



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Louise Dale
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

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, 20.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 952 918	4 391 358
Sum inntekter		3 952 918	4 391 358
Kostnader			
Lønnskostnad	1	15 758 310	17 917 461
Annen driftskostnad	1	7 731 330	5 694 659
Sum kostnader		23 489 640	23 612 120
Driftsresultat		-19 536 722	-19 220 762
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		49 475	189
Sum finansinntekter		49 475	189
Annen finanskostnad		1 579 235	1 174 425
Sum finanskostnader		1 579 235	1 174 425
Netto finans		-1 529 760	-1 174 236
Resultat før skattekostnad		-21 066 482	-20 394 998
Skattekostnad	2	-4 703 346	-4 472 329
Årsresultat		-16 363 136	-15 922 669
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 363 136	15 922 670
Sum overføringer og disponeringer		16 363 136	15 922 670



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	2 613 062	405 313
Sum immaterielle eiendeler		2 613 062	405 313
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	2,3	11 707 515	7 511 447
Sum finansielle anleggsmidler		11 707 515	7 511 447
Sum anleggsmidler		14 320 577	7 916 760
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			284 266
Konsernfordringer		12 000 000	18 486 433
Sum fordringer		12 000 000	18 770 699
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 351 476	2 702 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 351 476	2 702 952
Sum omløpsmidler	4	13 351 476	21 473 651
SUM EIENDELER		27 672 053	29 390 411



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Overkurs		1 714 925	1 714 925
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 814 925	1 814 925
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 268 220	2 724 409
Sum opptjent egenkapital		1 268 220	2 724 409
Sum egenkapital	6	3 083 145	4 539 334
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			1 675 689
Sum avsetninger for forpliktelser		0	1 675 689
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	1 675 689
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	15 849 766	13 529 917
Skyldige offentlige avgifter		6 473 235	5 595 309
Annen kortsiktig gjeld		2 265 908	2 698 687
Sum kortsiktig gjeld	8	24 588 909	21 823 913
Sum gjeld		24 588 909	23 499 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 672 054	28 038 936



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 677136

Enheten

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Louise Dale
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

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, 19.07.2025



Organisasjonsnr: 993 147 419
SKANSKA NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 952 918	4 391 358
Sum inntekter		3 952 918	4 391 358
Kostnader			
Lønnskostnad	1	15 758 310	17 917 461
Annen driftskostnad	1	7 731 330	5 694 659
Sum kostnader		23 489 640	23 612 120
Driftsresultat		-19 536 722	-19 220 762
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		49 475	189
Sum finansinntekter		49 475	189
Annen finanskostnad		1 579 235	1 174 425
Sum finanskostnader		1 579 235	1 174 425
Netto finans		-1 529 760	-1 174 236
Resultat før skattekostnad		-21 066 482	-20 394 998
Skattekostnad	2	-4 703 346	-4 472 329
Årsresultat		-16 363 136	-15 922 669
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 363 136	15 922 670
Sum overføringer og disponeringer		16 363 136	15 922 670



Organisasjonsnr: 993 147 419
SKANSKA NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	2 613 062	405 313
Sum immaterielle eiendeler		2 613 062	405 313
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	2,3	11 707 515	7 511 447
Sum finansielle anleggsmidler		11 707 515	7 511 447
Sum anleggsmidler		14 320 577	7 916 760
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			284 266
Konsernfordringer		12 000 000	18 486 433
Sum fordringer		12 000 000	18 770 699
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 351 476	2 702 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 351 476	2 702 952
Sum omløpsmidler	4	13 351 476	21 473 651
SUM EIENDELER		27 672 053	29 390 411
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Overkurs		1 714 925	1 714 925
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 814 925	1 814 925



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 268 220	2 724 409
Sum opptjent egenkapital		1 268 220	2 724 409
Sum egenkapital	6	3 083 145	4 539 334
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			1 675 689
Sum avsetninger for forpliktelser		0	1 675 689
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	1 675 689
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	15 849 766	13 529 917
Skyldige offentlige avgifter		6 473 235	5 595 309
Annen kortsiktig gjeld		2 265 908	2 698 687
Sum kortsiktig gjeld	8	24 588 909	21 823 913
Sum gjeld		24 588 909	23 499 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 672 054	28 038 936



Organisasjonsnr: 993 147 419
SKANSKA NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



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 Næringseiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skanska Næringseiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter selskapets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

[Beskriv vesentlig feilinformasjon]

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Shape the future
with confidence

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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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 den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 17. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Skanska Næringseiendom AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr: ZUNZW-56420-D4YYZ-MX2Gi-01XPH-FH8



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: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-395226

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-17 20:07:47 UTC



Penneo DokumentInokkelt:ZUNZW-S64ZO-D4Y1Z-MX2Gi-01XPI-TFHJ8

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.



Electronic signature

Signed by

Sandberg, Synnøve Lyssand

(Identity verified with BankID (NO))



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

17.03.2025 14:19:34

Date of birth

1966-02-21

Signature method

BankID (NO)

Signed by

Lund, Karin Synnøve

(Identity verified with BankID (NO))



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

17.03.2025 12:28:58

Date of birth

1978-06-07

Signature method

BankID (NO)

Signed by

Garred, Gunnar Lauritz

(Identity verified with BankID (NO))



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

17.03.2025 14:34:05

Date of birth

1969-02-09

Signature method

BankID (NO)



Skanska Næringseiendom AS Årsberetning 2024

Eiersituasjonen

Skanska Commercial Development Norway AB eier 100 % av aksjene.

Virksomhetens art

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

Fortsatt drift/resultat

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

Internt og eksternt miljø

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

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.

Finansiell risiko

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

Hendelser i og etter årets slutt

Ingen hendelse etter årsslutt.

Forslag til føring av resultat.

Årsresultatet etter skatt NOK -16 363 136,- er ført mot annen egenkapital. Mottatt konsernbidrag NOK 12 000 000,- er ført mot annen innskutt egenkapital.

Oslo, 17. mars 2025

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

.....
Karin Synnøve Lund
Styremedlem

.....
Gunnar Lauritz Garred
Styremedlem



Resultatregnskap

Skanska Næringseiendom AS

	Note	2024	2023
Andre driftsinntekter		3 952 918	4 391 358
Sum driftsinntekter		3 952 918	4 391 358
Lønnskostnad	1	15 758 310	17 917 461
Annen driftskostnad	1	7 731 330	5 694 659
Sum driftskostnad		23 489 640	23 612 120
Driftsresultat		-19 536 722	-19 220 762
Annen finansinntekt		49 475	189
Sum finansinntekter		49 475	189
Annen finanskostnad		1 579 235	1 174 425
Sum finanskostnader		1 579 235	1 174 425
Sum netto finansposter		-1 529 760	-1 174 237
Ordinært resultat før skattekostnad		-21 066 482	-20 394 999
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-4 703 346	-4 472 329
Ordinært resultat		-16 363 136	-15 922 671
Årsresultat		-16 363 136	-15 922 671
Overført annen egenkapital		16 363 136	15 922 670
Sum disponert		16 363 136	15 922 670

Skanska Næringseiendom AS Org.nr. 993147419

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

SIGNICAT



Balanse

Skanska Næringseiendom AS

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	2 613 062	405 313
Sum immaterielle eiendeler		2 613 062	405 313
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Pensjoner	2,3	11 707 515	7 511 447
Sum finansielle anleggsmidler		11 707 515	7 511 447
Sum anleggsmidler		14 320 577	7 916 760
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer		12 000 000	18 486 433
Andre fordringer		0	284 266
Sum fordringer		12 000 000	18 770 699
Investeringer			
Skattetrekkkonto		1 351 476	1 351 476
Innestående konsernkonto		1 351 476	1 351 476
Sum omløpsmidler	4	13 351 476	20 122 175
Sum eiendeler		27 672 053	28 038 935

Skanska Næringseiendom AS Org.nr. 993147419

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

SIGNICAT



Balanse

Skanska Næringseiendom AS

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs		1 714 925	1 714 925
Sum innskutt egenkapital		1 814 925	1 814 925
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 268 220	2 724 409
Sum opptjent egenkapital		1 268 220	2 724 409
Sum egenkapital	6	3 083 145	4 539 333
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt		0	1 675 689
Sum avsetninger for forpliktelser		0	1 675 689
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Trekk på konsernkonto	7	15 849 766	13 529 917
Skyldige offentlige avgifter		6 473 235	5 595 309
Annen kortsiktig gjeld		2 265 908	2 698 687
Sum kortsiktig gjeld	8	24 588 908	21 823 913
Sum gjeld		24 588 908	23 499 602
Sum egenkapital og gjeld		27 672 053	28 038 935

Oslo, 17.03.2025
Styret for Skanska Næringseiendom AS

Synnøve Lyssand Sandberg
Styreleder

Gunnar Lauritz Garred
Styremedlem

Karin Synnøve Lund
Styremedlem

Skanska Næringseiendom AS Org.nr. 993147419

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

SIGNICAT



Skanska Næringseiendom AS

NOTER

Årsregnskapet 2024 er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntekter og kostnader er fortløpende bokført. Forventet tap på igangværende oppdrag utgiftsføres når tapene konstateres.

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

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

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

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

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

Note 1 Lønnskostnader og godtgjørelse

	2024	2023
Lønninger	9 775 638	12 354 546
Arbeidsgiveravgift	1 931 663	2 431 891
Pensjonskostnader (inkl. innskudd og AFP)	66 420	71 858
Annet	3 984 589	3 059 166
Sum lønnskostnader	15 758 310	17 917 461
Gjennomsnittlig antall ansatte	8	8
Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 466 359	0
Pensjonsutgifter	133 262	0
Annen godtgjørelse	185 289	0
Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Ingen ansatte har lån fra selskapet.		
	2024	2023
Revisjonshonorar	81 959	77 760
Rådgivning	-	-
Sum	81 959	77 760

Revisjonshonoraret er eksklusiv MVA.



Skanska Næringseiendom AS

Note 2 Skatt

Utsatt skatt

Utsatt skatt er beregnet av midlertidige forskjeller

	2024	2023
Forskjeller som utlignes:		
Pensjonsforpliktelser	11 707 516	9 079 829
*Estimatavvik foregående år lagt til i forårets kolonne, 1.568.382.		
Sum forskjeller som utlignes	11 707 516	9 079 829
Fremførbart underskudd		
Grunnlag utsatt skatt	11 707 516	9 079 829
Utsatt skattefordel/Utsatt skattegjeld	2 613 062	1 997 562

Betalt skatt

	2024	2023
Resultat før skatt	-21 066 482	-20 394 998
Endring midlertidige forskjeller	-2 627 686	1 842 333
Konsernbidrag	0	18 486 433
Permanente forskjeller	109 103	66 232
Underskudd til fremføring	23 585 065	
Skattemessig resultat	0	0
Betalbar skatt	0	0

Note 3 Pensjonsmidler

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

Forpliktelsene omfatter:

Antall aktive	2
Antall fripolser	8
Pensjonister	0
Sum	10

Sammensetning av årets pensjonskostnad:

	Sikret ordning Pensjonskasse	31.12.
Nåverdi av årets pensjonsordning	344 826	344 826
Rentekostnad på påløpt pensjonsforpliktelse	331 323	331 323
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-570 564	-570 564
Arbeidsgiveravgift	14 887	14 887
Netto pensjonskostnad	120 472	120 472

Selskapet har både sikrede og usikrede ordninger, men viser samlet netto pensjonsmidler i balansen. Pensjonsmidlene er avsatt til dekning av fremtidige pensjonsutbetalinger. Overfinansieringen i pensjonskassen vil forrentes og gi lavere årlige pensjonskostnader. Totalkostnad for alle rettigheter (TBO) overstiger pensjonsmidl.

Avstemming av bokførte pensjonsforpliktelser mot ordningens finansielle status:

	Pensjonskasse	AFP	31.12.
Brutto pensjonsforpliktelse	-10 045 879	-	-10 045 879



Skanska Næringseiendom AS

Estimert verdi av pensjonsmidler	20 306 629	-	20 306 629
Netto pensjonsfordring	-10 260 750	-	-10 260 750
Ikke resultatført avvik	-	-	-
Netto pensjonsfordring	10 260 750	-	10 260 750
Arbeidsgiveravgift	1 446 766	-	1 446 766
Balanseført pensjonsforpliktelse inkl arbeidsgiveravgift	11 707 516	-	11 707 516

Totalkostnaden for alle rettigheter pr. 31.12. 16 711 113 - 16 711 113

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

	2024
Diskonteringsfaktor	3,80 %
Forventet avkastning	3,80 %
Forventet lønnsregulering	3,00 %
Forventet G-regulering	3,00 %
Forventet pensjonsregulering	2,25 %

Note 4 Omløpsmidler

	2024	2023
Andre kortsiktige fordringer	11 707 515	7 795 713
Fordringer på konsern	12 000 000	18 486 433
Bundet bankmidler	1 351 476	1 351 476
Sum Omløpsmidler	25 058 991	27 633 622

Ingen fordringer går utover 12 måneder

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Skanska Commercial Development Norway AB eier 100% av aksjene.

Note 6 Egenkapitalbevegelse

	Aksje- kapital	Annen inn- skutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 1/1	100 000	1 714 925	2 724 409	4 539 334
<i>Årets endring i egenkapital:</i>				
Konsernbidrag			12 000 000	12 000 000
Dekning tap fra annen innskutt EK				-
Pensjon estimatendring (endring EK)			2 906 946	2 906 946
Årets resultat			- 16 363 136	16 363 136
Egenkapital 31/12	100 000	1 714 925	1 268 220	3 083 145

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

Note 7 Innstående/trekk på konsernkonto

Selskapet inngår i avtale om konsernkontoordning hvor Skanska Financial Services AB som eier av konsernkontoordningen har avtale og direkte mellomværende med banken. Innstående og trekk på konsernkontoordningen er for selskapet å anse som mellomværende med eier av konsernkontoordningen. Skanska Norge konsernet samlede kreditramme er 50 mnok, og netto innstående er for Skanska Norge konsernet per. 31. desember var 2 600 mnok.



Skanska Næringseiendom AS

Note 8 Gjeld

	2024	2023
Leverandører	430 452	503 508
Trekk konsernkonto	15 849 766	13 529 917
Annen kortsiktige gjeld	2 265 908	2 195 179
Offentlige avgifter	6 042 782	5 595 309
Sum kortsiktig gjeld	24 588 908	21 823 913

Ingen gjeld går utover 12 måneder

Note Hendelser i og etter årets slutt

Ingen hendelser etter årets slutt.

Note Transaksjoner med nærstående parter

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

De vesentligste transaksjoner som er foretatt omfatter tjenestesalg som i 2024 utgjør til følgende selskap:

Tingstuveien 31 AS Kr. 800.533,75,-

Fredrik Selmersvei 5 AS Kr. 2.225.203,75,-

Lørenveien Næring AS Kr. 747163,75,-

ØAV 25 AS kr. 1.120.746,25,-