	2 570 608
Annen finansinntekt		14 803 656	17 967 751
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 523 551</b>	<b>19 474 142</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			
	4		149 469 487
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
		120 068 299	91 642 139
Annen rentekostnad		8 395	12 734
Annen finanskostnad		-112 560 255	-95 857 206
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 516 439</b>	<b>145 267 154</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 007 112</b>	<b>-125 793 012</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>245 564 006</b>	<b>-308 182 196</b>
Skattekostnad	5	50 861 620	-38 662 357
<b>Årsresultat</b>		<b>194 702 386</b>	<b>-269 519 839</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			
			156 000 000
Avgitt konsernbidrag		158 505 284	12 912
Overføringer til/fra annen egenkapital		36 197 103	-113 532 751
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>194 702 387</b>	<b>-269 519 839</b>



Organisasjonsnr: 979 476 256  
SKANSKA BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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	4	11 274 195	11 322 470
Andre fordringer	6	71 371 352	51 902 446
Sum finansielle anleggsmidler		82 645 547	63 224 916
Sum anleggsmidler		82 645 547	63 224 916
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	7	1 802 517 599	3 059 973 824
Sum varer		1 802 517 599	3 059 973 824
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	14 634 025	415 000
Andre fordringer	8	46 375 052	246 983 238
Sum fordringer		61 009 077	247 398 238
Investeringer		0	0
Sum investeringer		0	0
Sum omløpsmidler		1 863 526 676	3 307 372 062
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 946 172 223</b>	<b>3 370 596 978</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9	62 500 000	62 500 000
Overkurs	9	12 500 000	12 500 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		75 000 000	75 000 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	506 658 274	458 168 191
Sum opptjent egenkapital		506 658 274	458 168 191



<b>Sum egenkapital</b>		<b>581 658 274</b>	<b>533 168 191</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	16 499 859	3 665 702
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>16 499 859</b>	<b>3 665 702</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 499 859</b>	<b>3 665 702</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,11	963 516 248	2 060 091 741
Leverandørgjeld	12,11,12	26 564 797	89 256 527
Betalbar skatt	5		7 409 305
Skyldige offentlige avgifter	13	2 712 386	4 030 457
Annen kortsiktig gjeld	12,13	355 220 659	672 975 054
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 348 014 090</b>	<b>2 833 763 084</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 364 513 949</b>	<b>2 837 428 786</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 946 172 223</b>	<b>3 370 596 977</b>



Organisasjonsnr: 979 476 256  
SKANSKA BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

3

**Antall årsverk i regnskapsåret**

18.00

**Note**



2

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	27146251.00	37356520.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5002314.00	6259622.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3278546.00	4716736.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35427111.00	48332878.00

### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

### Note

4

#### Konsern, tilknyttet selskap m.v.

##### Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

<u>Investering</u>	<u>Inng.balanse</u>	<u>Inntektsf.res</u>	<u>Andre endr.</u>	<u>Utg. balanse</u>
Kulimport	4344680.00	-48275.00	0.00	4296405.00
eiendomsutvikling				
II AS				
Tiedemansbyen DA	2727365.00	0.00		2727365.00

#### Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

#### Morselskapet sitt navn

Skanska AB

#### Forretningskontor for morselskapet

Warfinges vag 25 Stockholm Sverige

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

#### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld



## Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	41593613.00	38777211.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	12500.00
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

## Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

## Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1188356470.00	2180512415.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

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

## Note

### Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt  
0.00

### Mer om fordringer

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

## Note

### Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
0.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler



0.00

**Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler**  
0.00

**Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført**  
0.00

**Garantiforpliktelser som er sikret ved pant**

**Mer om gjeld**

**Note**  
3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**  
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:** **Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## 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)

31.03.2025 14:36:47

Date of birth

1973-06-30

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)

31.03.2025 15:46:08

Date of birth

1973-03-26

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)

31.03.2025 13:06:07

Date of birth

1979-07-09

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)

31.03.2025 13:25:01

Date of birth

1978-06-15

Signature method

BankID (NO)

Signed by

**Ervik, Magnus**

(Identity verified with BankID (NO))

 **bankID**

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

31.03.2025 12:54:50

Date of birth

1989-02-17

Signature method

BankID (NO)





## ÅRSBERETNING 2024

### 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 2024 var 2,2 % (2,5 % i 2023).

#### Likestilling, diskriminering og etikk

Selskapet hadde i 2024 et gjennomsnittlig antall ansatte på 18 og har en god fordeling med hensyn til likestilling. Pr 31.12.2024 var det 44% kvinner og 56% 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 2024 driftsinntekter på 2875 millioner kroner (636,7 mill. kr. i 2023) og et resultat før skatt på 245,6 millioner kroner (-308 mill. kr. i 2023). Økningen i driftsinntekter i 2024 skyldes et stort antall overleveringer av boliger sammenlignet med 2023.



Totalkapitalen var ved utgangen av året 1 946 millioner kroner, sammenlignet med 3 370 millioner kroner året før. 380 boliger ble overlevert kunde i løpet av 2024 vs 95 boliger i 2023. Egenkapitalandelen pr 31.12.2024 var 30 % sammenlignet med 16 % pr. 31.12.2023.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 897 millioner kroner i 2024 mot -828 millioner kroner i 2023. Den positive operasjonelle kontantstrømmen skyldes hovedsakelig et stort antall overleveringer av boliger i 2024. Det store antall overleveringer av boliger har også redusert trekk på konsernkonto og gjort at netto kontantstrøm fra finansielle aktiviteter var – 897 millioner i 2024.

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 670 boliger under bygging ved utgangen av 2024. Selskapet forventer tilfredsstillende inntjening på lang sikt.

Geopolitisk uro, økt usikkerhet i verden samt økte finanskostnader har medført at byggekostnader samt finansieringskostnader i prosjektene har økt betydelig. Boligmarkedet har vært utfordrende i 2024 og spesielt nyboligmarkedet. Skanska Bolig har vist styrke og tilpasningsevne, i et tøft marked, gjennom året og byggestartet 4 prosjekter og opprettholdt en akseptabel salgsgrad i prosjektene.

Utsiktene for boligmarkedet i 2025 forventes fortsatt å være uforutsigbart med nåværende rentenivå, men med bedring fra 2024. Vi forventer, i tråd med markedet, at Norges Bank vil redusere styringsrenten tidlig i 2025 og ytterligere 1-2 kutt i løpet av året. Reduksjon i styringsrente og redusert krav om egenkapital for kjøp av bolig (reduisert fra 15% i 2024 til 10% 01.01.2025) vil gi bedre markedsforhold for boligmarkedet.



## Årsresultat og disponeringer

Styret vil på generalforsamlingen foreslå følgende disponering av årets resultat:

- Årsresultat etter skatt NOK 194 702 387
- Avgitt konsernbidrag NOK 158 505 284
- Overført annen egenkapital NOK 36 197 103

Oslo, 31.03.2024

Pål Magnus Aglen  
Styrets leder

Stig Narve Urke  
Styremedlem

Linn Rålien Westersø  
Styremedlem

Ingrid Kristine Johansen  
Styremedlem

Magnus Ervik  
Daglig leder



## Resultatregnskap

### Skanska Bolig AS

	Note	2024	2023
Salgsinntekter	1,2	2 874 782 516	636 278 568
Andre driftsinntekter		256 858	470 000
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1,2</b>	<b><u>2 875 039 374</u></b>	<b><u>636 748 568</u></b>
Varekostnad	1	2 571 150 051	703 775 450
Lønnskostnad	3	35 427 110	48 332 878
Annen driftskostnad		35 905 319	67 029 424
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>232 556 894</u></b>	<b><u>-182 389 184</u></b>
Inntekt på investering i datter/TS/FKV selskap	4	-48 275	-1 064 217
Renteinntekt	4	5 768 170	2 570 608
Annen finansinntekt		14 803 656	17 967 751
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	4	0	149 469 487
Rentekostnad til foretak i samme konsern		120 068 299	91 642 139
Annen rentekostnad		8 395	12 734
Annen finanskostnad		207 717	102 888
Aktiverte renter		-112 767 972	-95 960 094
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b><u>245 564 007</u></b>	<b><u>-308 182 196</u></b>
Skatt på ordinært resultat	5	50 861 620	-38 662 357
<b>Årsresultat</b>		<b><u>194 702 387</u></b>	<b><u>-269 519 839</u></b>
<b>Totalresultat</b>		<b><u>194 702 387</u></b>	<b><u>-269 519 839</u></b>
<b>Disponering av årsresultat</b>			
Overført annen egenkapital		36 197 103	-113 532 751
Mottatt konsernbidrag		0	-156 000 000
Avgitt konsernbidrag		158 505 284	12 912
<b>Sum disponert</b>		<b><u>194 702 387</u></b>	<b><u>-269 519 839</u></b>



**Balanse**

**Skanska Bolig AS**

	Note	2024	2023
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	4	11 274 195	11 322 470
Pensjonsmidler	6	71 371 352	51 902 446
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>82 645 547</b>	<b>63 224 915</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>82 645 547</b>	<b>63 224 915</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	7	1 802 517 599	3 059 973 824
Kundefordringer	8	14 634 025	415 000
Andre fordringer	8	46 375 052	246 983 238
<b>Sum fordringer</b>		<b>61 009 077</b>	<b>247 398 237</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 863 526 676</b>	<b>3 307 372 062</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 946 172 223</b>	<b>3 370 596 977</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	2024	2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	62 500 000	62 500 000
Overkursfond	9	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	9	506 658 274	458 168 191
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>506 658 274</b>	<b>458 168 191</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>581 658 274</b>	<b>533 168 191</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	16 499 859	3 665 702
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Mellomværende med konsernselskap	10,11	963 516 248	2 060 091 741
Leverandørgjeld	12	1 688 866	4 760 518
Leverandørgjeld konsern	11,12	24 875 931	84 496 008
Betalbar skatt	5	0	7 409 305
Skyldige offentlige avgifter	13	2 712 386	4 030 457
Andre avsetninger	12,13	67 995 874	168 404 686
Annen kortsiktig gjeld	12	287 224 785	504 570 368
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 348 014 090</b>	<b>2 833 763 084</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 364 513 949</b>	<b>2 837 428 786</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 946 172 223</b>	<b>3 370 596 977</b>

Oslo, 31.03.2025  
Skanska Bolig AS

Pål Magnus Aglen  
Styrets leder

Stig Narve Urke  
Styremedlem

Linn Rålien Westersø  
Styremedlem

Ingrid Kristine Johansen  
Styremedlem

Magnus Ervik  
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)

	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	245 564 007	-308 182 196
- Periodens betalte skatter	-7 409 305	0
+/- Endring i varelager	1 257 456 225	-829 349 714
+/- Endring i fordringer	-13 610 840	-6 180 204
+/- Endring i leverandørgjeld	-62 691 729	-34 548 760
+/- Forskjell mellom kostn.ført pensj. og inn-/utbet. i pensj.ordn.	-3 708 675	-3 940 591
+/- Poster klassifisert som invest.-/finans. aktiviteter	48 275	0
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-519 072 465	354 383 311
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	896 575 493	-827 818 154
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
+ Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	9 231 857
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	9 231 857
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
+/- Netto endring i kassekreditt	-1 096 575 493	851 077 425
+ Fisjon/fusjonseffekter	0	22 695 679
+ Innbetaling av konsernbidrag	200 000 000	0
- Utbetaling av konsernbidrag	0	-55 186 807
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-896 575 493	818 586 297
+/- 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

31.12.2024

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 31.12.2024 har Skanska Bolig AS trukket 963 516 248,-.

## 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 vurdert 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 selv pålagt) 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

31.12.2024

#### 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	2024	2023
Østlandet	2 396 582 891	590 864 765
Trondheim	413 337 125	0
Agder	65 119 358	45 883 803
<b>Sum salgsinntekter</b>	<b>2 875 039 374</b>	<b>636 748 568</b>

#### Note 3

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

	2024	2023
Lønninger	27 713 749	37 832 581
Arbeidsgiveravgift	5 002 314	6 259 622
Pensjonskostnader	1 063 725	2 293 924
Andre ytelser	1 647 322	1 946 751
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>35 427 110</b>	<b>48 332 878</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 18 31

##### Godtgjørelse ledende ansatte

Beløp i kroner	Lønn	Bonus	Andre ytelser	Samlet godtgjørelse
Pål Magnus Aglen, konserndirektør Bolig	2 738 636	85 287	154 352	2 978 275

Det foreligger ingen sluttavtaler for daglig leder pr 31.12.2024

Det foreligger ingen forpliktelser knyttet til opsjoner eller rettigheter.

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2024.

Det er ikke gitt lån til eller stilt sikkerhet overfor ansatte i 2024.

##### Honorar til revisor

Beløp i kroner, beløp inkl mva

Lovpålagt revisjon	414 595
Rådgivning	126 119
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>540 714</b>

#### Note 4

##### Aksjer og andeler

Beløp i kroner

##### Aksjer og andeler i datter- og felleskontrollerte selskap

Forretningskontor	Selskapets egenkapital		Eier/stemmeandel i %	Bokført verdi 31.12.2024	
	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat			
Jessheim B4.1 Utvikling AS	Oslo	30 000	(1 108 119)	100 %	1 015 773
Heimdalsenga B&G AS	Oslo	193 582	(34 390)	100 %	3 232 402
Nyvegen 8 AS	Oslo	300 000	(477 576)	100 %	1
<b>Sum</b>					<b>4 248 176</b>

##### Gjeld til datterselskaper

Navn	Lån	Renter
Jessheim B4.1 Utvikling AS	27 284 363	1 882 665
Heimdalsenga B&G AS	623 992	45 755
Nyvegen 8 AS	13 630 133	936 691
<b>Sum</b>	<b>41 538 488</b>	<b>2 865 110</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 1.1.2024	Resultatandel	Selskapets egenkapital	Eier/stemmeandel i %	Bokført verdi 31.12.2024
Kulimport Eiendomsutvikling II AS	4 344 680	(48 275)	8 592 810	50 %	4 296 405
Tiedemannsbyen DA	2 727 365	-	5 454 730	50 %	2 727 365
<b>Sum</b>	<b>7 072 045</b>	<b>-</b>	<b>(48 275)</b>		<b>7 023 770</b>

##### Aksjer og eierandeler i andre selskaper

	Bokført verdi 1.1.2024	Kjøp av aksjer	Fordring	Eier/stemmeandel i %	Bokført verdi
Åsen Utvikling AS	1	-	37 741	7 %	1
Kirkeveien 59 KS	2 249	-	-	10 %	2 249
<b>Sum aksjer i andre selskaper</b>	<b>2 250</b>	<b>-</b>	<b>37 741</b>		<b>2 250</b>

**Note 5**

Beløp i kroner

**Skatt****Betalbar skatt fremkommer slik:**

	31.12.2024	31.12.2023
Ordinært resultat før skattekostnad	245 564 007	-308 182 196
Permanente forskjeller	-14 290 642	133 089 621
Konsemsbidrag	-188 612 344	199 983 446
Endring midlertidige forskjeller	-42 661 021	8 787 782
Grunnlag betalbar skatt	0	33 678 853
Skatt 22%	0	7 409 305

**Betalbar skatt på årets resultat****0 7 409 305****Årets skattekostnad fremkommer slik:**

Betalbar skatt på årets resultat	0	7 409 305
Betalbar skatt av konsemsbidrag	41 494 716	-43 996 358
Brutto endring utsatt skatt	9 366 904	-2 075 304
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>50 861 620</b>	<b>-38 662 358</b>

**Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:**

Betalbar skatt på årets resultat	41 494 716	-36 587 053
Betalbar skatt på konsemsbidrag	-41 494 716	43 996 358
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>7 409 305</b>

**Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel:****Forskjeller som utlignes:**

Anleggsmidler	-1 853 628	-1 745 501
Omløpsmidler*	127 080 668	118 945 479
Gjeld	-51 257 043	-85 867 525
Gevinst og løpskonto	706 102	882 628
Underskudd til fremføring		
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>74 876 101</b>	<b>32 215 081</b>

**Andre forskjeller**

Forskjell regnskapsmessig og skattemessig verdi Tiedemannsbyen DA og Kirkeveien KS

123 248 207 432

**Sum grunnlag utsatt skatt****74 999 349 32 422 513****Utsatt skattegjeld (+) / utsatt skattefordring (-)****16 499 859 7 132 955**

\*estimalavvik pensjoner på 15 760 233 er lagt til i 2023 kolonne

**Avstemming av utsatt skatt:**

Beregnet utsatt skatt	16 499 859
Utsatt skatt i balansen	16 499 859

**Årets skattekostnad:**

Betalbar skatt av konsemsbidrag	41 494 716
Endring utsatt skatt	9 366 904
<b>50 861 620</b>	

**Note 6****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 ytelsespensjon 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	10
Pensjonister	14
<b>Sum</b>	<b>24</b>

**Sammensetning av årets pensjonskostnad:**

	2024	2023
Innskuddspensjon	975 129	1 303 303
Nåverdi av årets pensjonsordning	1 747 460	1 995 197
Avkorting/oppgjør knyttet til restrukturering	-	-
Rentekostnad på påløpte pensjonsmidler	(1 669 812)	(1 126 993)
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-	-
Arbeidsgiveravgift	10 948	122 417
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>1 063 725</b>	<b>2 293 924</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	31.12.2024	31.12.2023
Brutto pensjonsforpliktelse	-67 025 320	-	-67 025 320	-70 863 980
Estimert verdi av pensjonsmidler	129 578 900	-	129 578 900	116 352 540
<b>Netto pensjonsforpliktelse</b>	<b>62 551 580</b>	<b>-</b>	<b>62 551 580</b>	<b>45 488 560</b>
Ikke resultatført avvik	-	-	-	-
Netto pensjonsmidler	62 551 580	-	62 551 580	45 488 560
Arbeidsgiveravgift	8 819 773	-	8 819 773	6 413 867
<b>Balanseført pensjonsmidler inkl arbeidsgiveravgift</b>	<b>71 371 352</b>	<b>-</b>	<b>71 371 352</b>	<b>51 902 447</b>

Totalalkostnaden for alle rettigheter pr. 31.12.2024

84 372 222

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

	2024	2023
Diskonteringsrente	3,80 %	3,50 %
Lønnsvekst	3,00 %	2,75 %
G-regulering	3,00 %	2,75 %
Pensjonsregulering	2,25 %	2,00 %
Forventet avkastning	3,80 %	3,50 %

**Note 7****Varelager**

	31.12.2024	31.12.2023	Endring
Prosjekter under arbeid	1 644 089 056	2 933 686 863	-1 289 597 807
Ferdigstilte boliger	158 428 543	126 287 141	32 141 402
<b>Sum Varelager</b>	<b>1 802 517 599</b>	<b>3 059 973 824</b>	<b>-1 257 456 225</b>

Varelageret er regnskapsført til anskaffelseskost

**Note 8****Fordringer**

	2024	2023
Fordring på huskjøpere	14 634 025	415 000
Fordringer konsernselskap	41 538 488	238 804 712
Fordringer felleskontrollert selskap	3 235 897	25 183
Andre kortsiktige fordringer	1 600 667	8 138 343
<b>Sum fordringer</b>	<b>61 009 077</b>	<b>247 383 237</b>

**Note 9****Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum EK
Egenkapital 31.12.2023	62 500 000	12 500 000	458 168 191	533 168 191
Årets resultat	-	-	194 702 367	194 702 367
Konsernbidrag	-	-	-158 505 284	-158 505 284
Estimatavvik pensjoner	-	-	12 292 980	12 292 980
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>62 500 000</b>	<b>12 500 000</b>	<b>506 658 274</b>	<b>581 658 274</b>

Aksjenes pålydende er kr. 1.000,-

Skanska Norge AS eide 31.12.2024 100% av aksjene i Skanska Bolig AS.

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

**Note 10****Driftskreditter**

Selskapet inngår i avtale om konsernkontoordning hvor Skanska Financial Services AB som eier av konsernkontoordningen har avtale og direkte mellomværende med banken. Innestående og trekk på konsernkontoordningen er for selskapet å anse som mellomværende med eier av konsernkontoordningen. Skanska Norge konsernets samlede kredittramme er 50 MNOK, og netto innestående for Skanska Norge konsernet per 31. desember 2024 var 2 600 MNOK. Per 31.12.2024 har Skanska Bolig AS trukket 963 516 248,-.

**Note 11****Transaksjoner og avtaler med nærstående parter**

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

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

Informasjon om transaksjoner over 100 000 kr

Selskap	Tilknytning	Kjøp fra	Salg til	Gjeld pr 31.12.2024	Fordring pr
Skanska Norge	Morselskap	1 047 015 093	1 281 025	195 679 308	55 125
Økern Park AS	Felleskontrollert		135 864		
Skanska Financial Services AB	Konsernselskap	91 249		963 516 248	
Martinsen & Duvholt AS	Konsernselskap	352 734			
Entreprenørservice AS	Konsernselskap		105 000		
Skanska NL Holding AS	Konsernselskap			21 000 000	
Tingstuveien 31 AS	Konsernselskap			771 653	
Skanska Gartnersletta Holding AS	Konsernselskap			863 690	
Jessheim B4.1 Utvikling AS	Konsernselskap			2 637 611	27 284 363
Heimdalenenga B6 AS	Konsernselskap			197 866	623 992
Nyvegen 8 AS	Konsernselskap			3 690 094	13 630 133

Det er avgitt konsernbidrag til Skanska Norge AS, Kirkeveien 59 AS, Jessheim B4.1 Utvikling AS, Heimdalenenga B6 AS, Nyvegen 8 AS, Tingstuveien 31 AS og Skanska Gartnersletta Holding AS i 2024.

Øvrige opplysninger om nærstående:

Øvrig informasjon om nærstående finnes i følgende separate noter:

- Konsernforhold, eierandel i datterselskap finnes i note 4
- Opplysninger om tilknyttede selskap finnes i note 4
- Opplysninger om garantier på vegne av konsernselskap finnes i note 15
- Opplysninger om ledende ansatte finnes i note 3
- Opplysninger om konsernkontoordning finnes i note 10

**Note 12****Annen rentefri kortsiktig gjeld**

	2024	2023
Leverandørgjeld	1 688 866	4 760 518
Leverandørgjeld konsern	24 875 931	84 496 008
Betalbar skatt	-	7 409 305
Skyldig off.avg., feriepenge etc.	2 712 386	4 030 457
Andre avsetninger	67 995 874	168 404 686
Forskudd fra kunder	73 147 500	259 916 500
Konsernbidrag	200 000 000	-
Annen kortsiktig gjeld	14 077 285	244 653 869
<b>Sum</b>	<b>384 497 842</b>	<b>773 671 343</b>

**Note 13****Avsetninger**

	Punktavsetninger	Andre avsetninger	Sum
Avsetninger 31.12.2023	11 567 548	156 837 139	168 404 686
Avsatt i 2024	-	16 952 287	16 952 287
Benyttet i 2024	(5 378 540)	(111 982 560)	(117 361 098)
<b>Sum avsetninger 31.12.2024</b>	<b>6 189 008</b>	<b>61 806 866</b>	<b>67 995 873</b>

Av avsetningene er 51 257 043 ikke tatt skattemessig. Øvrige avsetninger inneholder faktiske påløpte ikke bokførte kostnader.

**Note 14****Bundne bankinnskudd**

Beløp i kroner

Selskapet har stilt bankgaranti for skattetrekk på kr 3.500.000,-.

**Note 15****Kausjonsansvar**

Selskapet har ikke kausjonsansvar til foretak i samme konsern.

**Note 16****Hendelser etter balansedagen**

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



Shape the future  
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Skanska Bolig AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skanska Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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 utilsiktede 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



**Shape the future  
with confidence**

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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjonen 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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 31. mars 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Skanska Bolig AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 3C0E0-70U00-T3FBA-B57PJ-3FWT3-FLX69



# 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

2025-03-31 19:49:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3C0E0-7QU00-T3FBA-B57PJ-3FWT3-FLX69

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.