



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 147 419
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKANSKA NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Lakkegata 53
0187 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 30.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 345 805	33 334 897
Sum inntekter		4 345 805	33 334 897
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		1 746 612	4 800 436
Varekostnad		1 490 807	2 481 652
Lønnskostnad	1	12 183 312	12 196 908
Annen driftskostnad	1	7 007 433	-435 248
Sum kostnader		22 428 164	19 043 748
Driftsresultat		-18 082 359	14 291 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		103 348	575 873
Annen finansinntekt		444	2 968
Sum finansinntekter		103 792	578 841
Annen finanskostnad		124 767	624 422
Sum finanskostnader		124 767	624 422
Netto finans		-20 975	-45 581
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 103 334	14 245 568
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-3 980 767	3 135 005
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 122 567	11 110 563
Årsresultat		-14 122 567	11 110 563
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 122 568	11 110 562
Sum overføringer og disponeringer		-14 122 568	11 110 562



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		-3 933	
Sum immaterielle eiendeler		-3 933	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		-3 933	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	3	5 229 766	6 564 776
Konsernfordringer		18 008 953	
Sum fordringer		23 238 719	6 564 776
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 351 476	2 670 905
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 351 476	2 670 905
Sum omløpsmidler	4	24 590 195	9 235 681
SUM EIENDELER		24 586 262	9 235 681

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Overkurs		1 714 925	1 714 925
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 814 925	1 814 925
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 690 607	3 358 687
Sum opptjent egenkapital		2 690 607	3 358 687
Sum egenkapital	6	4 505 532	5 173 612
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 243 270	1 433 115
Sum avsetninger for forpliktelser		1 243 270	1 433 115
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		1 243 270	1 433 115
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 807 485	
Skyldige offentlige avgifter		5 267 091	17 292 367
Annen kortsiktig gjeld		2 762 883	1 328 928
Sum kortsiktig gjeld	8	18 837 459	18 621 295
Sum gjeld		20 080 729	20 054 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 586 261	25 228 022



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 352639

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 147 419
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKANSKA NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Lakkegata 53
0187 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 15.04.2023



Organisasjonsnr: 993 147 419
SKANSKA NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 345 805	33 334 897
Sum inntekter		4 345 805	33 334 897
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		1 746 612	4 800 436
Varekostnad		1 490 807	2 481 652
Lønnskostnad	1	12 183 312	12 196 908
Annen driftskostnad	1	7 007 433	-435 248
Sum kostnader		22 428 164	19 043 748
Driftsresultat		-18 082 359	14 291 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		103 348	575 873
Annen finansinntekt		444	2 968
Sum finansinntekter		103 792	578 841
Annen finanskostnad		124 767	624 422
Sum finanskostnader		124 767	624 422
Netto finans		-20 975	-45 581
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-3 980 767	3 135 005
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 122 567	11 110 563
Årsresultat		-14 122 567	11 110 563
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 122 568	11 110 562
Sum overføringer og disponeringer		-14 122 568	11 110 562



Organisasjonsnr: 993 147 419
SKANSKA NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		-3 933	
Sum immaterielle eiendeler		-3 933	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		-3 933	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	3	5 229 766	6 564 776
Konsernfordringer		18 008 953	
Sum fordringer		23 238 719	6 564 776
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 351 476	2 670 905
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 351 476	2 670 905
Sum omløpsmidler	4	24 590 195	9 235 681
SUM EIENDELER		24 586 262	9 235 681
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Overkurs		1 714 925	1 714 925
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 814 925	1 814 925



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 690 607	3 358 687
Sum opptjent egenkapital		2 690 607	3 358 687
Sum egenkapital	6	4 505 532	5 173 612
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 243 270	1 433 115
Sum avsetninger for forpliktelses		1 243 270	1 433 115
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		1 243 270	1 433 115
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 807 485	
Skyldige offentlige avgifter		5 267 091	17 292 367
Annen kortsiktig gjeld		2 762 883	1 328 928
Sum kortsiktig gjeld	8	18 837 459	18 621 295
Sum gjeld		20 080 729	20 054 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 586 261	25 228 022



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.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Skanska Næringsseidom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skanska Næringsseidom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyrrende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo, 30. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-03-30 15:57:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G6QV1-F5OTE-LULPEK-08UHO-IM0NC-WCTKM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Electronic signature

Signed by
Sandberg, Synnøve Lyssand
(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
30.03.2023 13.24.43
Date of birth
1966-02-21
Signature method
BankID (NO)

Signed by
Marker, Sebastian
(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
30.03.2023 13.42.50
Date of birth
1987-03-23
Signature method
BankID (NO)

Signed by
Garred, Gunnar Lauritz
(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
30.03.2023 13.39.56
Date of birth
1969-02-09
Signature method
BankID (NO)



Skanska Næringseiendom AS Årsberetning 2022

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 har som plan å kjøpe tomter for å utvikle disse for en fremtidig kunde. 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 syv 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 0,3 %.

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 -14 122 568,- er ført mot annen egenkapital. Mottatt konsernbidraget NOK 17 821 758,- er ført mot annen innskutt egenkapital og utsatt skatt.

Oslo, 30. mars 2023

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

.....
Sebastian Marker
Styremedlem

.....
Gunnar Lauritz Garred
Styremedlem



Resultatregnskap

Skanska Næringseiendom AS

	Note	2022	2021
Andre driftsinntekter		4 345 805	33 334 897
Sum driftsinntekter		4 345 805	33 334 897
Varekostnad		1 490 807	2 481 652
Underentreprenører		1 746 612	4 800 436
Lønnskostnad	1	12 183 312	12 196 908
Annen driftskostnad	1	7 007 433	-435 248
Sum driftskostnad		22 428 164	19 043 749
Driftsresultat		-18 082 360	14 291 148
Annen renteinntekt		103 348	575 873
Annen finansinntekt		444	2 968
Sum finansinntekter		103 791	578 841
Annen finanskostnad		124 767	624 422
Sum finanskostnader		124 767	624 422
Sum netto finansposter		-20 975	-45 581
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 103 335	14 245 567
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-3 980 767	3 135 005
Ordinært resultat		-14 122 568	11 110 562
Årsresultat		-14 122 568	11 110 562
Overført annen egenkapital		-14 122 568	11 110 562
Sum disponert		-14 122 568	11 110 562

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	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		-3 933	0
Sum immaterielle eiendeler		-3 933	0
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		-3 933	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer		18 008 953	0
Andre fordringer	3	5 229 766	6 564 776
Sum fordringer		23 238 719	6 564 776
Investeringer			
Bank		1 351 476	1 335 452
Innestående konsernkonto		1 351 476	1 335 452
Sum omløpsmidler	4	24 590 195	7 900 228
Sum eiendeler		24 586 262	7 900 228

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	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs		1 714 925	1 714 925
Sum innskutt egenkapital		1 814 925	1 814 925
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 690 607	3 358 687
Sum opptjent egenkapital		2 690 607	3 358 687
Sum egenkapital	6	4 505 532	5 173 612
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt		1 243 270	1 433 115
Sum avsetninger for forpliktelser		1 243 270	1 433 115
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Trekk på konsernkonto	7	10 807 485	0
Skyldige offentlige avgifter		5 267 091	17 292 367
Annen kortsiktig gjeld		2 762 883	1 328 928
Sum kortsiktig gjeld	8	18 837 460	18 621 295
Sum gjeld		20 080 730	20 054 410
Sum egenkapital og gjeld		24 586 262	25 228 022

Oslo, 30.03.2023
Styret for Skanska Næringseiendom AS

Synnøve Lyssand Sandberg
Styreleder

Sebastian Marker
Styremedlem

Gunnar Lauritz Garred
Styremedlem

Skanska Næringseiendom AS Org.nr. 993147419

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

SIGNICAT



Skanska Næringseiendom AS

Årsregnskapet 2022 er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntekter og kostnader er fortløpende bokført. Forventet tap på igangværende oppdrag utgiftsføres når tapene konstateres.

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

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

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

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

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

Note 1 Lønnskostnader og godtgjørelse

	2022	2021
Lønninger	9 306 611	10 256 281
Arbeidsgiveravgift	1 620 576	1 503 339
Pensjonskostnader (inkl. innskudd og AFP)	85 279	1 030 293
Annet	1 170 847	- 593 005
Sum lønnskostnader	12 183 312	12 196 908
Gjennomsnittlig antall ansatte	7	9
Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 081 149	0
Pensjonsutgifter	- 14 147	0
Annen godtgjørelse	185 796	0
Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Ingen ansatte har lån fra selskapet.		
	2022	2021
Revisjonshonorar	72 000	68 000
Rådgivning	-	-
Sum	72 000	68 000

Revisjonshonoraret er eksklusiv MVA.



Skanska Næringseiendom AS

Note 2 Skatt

Utsatt skatt

Utsatt skatt er beregnet av midlertidige forskjeller

	0	0
Forskjeller som utlignes:		
Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	0	0
Tilvirkningskontrakter ikke fullført	0	0
Pensjonsforpliktelser	5 229 767	6 074 820
Overtatt pensjonsgjeld	439 347	439 347
Annet		0
Anleggsmidler/langsiktig gjeld (bokslutsdisposisjoner)	0	0
Garantiavsetning	0	0
Sum forskjeller som utlignes	5 669 114	6 514 167
Fremførbart underskudd		
Grunnlag utsatt skatt	5 669 114	6 514 167
Utsatt skattefordel/Utsatt skattegjeld	-572 415	1 433 117
Endring pga endret skattesats til 23%/22%		0
Utsatt skattefordel/Utsatt skattegjeld ny skattesats	-572 415	1 433 117

Betalbar skatt

	0	0
Resultat før skatt	-18 103 335	14 245 567
Endring midlertidige forskjeller	272 638	-248 792
Konsernbidrag	17 821 758	-14 001 230
Permanente forskjeller	8 939	4 455
Underskudd til fremføring		
Skattemessig resultat	0	0
Betalbar skatt	0	0

Note 3 Pensjonsmidler

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

Forpliktelsene omfatter:

Antall aktive	2
Antall fripolser	8
Pensjonister	0
Sum	10

Sammensetning av årets pensjonskostnad:

	Sikret ordning Pensjonskasse	Usikret ordning AFP	31.12.
Nåverdi av årets pensjonsordning	435 172	-	435 172
Rentekostnad på påløpt pensjonsforpliktelse	223 200	-	223 200
Amortisert avvik	-	-	-
Curtailment	-	-	-
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-334 146	-	-334 146
Arbeidsgiveravgift	45 716	-	45 716
Netto pensjonskostnad	369 942	0	369 942



Skanska Næringseiendom AS

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

Avstemming av bokførte pensjonsforpliktelser mot ordningens finansielle status:

	Pensjonskasse	AFP	31.12.
Brutto pensjonsforpliktelse	-9 619 623	-	-9 619 623
Estimert verdi av pensjonsmidler	14 203 118	-	14 203 118
Netto pensjonsfordring	-4 583 495	-	-4 583 495
Ikke resultatført avvik	-	-	-
Netto pensjonsfordring	4 583 495	-	4 583 495
Arbeidsgiveravgift	646 273	-	646 273
Balanseført pensjonsforpliktelse inkl arbeidsgiveravgift	5 229 768	-	5 229 768

Totalkostnaden for alle rettigheter pr. 31.12. 17 072 803 - 17 072 803

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

	2022
Diskonteringsfaktor	3,20 %
Forventet avkastning	3,20 %
Forventet lønnsregulering	3,00 %
Forventet G-regulering	3,00 %
Forventet pensjonsregulering	2,25 %

Note 4 Omløpsmidler

	2022	#REF!
Utført ikke fakturert produksjon	0	0
Andre kortsiktige fordringer	5 229 766	6 564 776
Fordringer på konsernkonto	0	17 327 793
Fordringer på konsern	18 008 953	0
Bundet bankmidler	1 351 476	1 335 452
Sum Omløpsmidler	24 590 195	25 228 021

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	3 358 687	5 173 612
<i>Årets endring i egenkapital:</i>				
Konsernbidrag		13 900 971		13 900 971
Dekning tap fra annen innskutt EK		-13 900 971	13 900 971	0
Pensjon estimatendring (endring EK)		-	446 483	-446 483
Årets resultat		-	14 118 635	-14 118 635
Egenkapital 31/12	100 000	1 714 925	2 694 540	4 509 465

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



Skanska Næringseiendom AS

Note 7 Innestående/trekk på konsernkonto

Selskapet inngår i avtale om konsernkontoordning hvor Skanska Financial Services AB som eier av konsernkontoordningen har avtale og direkte mellomværende med banken. Innestående og trekk på konsernkontoordningen er for selskapet å anse som mellomværende med eier av konsernkontoordningen.

Note 8 Gjeld

	2022	2021
Leverandører	233 845	9 865
Trekk konsernkonto	10 807 485	0
Annen kortsiktige gjeld	2 529 038	3 281 272
Offentlige avgifter	5 267 091	1 328 928
Gjeld på konsern	0	14 001 230
Sum kortsiktig gjeld	18 837 460	18 621 295

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 2022 utgjør til følgende selskap:

Tingstuveien 31 AS Kr.640.426,25 Lørenveien Næring AS Kr. 2 181 369,68,- ,

Fredrik Selmersvei 5 AS Kr. 1 173 357,50 ØAV 25 AS kr. 1 280 852,50