



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Lian
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 06.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	15	1 065 191 918	1 202 121 520
Annen driftsinntekt		76 300	31 250
Sum inntekter	2	1 065 268 218	1 202 152 770
Kostnader			
Varekostnad	15	880 476 378	1 058 587 648
Lønnskostnad	11	42 053 569	43 200 126
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	17 824	15 636
Annen driftskostnad		34 690 802	48 259 281
Sum kostnader		0	0
Driftsresultat		108 029 645	52 090 079
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	1 074 088	79 973 296
Annen renteinntekt		497 493	790 356
Annen finansinntekt		2 992 556	20 492 276
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 075 995	15 386 630
Annen rentekostnad		122 329	181 948
Annen finanskostnad		-16 473 924	-23 280 192
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		118 869 382	161 057 622
Skattekostnad på ordinært resultat	13	25 314 543	53 910 127
Ordinært resultat etter skattekostnad		93 554 839	107 147 495
Årsresultat		93 554 839	107 147 495
Totalresultat		93 554 839	107 147 495



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	14	160 718 258	51 569 924
Overføringer til/fra annen egenkapital	14	-67 163 419	55 577 571
Sum overføringer og disponeringer		93 554 839	107 147 495



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	13	16 023 491	
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	7	16 125	16 125
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7	50 147	67 971
Sum varige driftsmidler		66 272	84 096
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	29 486 753	104 993 410
Investeringer i aksjer og andeler	5	28 862 054	27 893 800
Andre fordringer	12	27 657 831	34 265 454
Sum finansielle anleggsmidler		86 006 638	167 152 664
Sum anleggsmidler		102 096 401	167 236 760
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	17	2 015 600 252	1 300 448 360
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	3	13 725 224	2 199 230
Andre fordringer	3	1 533 752	8 736 706
Sum fordringer		15 258 976	10 935 936
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		-1 882	27 752 578
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		-1 882	27 752 578



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		2 030 857 346	1 339 136 874
SUM EIENDELER		2 132 953 747	1 506 373 634
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	14	62 500 000	62 500 000
Overkurs	14	12 500 000	12 500 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		75 000 000	75 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	460 586 405	534 566 750
Sum opptjent egenkapital		460 586 405	534 566 750
Sum egenkapital		535 586 405	609 566 750
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	13		579 661
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	919 655 554	393 346 199
Leverandørgjeld	9	51 550 533	61 087 921
Betalbar skatt	13		21 856 177
Skyldige offentlige avgifter	9	3 393 491	3 257 425
Annen kortsiktig gjeld	9,19	622 767 764	416 679 501
Sum kortsiktig gjeld		1 597 367 343	896 227 223
Sum gjeld		1 597 367 343	896 806 884



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 132 953 747	1 506 373 634



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Skanska Eiendomsutvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skanska Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 28. juni 2021
ERNST & YOUNG AS


Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Skanska Eiendomsutvikling AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Electronic signature

<p><i>Signed by</i></p> <p>Brevik, Thorbjørn</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>25.06.2021 14.27.48</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1969-05-31</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Garred, Gunnar Lauritz</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>27.06.2021 13.44.31</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1969-02-09</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Urke, Stig Narve</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>25.06.2021 15.07.28</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1979-07-09</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Amdahl, Olav Kjeang</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>25.06.2021 17.01.53</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1986-03-18</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Gåsvik, Helen</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>25.06.2021 15.39.09</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1961-06-01</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>





ÅRSBERETNING 2020

Skanska Eiendomsutvikling AS

Virksomhetens art og tilholdssted

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

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

Fortsatt drift

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

Arbeidsmiljø og personale

Sykefraværet i 2020 var på 2.541 timer (2.274 timer i 2019). Andel sykefravær av total arbeidstid var 4,1 % (3,5 % i 2019).

Likestilling, diskriminering og etikk

Selskapet hadde i 2020 et gjennomsnittlig antall ansatte på 32 og har en god fordeling med hensyn til likestilling. Pr 31.12.2020 var det 59% menn og 41% kvinner i organisasjonen. Selskapet tilstreber å legge ut alle ledige stillinger i det eksterne markedet.

Selskapet er underlagt Skanska-konsernets policier 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 rettfærdige 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. Policiene og retningslinjene er integrert i selskapets styringssystem.

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

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

Miljørapportering

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

Redegjørelse for årsregnskapet

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

Selskapet hadde i 2020 driftsinntekter på 1.065 millioner kroner (1.202 mill. kr. i 2019) og et resultat før skatt på 119 millioner kroner (161 mill. kr. i 2019).



Totalkapitalen var ved utgangen av året 2.133 millioner kroner, sammenlignet med 1.506 millioner kroner året før. 198 boliger ble overlevert til kunde i løpet av 2020. Egenkapitalandelen pr 31.12.2020 var 25 % sammenlignet med 40 % pr. 31.12.2019.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var -620 millioner kroner i 2020 mot -164 millioner kroner i 2019. Reduksjonen skyldes færre overleveringer til kunde i 2020 og økt kapitalbinding i igangværende prosjekter.

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

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

Finansiell risiko

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

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

Fremtidsutsikter

Skanska Eiendomsutvikling hadde per 31.12.2020 594 boliger under bygging. Selskapet forventer tilfredsstillende inntjening i 2021 og i årene fremover.

Effekten av Covid-19 som slo ut i februar/mars 2020 har det siste året vært minimale, og blant annet effekten av lavere renter har gjort at boligprisene i Norge økte med 8,7% i 2020.

Utsiktene for boligmarkedet i 2021 forventes fortsatt å være uforutsigbart med en høy boligprisvekst frem til Norges Bank setter opp styringsrenten. Analytikere forventer også en bedring i norsk og internasjonal økonomi når befolkningen etter hvert blir vaksinert, som resulterer i bedre arbeidsmarkedet og god lønnsvekst. Dette tilsier at det vil være høy etterspørsel i boligmarkedet også i tiden fremover.

Årsresultat og disponeringer

Styret vil på generalforsamlingen foreslå følgende disponering av årets resultat:

• Årsresultat etter skatt	NOK	93.554.839
• Avgitt konsernbidrag	NOK	160.718.258
• Overført til annen egenkapital	NOK	- 67.163.420

Oslo, 23.06.2021

Thorbjørn Brevik
Styrets leder

Gunnar Lauritz Garred
Styremedlem

Stig Narve Urke
Styremedlem



Olav Kjeang Amdahl
Styremedlem

Helen Gåsvik
Daglig leder



Resultatregnskap

Skanska Eiendomsutvikling AS

	Note	2020	2019
Salgsinntekter	15	1 065 191 918	1 202 121 520
Andre driftsinntekter		76 300	31 250
Sum driftsinntekter	2	<u>1 065 268 218</u>	<u>1 202 152 770</u>
Varekostnad	15	880 476 378	1 058 587 648
Lønnskostnad	11	42 053 569	43 200 126
Avskrivning varige driftsmidler	7	17 824	15 636
Annen driftskostnad		34 690 802	48 259 281
Driftsresultat		<u>108 029 645</u>	<u>52 090 079</u>
Inntekt på investering i datter/TS/FKV selskap	5	1 074 088	79 973 296
Renteinntekt		497 493	790 356
Annen finansinntekt		2 992 556	20 492 276
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 075 995	15 386 630
Annen rentekostnad		122 329	181 948
Annen finanskostnad		53 957	40 880
Aktiverte renter		-16 527 881	-23 321 072
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>118 869 382</u>	<u>161 057 622</u>
Skatt på ordinært resultat	13	25 314 543	53 910 127
Årsresultat		<u>93 554 839</u>	<u>107 147 495</u>
Totalresultat		<u>93 554 839</u>	<u>107 147 495</u>
Disponering av årsresultat			
Overført annen egenkapital	14	-67 163 419	55 577 571
Avgitt konsernbidrag	14	160 718 258	51 569 924
Sum disponert		<u>93 554 839</u>	<u>107 147 495</u>



Balanse

Skanska Eiendomsutvikling AS

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	13	16 023 491	0
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	7	16 125	16 125
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	7	50 147	67 971
Sum varige driftsmidler		66 272	84 096
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	6	29 486 753	104 993 410
Investeringer i aksjer og andeler	5	28 862 054	27 893 800
Pensjonsmidler	12	27 657 831	34 265 454
Sum finansielle anleggsmidler		86 006 638	167 152 664
Sum anleggsmidler		102 096 401	167 236 760
Omløpsmidler			
Varer	17	2 015 600 252	1 300 448 360
Kundefordringer	3	13 725 224	2 199 230
Andre fordringer	3	1 533 752	8 736 706
Sum fordringer		15 258 976	10 935 936
Bankinnskudd,kontanter o.l.		-1 882	27 752 578
Sum omløpsmidler		2 030 857 346	1 339 136 874
Sum eiendeler		2 132 953 747	1 506 373 634

Skanska Eiendomsutvikling AS Organisasjonsnummer 979476256

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

SIGNICAT



Balanse

Skanska Eiendomsutvikling AS

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	62 500 000	62 500 000
Overkursfond	14	12 500 000	12 500 000
Sum innskutt egenkapital		75 000 000	75 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	460 586 405	534 566 750
Sum opptjent egenkapital		460 586 405	534 566 750
Sum egenkapital		535 586 405	609 566 750
Gjeld			
Utsatt skatt	13	0	579 661
Kortsiktig gjeld			
Mellomværende med konsernselskap	8	919 655 554	393 346 199
Leverandørgjeld	9	5 832 856	17 643 878
Leverandørgjeld konsern	9	45 717 677	43 444 042
Betalbar skatt	13	0	21 856 177
Skyldige offentlige avgifter	9	3 393 491	3 257 425
Andre avsetninger	9,19	194 737 304	216 582 847
Annen kortsiktig gjeld	9	428 030 460	200 096 654
Sum kortsiktig gjeld		1 597 367 343	896 227 223
Sum gjeld		1 597 367 343	896 806 884
Sum egenkapital og gjeld		2 132 953 747	1 506 373 634

Oslo, 23.06.2021
Styret for Skanska Eiendomsutvikling AS

Thorbjørn Brevik
Styrets leder

Gunnar Lauritz Garred
Styremedlem

Stig Narve Urke
Styremedlem

Olav Kjeang Amdahl
Styremedlem

Helen Gåsvik
Daglig leder

Skanska Eiendomsutvikling AS Organisasjonsnummer 979476256

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

SIGNICAT



Skanska Eiendomsutvikling AS

Kontantstrømanalyse

(NRS - Indirekte modell)

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	118 869 381	161 057 623
- Periodens betalte skatter	-21 856 177	-44 975 485
+/- Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	0	0
+ Ordinære avskrivninger	17 824	15 636
+ Nedskrivning anleggsmidler	0	81 883 276
+/- Endring i varelager	-715 151 892	-84 901 132
+/- Endring i fordringer	71 183 617	68 844 193
+/- Endring i leverandørgjeld	-9 537 387	21 532 308
+/- Forskjell mellom kostn.ført pensj. og inn-/utbet. i pensj.ordn.	-2 132 026	-3 516 053
+/- Effekt av valutakursendringer	0	0
+/- Poster klassifisert som invest.-/finans. aktiviteter	-1 681 485	-81 418 572
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-59 890 958	-282 549 197
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-620 179 103	-164 027 403
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-77 170
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	32 702 734
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	0	0
+ Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	32 625 564
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
+/- Netto endring i kassekreditt	526 309 355	-124 690 192
+ Innbetaling av egenkapital	0	133 900 000
- Tilbakebetaling av egenkapital	0	0
- Utbetaling av utbytte	0	0
+ Innbetaling av aksjonærbidrag	0	0
+ Innbetaling av konsernbidrag	0	0
- Utbetaling av konsernbidrag	66 115 287	130 372 150
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	592 424 642	139 581 958
= Netto endring i kantar og kontantekvivalenter	-27 754 461	8 180 119
+ Beholdning av kantar og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	27 752 578	19 572 460
= Beholdning av kantar og kontantekvivalenter ved periodens slutt	-1 883	27 752 579



NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

31.12.2020

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

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

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

1.1 Forenklet IFRS

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

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

1.2 Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

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

1.3 Valuta

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

1.4 Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

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

1.5 Prinsipper for inntektsføring

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

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

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

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

1.6 Lånekostnader

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

1.7 Inntektskatt

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

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

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

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



1.8 Konsernkonto

Skanska Eiendomsutvikling AS har pr 31.12.2020 bankkonto som er knyttet til et konsernkontosystem, hvor Skanska Financial Services ABs konto er den eneste med direkte mellomværende med banken. Alle øvrige konti betraktes som konserninterne forhold. Per 31.12.2020 har Skanska Eiendomsutvikling AS trukket 920 MNOK.

1.9 Varige driftsmidler

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

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

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

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

1.10 Kundefordringer

Kundefordringer verdsettes til pålydende redusert med forventede tap.

1.11 Varelager

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

1.12 Kontanter og kontantekvivalenter

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

1.13 Pensjoner

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

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

1.14 Garanti- og andre avsetninger

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

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

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

1.15 Investeringer i datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

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

1.16 Betingede forpliktelser og eiendeler

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

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

1.17 Forsknings- og utviklingskostnader

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

1.18 Kontantstrømoppstilling

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

1.19 Hendelser etter balansedagen

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



Noter

Skanska Eiendomsutvikling AS

31.12.2020

Alle tall i 1.000 kroner dersom ikke annet er oppgitt

Note 2	Salgsinntekter	
	2020	2019
Geografisk fordeling		
Østlandet	906 307	1 012 471
Stavanger	657	103 608
Bergen	436	68 676
Trondheim	431	9 588
Agder	157 738	7 809
Sum salgsinntekter	1 065 268	1 202 153

Note 3	Fordringer	
	2020	2019
Fordring på huskjøpere	13 725	2 199
Fordringer konsernselskap	391	73
Fordringer felleskontrollert selskap	350	834
Andre kortsiktige fordringer	793	7 829
Sum fordringer	15 259	10 936

Note 4 Bundne bankinnskudd

Beløp i kroner

Selskapet har stilt bankgaranti for skattetrekk på kr 3.500.000,-

Note 5 Aksjer og andeler

Beløp i kroner

Aksjer og andeler i datter- og felleskontrollerte selskap

	Forretnings-kontor	Selskapets		Eier/stemme- andel i %	Bokført verdi 31.12.2020
		egenkapital	Selskapets resultat		
B1 Bolig AS	Oslo	14 950 358	(206 176)	100 %	25 007 830
Ski Vest Holding AS	Oslo	30 000	2 130	100 %	30 000
Sum					25 037 830

Aksjer i tilknyttede og felleskontrollerte selskap ført etter egenkapitalmetoden

	Bokført verdi 1.1.2020	Utdeling/ kapitalforhøyelse	Resultatandel	Selskapets egenkapital	Eier/stemme- andel i %	Bokført verdi 31.12.2020
Tiedemannsbyen DA	1 981 440		3 374 751	12 261 751	50 %	5 356 191
Sum	2 750 137	-	1 074 088	9 215 826		3 824 224

Note 6 Langsiktige fordringer

Andre langsiktige fordringer	29 487
------------------------------	---------------

Note 7 Varige driftsmidler

	Maskiner			Inventar	Avskrivninger	Sum
	Maskiner	Inventar	Avskrivninger			
Kostpris 1.1.2020	16		86			102
Avgang						0
Tilgang						0
Kostpris 31.12.2020	16		86			102
Akk. avskrivninger 1.1.2020					-18	-18
Årets avskrivninger					-18	-18
Avgang						0
Akk. avskrivninger 31.12.2020	0		0		-36	-36
Bokført verdi 1.1.2020	16		86		-18	84
Bokført verdi 31.12.2020	16		86		-36	66

Økonomisk levetid inntil 5 år

Avskrivningsplan: lineær avskrivning, 3-5 år

Note 8 Driftskreditter

Skanska Eiendomsutvikling AS har pr 31.12.2020 bankkonto som er knyttet til et konsernkontosystem, hvor Skanska Financial Services ABS konto er den eneste med direkte mellomværende med banken. Alle øvrige konti betraktes som konserninterne forhold. Per 31.12.2020 har Skanska Eiendomsutvikling AS trukket 920 MNOK. Skanska Norge konserns samlede kredittamme er 50 MNOK og positiv saldo pr 31.12.2020 for konsernet var 1557 MNOK.



Note 9	Annen rentefri kortsiktig gjeld	
	2020	2019
Leverandørgjeld	5 833	17 644
Leverandørgjeld konsern	45 718	43 444
Betalbar skatt	-	21 856
Skyldig off avg., feriepenger etc.	3 393	3 257
Andre avsetninger	194 737	216 583
Gjeld utbyggingstomter	-	-
Forskudd fra kunder	222 987	129 828
Konsernbidrag	200 000	66 115
Annen kortsiktig gjeld	5 044	4 154
Sum	677 712	502 881

Note 10 Annen langsiktig gjeld

Selskapet har ingen langsiktige gjeldsposter pr 31.12.2020

Note 11	Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor	
	2020	2019
Lønninger	33 116	32 766
Arbeidsgiveravgift	4 322	5 402
Pensjonskostnader	2 872	2 315
Andre ytelser	1 744	2 717
Sum lønnskostnader	42 054	43 200

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 32 2020, 33 2019

Godtgjørelse ledende ansatte

Beløp i kroner	Lønn inkl bonus	Bonus	Naturallytelser	Pensjonskostnad	Kjøp av aksjer	Samlet godtgjørelse
Thorbjørn Brevik konserndirektør	2 834 510	632 080	7 146	303 429	408 042	3 553 127

Det foreligger ingen sluttavtaler for daglig leder pr 31.12.2020
 Det foreligger ingen forpliktelser knyttet til opsjoner eller rettigheter.
 Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2020.
 Det er ikke gitt lån til eller stilt sikkerhet overfor ansatte i 2020.

Honorar til revisor

Beløp i kroner, beløp inkl mva

Lovpålagt revisjon	312 500
Bekreftelse ifm overføring justering mva	40 500
Sum honorar til revisor	353 000

Note 12 Pensjonsforpliktelser

Beløp i kroner

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

Forpliktelsene omfatter:

Ansatte	23
Pensjonister	16
Sum	39

Sammensetning av årets pensjonskostnad:

	2020	2019
Innskuddspensjon	450 245	370 880
Nåverdi av årets pensjonsordning	2 933 323	2 506 013
Avkorting/oppgjør knyttet til restrukturering	-	-
Rentekostnad på påløpte pensjonsmidler	(810 594)	(802 213)
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-	-
Arbeidsgiveravgift	299 305	240 236
Netto pensjonskostnad	2 872 279	2 314 916

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	31.12.2020	31.12.2019
Brutto pensjonsforpliktelse	-84 142 374	-	-84 142 374	-68 772 986
Estimert verdi av pensjonsmidler	108 382 366	-	108 382 366	98 804 059
Netto pensjonsforpliktelse	24 239 992	-	24 239 992	30 031 073
Ikke resultatført avvik	-	-	-	-
Netto pensjonsmidler	24 239 992	-	24 239 992	30 031 073
Arbeidsgiveravgift	3 417 839	-	3 417 839	4 234 381
Balansført pensjonsmidler inkl arbeidsgiveravgift	27 657 831	-	27 657 831	34 265 454

Totalkostnaden for alle rettigheter pr. 31.12.2020 134 384 810

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

	2020	2019
Diskonteringsfaktor	1,80 %	2,50 %
Forventet avkastning	1,80 %	2,50 %
Forventet lønnsregulering	2,25 %	2,25 %
Forventet pensjonsregulering	1,50 %	1,50 %
Forventet G-regulering	2,25 %	2,25 %



Note 13	Skatt			
		31.12.2020	31.12.2019	
Beløp i kroner				
Betalbar skatt fremkommer slik:				
Ordinært resultat før skattekostnad		118 869 381	161 057 622	
Permanente forskjeller		-206 901	66 781 214	
Andel av skattemessig resultat i deltakerlignende selskap		-4 635 830	-10 830 409	
Mottatt konsernbidrag				
Endring midlertidige forskjeller		64 526 721	-34 517 583	
Utnyttelse av fremførbart underskudd				
Grunnlag betalbar skatt		178 553 371	182 490 844	
Skatt 22%		39 281 742	40 147 986	
		39 281 742	40 147 986	
Betalbar skatt på årets resultat				
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
Betalbar skatt på årets resultat		39 281 742	40 147 986	
Brutto endring utsatt skatt		-13 967 199	12 983 591	
Årets totale skattekostnad		25 314 543	53 141 577	
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:				
Betalbar skatt på årets resultat		39 281 742	40 147 986	
Betalbar skatt på konsernbidrag		-39 281 742	-14 545 363	
Avskåret rentefradrag nærstående				
Framført avskåret rentefradrag fra tidligere år			-3 746 446	
Sum betalbar skatt		-	21 856 177	
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel:				
Forskjeller som utlignes:				
Anleggsmidler		-1 987 937	-2 119 607	
Omløpsmidler		17 048 274	15 783 291	
Gjeld		-94 229 177	-19 997 124	
Gevinst og tapskonto		1 723 882	2 154 852	
Underskudd til fremføring		-	-	
Andre midlertidige forskjeller		-	-	
Sum midlertidige forskjeller		-77 444 958	-4 178 588	
Avvik regnskapsmessig og skattemessig verdi Tiedemannsbyen DA		4 635 830	10 808 309	
Avvik regnskapsmessig og skattemessig verdi Skanska Boligutvikling ANS		-	22 101	
Avskåret rentefradrag til framføring		-	-	
Sum grunnlag utsatt skatt		-72 809 128	6 651 822	
Endring i skatteprosent				
		-16 018 008	1 463 401	
Utsatt skattegjeld (+) / utsatt skattefordring (-)				
Avstemming av utsatt skatt:				
Beregnet utsatt skatt	(16 018 008)			
Feil avsatt	-5 483			
Utsatt skatt i balansen	(16 023 491)			
Årets skattekostnad:				
Betalbar skatt	39 281 742			
Endring utsatt skatt	-13 967 199			
Feil avsatt	-5 483			
	25 314 543			
Note 14				
	Egenkapital			
	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum EK
Egenkapital 31.12.2019	62 500	12 500	534 567	609 567
Årets resultat			93 555	93 555
Avgitt konsernbidrag			-160 718	-160 718
Estimatavvik pensjoner			-6 817	-6 817
Egenkapital 31.12.2020	62 500	12 500	460 586	535 586
Aksjenes pålydende er kr. 1.000,-				
Skanska Norge AS eide 31.12.2020 100% av aksjene i Skanska Eiendomsutvikling AS.				
Konsernspiss er Skanska AB som utarbeider konsernregnskap. Kontakt Skanska Norge AS hvis konsernregnskap ønskes utlevert.				
Note 15				
Anleggskontrakter				
Selskapet innregner inntekter etter IFRIC 15. Kostnader og inntekter blir innregnet ved overlevering av bolig til kunde.				



Note 16 Transaksjoner og avtaler med nærstående parter

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

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

Informasjon om transaksjoner

Selskap	Tilknytning	Kjøp fra	Salg til	Gjeld pr 31.12.2020	Fordring pr 31.12.2020
Skanska Norge	Morselskap	991 674	1 646	238 613	158
Tiedemannsbyen DA	Felleskontrollert		114		7
Ranheimstjæra Utbyggingselskap DA	Felleskontrollert		407		67
Ranheimstjæra Utbyggingselskap II AS	Felleskontrollert		64		5
Kulimport Eiendomsutvikling AS	Felleskontrollert		898		271
B1 Bolig AS	Heleid datterselskap		49		2
Økern Park AS	Konsernselskap		87		49
Ladesletta Gartneri AS	Konsernselskap		36	389	0
Sinsenveien 53 AS	Konsernselskap		46		
Sinsenveien 51 AS	Konsernselskap		4		
Sinsenveien P-hus AS	Konsernselskap		1		
Utleeicompagniet	Konsernselskap	1 498			
Marthinsen & Duvholt AS	Konsernselskap	450			
Skanska Industrial Solutions AS	Konsernselskap	703			
Skanska Financial Services AB	Konsernselskap	44			
BoKlok AB	Konsernselskap	(447)		880	
BoKlok Housing AB	Konsernselskap	2 612	321		181
Vassbakk & Støl AS	Konsernselskap	27			
Acusto Stange AS	Konsernselskap			6 716	

Øvrige opplysninger om nærstående:

Øvrig informasjon om nærstående finnes i følgende separate noter:

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

Note 17

	Varelager		
	31.12.2020	31.12.2019	Endring
Tomter/utviklingskostnader	317 329	236 316	81 013
Prosjekter under arbeid	1 669 752	1 057 026	612 726
Ferdigstilte boliger	28 520	7 107	21 413
Sum Varelager	2 015 600	1 300 448	715 152

Varelageret er regnskapsført til anskaffelseskost

Note 18

Kausjonsansvar

Selskapet har ikke kausjonsansvar til foretak i samme konsern.

Note 19

Avsetninger

	Punktavsetninger	Andre avsetninger	Sum
Avsetninger 31.12.2019	45 893	170 690	216 583
Avsatt i 2020	3 475	115 778	119 253
Benyttet i 2020	(36 204)	(104 895)	(141 099)
Sum avsetninger 31.12.2020	13 164	181 573	194 737

Av avsetningene er 121.887 ikke tatt skattemessig. Øvrige avsetninger inneholder faktiske påløpte ikke bokførte kostnader.

Note 20

Fusjon

I løpet av regnskapsåret er det heleide datterselskapet Peter Møllersvei 15 Hjemmel AS fusjonert inn i selskapet Skanska Eiendomsutvikling AS var overtakende selskap. Fusjonen hadde regnskapsmessig virkning fra 1.1.2020, og ble gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.