



# ÅRSRAPPORT

2022

**SELVAAG**

# Årsberetning

## Selvaags virksomhet

Selvaag AS er familien Selvaags felleseide investeringsselskap. Selskapet investerer hovedsakelig i hel- og deleide datterselskaper som bærer Selvaag navnet, men også i selskaper som kontrolleres og utvikles sammen med andre investorer. Selskapet er konsernspissen i Selvaag konsern.

Selvaag er organisert i henhold til en holdingmodell, hvilket innebærer at underliggende selskaper rapporterer til egne styrever, driver virksomhet, investerer og finansieres på selvstendig grunnlag, innenfor rammer gitt av Selvaag AS.

Virksomheten i Selvaag konsern er først og fremst knyttet til eiendomsinvesteringer, bolig- og byutvikling, samt tilliggende aktiviteter.

Geografisk konsentrerer alle Selvaags virksomheter hovedsakelig sin aktivitet om Norge, og da særlig om Oslo og nærliggende områder. Selvaag Bolig har også virksomhet i Stavanger, Bergen, Trondheim og Stockholm, Selvaag Utleiebolig i Bergen, mens Selvaag Eiendom har noen mindre investeringer i USA. Hovedkontoret til Selvaag ligger i Oslo.

Konsernet er inndelt i følgende virksomhetsområder:

- **Selvaag Eiendom**
- **Selvaag Utleiebolig**
- **Selvaag Bolig**
- **Selvaag By**
- **Øvrige**

**Selvaag Eiendom** investerer i, utvikler, leier ut og drifter eiendommer i Oslo regionen. I et marked preget av usikkerhet og med færre transaksjoner, har selskapet i 2022 prioritert miljø- og energieffektiviserende tiltak, samt andre optimaliseringer, av eksisterende bygulv-, logistikk-, parkerings- og kontoreiendommer. Kontoreiendommen i Maridalsveien 323 er oppgradert, planen for et nybygg i Maridalsveien 319 har blitt videreutviklet og reguleringsarbeidet med Dronningens gate 13 i Kvadraturen i Oslo følger planen. Dronningens gate 13 utvikles gjennom å rehabilitere, oppgradere og nennsomt tilføre nye volumer til eksisterende bygninger. En kombinasjon av kontorer, nye boliger og aktiviserende funksjoner i bakgården vil bidra til et yrende byliv i Kvadraturen. Gjennom kontinuerlig leietakerfokus, rasjonell kostnadsstruktur, utvikling av eksisterende portefølje og nye eiendoms-kjøp vil Selvaag Eiendom fortsette å styrke balansen og skape en voksende kontantstrøm fra løpende eiendomsdrift.

**Selvaag Utleiebolig** investerer i, forvalter og leier ut leiligheter i Oslo-området og Bergen, og hadde i 2022 841 leiligheter i drift, og vil i løpet av de nærmeste par årene overta ytterligere 117 nye leiligheter. Husbanken og Leieboerforeningen er, i tillegg til den enkelte kommune, sentrale samarbeidspartnere. Gjennom stor etterspørsel og godt utleiearbeid i 2022 var ledigheten i boligporteføljen nær null ved årets slutt. Organisasjonsutvikling, samt implementering av nye digitale løsninger og it-systemer i vekst- og optimaliseringsøyemed, har vært prioriterte aktiviteter i året som gikk. Finansielt er selskapet styrket gjennom årets resultat, som er preget av finansinntekter fra innløst underkurs ved overgang fra fast til flytende rente for en andel av låneporteføljen, samt tilført egenkapital i form av netto konsernbidrag.

**Selvaag Bolig**, hvor Selvaag AS eier 53,5 % av aksjene, opprettholdt i 2022 sin posisjon som en av Norges ledende bolig-utviklere. Driftsinntektene for året endte på nær 2,9 milliarder kroner, og det var gode marginer i prosjektene. Ordreservener god og aktivitetsnivået i selskapet er høyt, på tross av et urolig boligmarked og utfordrende

makroøkonomiske forhold. Ved utgangen av året hadde selskapet 1 253 boliger i produksjon til en samlet salgsverdi på om lag 6,4 milliarder kroner. Ved inngangen til 2023 var 67 prosent av disse solgt. Selvaag Bolig er godt etablert i Stor-Oslo, Stavanger, Bergen, Trondheim og Stockholm. Selskapet har tilgang til tomter som kan utvikles til om lag 11 000 boliger.

**Selvaag By** ble i 2021 etablert som et nytt virksomhetsområde i Selvaag. Selskapet er et eiendomsutviklingselskap som investerer i større byutviklingsprosjekter på det sentrale østlandsområdet. Ved inngangen til 2022 var selskapet heleid av Selvaag AS, med deleide investeringer i prosjektselskapene Snøbyen på Lørenskog og Union Eiendomsutvikling i Drammen. Som følge av at øvrige aksjonærer i Snøbyen anvendte sine aksjer i selskapet som et tingsinnskudd i Selvaag By, ble Snøbyen sommeren 2022 et heleid datterselskap av Selvaag By. Snøbyen ble innlemmet i konsernet til virkelig verdi pr. 30.06.2022 basert på eksterne verdilurderinger. I andre halvår 2022, som følge av betydelig verdifall i markedet generelt og Snøbyen spesielt, ble det gjort betydelige regnskapsmessig nedskrivninger i Selvaag By. Ambisjonen er å utvide prosjektporteføljen over tid.

**Øvrige** består av Selvaag AS andre investeringer enn de som betegnes som Selvaags fire hovedvirksomhetsområder. De største og viktigste investeringene som kommer under denne kategorien er Selvaag Invest (eierandel 100%) som gjør finansielle investeringer i annet enn eiendom, Urban Property (eierandel 30%) som finansierer Selvaag Boligs tomter, samt Selvaag Prosjekt (eierandel 40%) som står for fornyelsen av bygningsmassen til borettslag, boligsameier og andre eiendomsbesittere i Stor-Oslo.

### ØKONOMISKE RESULTATER

Konsernet hadde i 2022 driftsinntekter på 3.345 millioner kroner (3.755). Salgsinntektene i 2022 falt med 538 millioner kroner (14%) fra året før, mens gevinster fra eiendomssalg økte med 127 millioner. Årsaken til de reduserte salgsinntektene var primært lavere inntektsført aktivitet i Selvaag Bolig sammenlignet med 2021.

Resultatene fra tilknyttede og felleskontrollerte selskaper, som i konsernregnskapet er regnskapsført etter egenkapitalmetoden, var samlet sett positive med 26 millioner kroner i 2022, mot 59 millioner kroner i 2021. Se note 8 for mer informasjon om investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper.

Konsernets resultat før netto finanskostnader og skatt var negativt med 285 millioner kroner, sammenlignet med pluss 467 millioner kroner i 2021. Den negative resultatutviklingen på 752 millioner kroner skyldes først og fremst nedskrivninger på nær 650 millioner kroner, hvorav 620 av de i Selvaag By, som følge av verdifall. I Selvaag By regnskapsførte man en foretaksintegrasjon med kun balanse- og egenkapitaleffekter til høy virkelig verdi basert på eksterne verdilurderinger pr. 30.06.2022. Etterfølgende verdifall i andre halvår 2022, og da særlig på utviklingseiendommer, innebar at verdireduksjonen i Selvaag By regnskapsmessig ble resultatført som nedskrivninger.

Finanskostnadene var i 2022 på 190 millioner kroner (143). Økte finanskostnader i 2022 skyldes primært at Selvaag Boligs rentebærende gjeld økte gjennom året, samt at det generelle rentenivået steg. Inngåtte rentesikrings- og fastrenteavtaler, i henholdsvis Selvaag Eiendom og Selvaag Utleiebolig, er også av betydning for nivået på de årlige finanskostnadene til konsernet.

Resultat før skatt ble negativt med 250 millioner kroner (pluss

<sup>1</sup> Tallene i parentes er fjorårstall i millioner kroner

<sup>2</sup> Netto finanskostnader = finanskostnader (190 millioner kroner) - finansinntekter (226 millioner kroner)

# Årsberetning

## Selvaags virksomhet

350), primært grunnet verdifallet i Selvaag By med regnskapsmessige nedskrivninger som konsekvens. For mer informasjon om inntekter, resultater med videre for de enkelte virksomhetsområdene, vises det til segment- og geografispesifikasjonen i note 2 i årsregnskapet.

### **FORTSATT DRIFT, HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN OG RETTVISENDE BILDE**

Regnskapet er basert på forutsetningen om fortsatt drift.

I februar 2022 invaderte Russland nabolandet Ukraina. Selvaag har ikke virksomhet i disse landene. Krigsutbruddet oppfattes å være en av årsakene til verdifall og noe redusert aktivitet i 2022, og kan påvirke Selvaags virksomhet i tiden fremover.

Det har ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for årsregnskapet etter balansedato. Oppfatningen er at årsregnskapet for 2022 gir et rettviseende bilde av Selvaags virksomhet, resultat og stilling.

### **FINANSIELLE FORHOLD OG KAPITALSTRUKTUR**

Konsernets egengenererte kontantstrøm var positiv med 71 millioner kroner i 2022. Resultater fra konsernets løpende drift ga grunnlaget for det positive bidraget, mens utbytte bidro til at sum kontantstrøm var negativ med 24 millioner kroner. I 2021 var den egengenererte kontantstrømmen positiv med 356 millioner kroner, hvorav høyere resultater fra løpende drift i 2021 var den viktigste årsaken til endringen ift. 2022.

Egenkapitalen i konsernet pr. 31.12.2022 var på 6.409 millioner kroner, mens den rentebærende gjelden og totalbalansen på samme tidspunkt var henholdsvis på 7.608 millioner kroner og 15.820 millioner kroner.

Konsernets bokførte egenkapitalandel var 40,3% ved årets inngang og 40,5% ved årets utgang. Endringen skyldes hovedsakelig regnskapsført foretaksintegrasjon og tilgang minoritetsinteresser i Selvaag By. For mer informasjon se note 18.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid til hovedforfall på konsernets langsiktige rentebærende gjeld falt fra 14,3 år ved forrige årsskifte til 10,7 år pr. 31.12.2022. Fallet i 2022 skyldes at den rentebærende gjelden i Selvaag By inkluderes i konsernets gjeld. Den lange løpetiden skyldes Selvaag Utleiebolig, som har meget lang løpetid på sin rentebærende gjeld. Se note 19 i årsregnskapet for mer informasjon om konsernets rentebærende gjeld.

Likviditetsbeholdningen til konsernet var ved utgangen av året 934 millioner kroner, og de samlede ubenyttede lånefasilitetene var på 660 millioner kroner. 613 millioner kroner av likviditetsbeholdningen, og 450 millioner kroner av de ubenyttede lånefasilitetene, var knyttet til Selvaag Bolig.

En tilfredsstillende likviditetsbeholdning, tilstrekkelige lånerammer og en betydelig egenkapital, gjør at konsernets finansielle stilling og soliditet samlet sett vurderes som god.

Når det gjelder likviditetsrisiko knyttet til forfallstruktur for konsernets rentebærende gjeld vises det til informasjonen i note 19.

### **FINANSIELL RISIKO**

Konsernets finansielle risiko er i hovedsak knyttet til endringer i egenkapitalen forårsaket av verdiendringer i de ulike deler av eiendomsporteføljen, verdifall i og resultateffekter av prosjektene i Selvaag Bolig og Selvaag By, samt effekt av

renteendringer og likviditetsrisikoen som oppstår i forbindelse med refinansiering av gjelden i de ulike delene av konsernet.

Markedsrisiko. Risikoen knyttet til salget i boligprosjektene anses å være noe høyere enn risikoen i konsernet for øvrig, men risikoen reduseres ved å ha betydelige krav til forhåndssalg før de fleste prosjekter igangsettes. Normalt kreves det 60% forhåndssalg før byggestart. I tillegg er konsernet eksponert for marked risiko i byutviklingsprosjektene i Selvaag By.

Kredittrisiko. Risikoen for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav, blant annet fordi det historisk har vært lite tap på fordringer. Konsernets kredittrisiko er begrenset, da konsernet ikke har dominerende kunder.

Valutarisiko. Konsernets virksomhet utenfor Norge er ubetydelig. Som følge av dette, og så lenge aktiviteten i utenlandsk valuta er lav, inngås normalt ikke valutasisikringsavtaler.

Likviditets- og renterisiko. Morselskapet har ikke ekstern rentebærende langsiktig gjeld. Konsernets langsiktige rentebærende gjeld økte med mer en milliard i 2022, dette primært som følge av regnskapsmessige effekter av at Snøbyen ble innlemmet i Selvaag By og konsernet i løpet av året, og dermed konsernregnskapet til Selvaag. Størstedelen av konsernets samlede likviditetsreserver, ubenyttede trekkfasiliteter og investeringskapasitet befant seg pr. 31.12.2022 i virksomhetsområdene Selvaag Eiendom og Selvaag Bolig, samt i morselskapet Selvaag. Morselskapet Selvaags samlede likviditetsreserver og ubenyttede trekkrammer ved årsskiftet, var på 311 millioner kroner.

Likviditetsrisikoen vurderes løpende og optimaliseres ved å sørge for at virksomhetene i Selvaag til enhver tid søker å ha tilstrekkelige likviditetsreserver eller kredittrammer. I tillegg konsentreres en stor andel av investeringene om eiendeler med løpende kontantstrøm som er relativt raskt realiserbare. Mer krevende markedsforhold for utviklingseiendom og negativ kontantstrøm fra driften i Selvaag By, som følge av lave besøk i skihallen SNØ, medfører at denne virksomheten får tettere finansieringsoppfølging og kapitaltilførsel frem til driften bedres.

Den direkte eksponeringen mot endringer i rentenivået reduseres ved at en andel av den langsiktige rentebærende gjelden i konsernet rentesikres gjennom inngåtte sikrings- og fastrenteavtaler. Se note 20 for mer informasjon.

### **FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER**

Forsknings- og utviklingsaktiviteter i Selvaag skjer i de enkelte virksomhetene, som et ledd i ordinær drift, utvikling og forbedring. I og med at mye av Selvaags virksomhet er bolig- og eiendomsrelatert, prioriteres aktiviteter og tiltak som gir miljøgevinst, energieffektivisering og generelt sett bedre utnyttelse av teknologi og ressurser.

Utviklingsaktivitet kostnadsføres løpende. En eventuell balanseføring skjer kun unntaksvis, når det foreligger tilstrekkelig grunnlag for dette, basert på igangsettelse samt tilstrekkelig sikkerhet for gjennomføring og verdiskaping.

### **EIERSTYRING OG SELSKAPSELEDELSE**

I Selvaag er eierstyring og selskapsledelse et arbeid som involverer eierne, styret og ledelsen i hvert av selskapene. Arbeidet tilpasses det enkelte selskaps eiersituasjon, ambisjoner, ståsted, risiko- og mulighetsbilde. Formaliseringen av og fokuset på eierstyring og selskapsledelse, er

<sup>3</sup> Med egengenerert kontantstrøm siktes det til kontantstrøm fra løpende drift og investeringer

# Årsberetning

## Selvaags virksomhet

størst i det børsnoterte datterselskapet Selvaag Bolig ASA.

Selvaag har et verdigrunnlag, basert på gitte verdier og ambisjoner, som er felles for alle selskapene i konsernet. Verdiene sammenfattes i ordene «Omtanke» og «Skaperkraft», og disse verdiene er styrende med hensyn til måten selskapene drives og utvikles på, samt hvordan man opptrer overfor ansatte og eksterne parter.

Eierne av Selvaag AS ivaretar sine eierinteresser gjennom styredeltakelse i selskapet og i de operative underliggende selskapene. Selskapet har en aksjeklasse og aksjonæravtaler som er nærmere beskrevet i note 17. Eksisterende aksjonærer har forkjøpsrett til selskapets aksjer. I forhold til eierstyring og selskapsledelse, omhandler Selvaag AS' vedtekter kun bestemmelser om antall styremedlemmer.

Styret i Selvaag AS består av fire styremedlemmer, hvorav styreleder er uten eierinteresser i selskapet og de underliggende selskapene. Øvrige styremedlemmer er aksjonærer i selskapet via holdingselskaper.

Ledelsen i Selvaags datterselskaper rapporterer til det enkelte selskaps styre, som i de fleste tilfeller består av både uavhengige eksterne og interne styremedlemmer. De interne medlemmene er representanter for eierne og ledelsen i Selvaag AS. Alle datterselskapene utarbeider regnskap og annen relevant rapportering til ledelse og styre i selskapene minimum hvert kvartal.

Selvaag AS har tegnet ansvarsforsikring gjeldende for styremedlemmer og administrerende direktør i selskapet og underliggende datterselskaper, eksklusiv Selvaag Boligsom har egen forsikring. Forsikringen dekker det rettslige erstatningsansvaret som styremedlemmer og administrerende direktør kan pådra seg etter norsk rett, herunder økonomiske krav rettet mot valgte styremedlemmer, administrerende direktør, skade på tredjemanns person, ting eller formue og saksomkostninger. Forsikringen dekker eksempelvis ikke forsettlig påført tap, straffebøter eller tap som følge av bestikkelser eller korrupsjon.

### **SAMFUNNSANSVAR, MILJØ OG BÆREKRAFT**

Samfunnsengasjement og høy etisk standard har vært sentrale grunnpillarer i Selvaags virke gjennom mer enn 70 år. Verdigrunnlaget tar for seg de sentrale elementene i begrepet «samfunnsansvar», og det stilles der krav om at Selvaags virksomhet skal bidra positivt til samfunnet, gjennom blant annet å ivareta miljøhensyn, verne om liv og helse, følge lover og forskrifter, samt ivareta arbeidstakernes rettigheter og sosiale forhold.

Det er i Selvaags operative datterselskaper, og i øvrige investerte selskaper, det vesentlige av aktivitetene og investeringene skjer. Bærekraft og samfunnsansvar er en integrert del av selskapenes vesentlige prosesser og beslutninger. Det legges vekt på å redusere faren for miljøforurensninger fra virksomhetene. Det er ikke konstatert alvorlige tilfeller av utslipp til det ytre miljø i løpet av året.

Bærekraft har blitt et fokusområde i stadig utvikling, med økte forventninger og krav. De underliggende virksomhetene av Selvaag, og da særlig børsnoterte Selvaag Bolig, har bærekraft som en stadig større del av sine planleggings- og styrings-systemer, i tillegg til bedre måling og mer presis rapportering.

Selvaag Eiendom har en egen miljøstrategi, med fokus på energieffektivisering, avfallsreduksjon og tiltak for å redusere klimautslipp. Selvaag Bolig skaper verdier for samfunnet gjennom å bygge gode arealeffektive boliger nær knute-

punkter, som folk flest har råd til og som står seg over tid. Hensynet til klima, miljø og lokalsamfunn integreres mer og mer i Selvaag Boligs virksomhet. Selvaag By, gjennom prosjektselskapene Snøbyen og Union Eiendomsutvikling, vektlegger god og langsiktig byutvikling, der blant annet gode materialvalg og investeringer i energisparende tiltak prioriteres. Selvaag Utleiebolig investerer i nyere leiligheter nær knutepunkter, hvor en stor andel leies ut til økonomisk vanskeligstilte personer.

Selvaag AS og de underliggende operative datterselskapene som utgjør konsernets virksomhetsområder, kartlagt vesentlige leverandører og forretningspartnere, etablert rutiner og utarbeidet retningslinjer for å minimere risiko for at det forårsakes eller medvirkes til at det skjer negative konsekvenser i forhold til grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Det er gjort aktsomhetsvurderinger for å sikre etterlevelse av kravene i Åpenhetsloven. Redegjørelsen for 2022, for Selvaag konsern og de underliggende operative datterselskapene, vil være tilgjengelig på de ulike selskapenes hjemmesid er i andre kvartal 2022. Selvaag AS, som morselskap og konsern, vil da publiseres sin redegjørelse på [www.selvaag.no](http://www.selvaag.no).

### **ORGANISASJON, HMS, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING**

Selvaag konsern hadde ved utgangen av året 232 ansatte, mot 151 ved årets inngang. Pr. 31.12.2022 var 41% av de ansatte i konsernet i Selvaag Bolig og 31% av de ansatte i Selvaag By. Endringen i antall ansatte i konsernet i 2022 relaterer seg til at Selvaag By nå er et datterselskap, og dermed inngår dermed i konsernets ansatte ved årets utgang. Morselskapet Selvaag AS hadde 10 ansatte gjennom året. Av konsernets ansatte utgjorde kvinner 45% og menn 55% ved årets utgang. Av morselskapets 10 ansatte er det 3 kvinner og 7 menn.

Arbeidsmiljøet i Selvaag anses som godt. I alle deler av Selvaag prioriteres arbeidet med å holde sykefraværet nede, forebygge skader og sikre høy trivsel hos ansatte. Sykefraværet i konsernet var 3,3 % i 2022 mot 2,6 % i 2021. Medarbeider-tilfredshet og HMS er en del av rapporteringen til styrene i de operative selskapene.

I Selvaag er det en generell policy om at det ikke skal forekomme usaklig forskjellsbehandling eller noen annen form for diskriminering. Det arbeides løpende for at det i Selvaag råder full likestilling uavhengig av kjønn, etnisitet, religion, legning eller andre forhold knyttet til arbeidets art, samt forhold som lønn, avansement og rekruttering. Det er styret og ledelsen i det enkelte selskaps ansvar å sørge for at dette er tilfelle.

I morselskapet Selvaag AS, med 10 fast ansatte i full stilling, kartlegges lønnsforhold og arbeidsbelastning minimum årlig i forbindelse med medarbeidersamtaler. Det er ikke iverksatt særskilte tiltak for å fremme formålet i diskrimineringsloven og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Det anses pr. i dag heller ikke nødvendig.

Den samlede godtgjørelse til styre, ledelse og revisor er omtalt i note 3.

### **STÅSTED OG UTSIKTENE FREMOVER**

Selvaag har konsentrert virksomheten om å investere i næringseiendom, utvikle nye boliger for salg, gjennomføre byutviklingsprosjekter og leie ut boliger. Det vesentlige av virksomheten er i Norge og innenfor området benevnt Stor-Oslo.

Norge har gjennom mange år vært i en meget god økonomisk

# Årsberetning

## Selvaags virksomhet

situasjon med lavt rentenivå, liten arbeidsledighet, høy kjøpekraft i befolkningen, og med betydelige finansielle reserver. Dette, i kombinasjon med økende urbanisering, har bidratt til et godt marked for nye bolig- og bydelsprosjekter i og omkring de største byene. Eiendomsinvesteringer i boliger og næringsarealer med kvalitet og sentral beliggenhet, har vært gode investeringer og har gitt god verdiutvikling og kontantstrøm over tid.

Året 2022 og første kvartal 2023 har på mange områder vært preget av krigen i Ukraina. Økt geopolitisk uro, makro-økonomisk usikkerhet, høy inflasjon og økte renter har påvirket Selvaags virksomheter. Eiendomsinvesteringer oppfattes gjerne som en trygg havn i urolige tider, men aktiviteten i nyboligmarkedet har vært mindre, transaksjonene innen næringseiendom færre og særlig utviklingseiendom har falt i verdi som følge av høyere avkastningskrav. Økte bygge- og rentekostnader svekker dessuten lønnsomheten, selv om KPI-regulering av leieinntekter bidrar positivt. Ovennevnte har totalt sett bidratt til en mer krevende økonomisk situasjon og til høyere risiko, hvilket også Selvaag har tatt og tar hensyn til i sin planlegging, kapitalallokering og investeringsvurderinger.

Selvaags vurdering er at utsiktene fremover tilsier at vi i 2023, og trolig lenger, fortsatt vil være i en mer krevende og økonomisk usikker periode, som vil påvirke vår virksomhet. Selvaag er solid og har erfaring med å takle svingninger og

ulike utfordringer, men tilpasser virksomheten i forhold til endringer i etterspørsel, aktivitetsnivå og lønnsomhet.

Hovedfokus for Selvaag over tid vil fortsatt være å sørge for god verdiskaping i alle selskapene og investeringene, ved å konsentrere seg om kjerneaktivitet, sunn vekst, løpende driftsforbedringer, gode finansieringsløsninger, samt gode utviklingsgrep og målrettet kompetanseutvikling. Investeringer i bolig og annen eiendom, i og omkring de største byene i Norge, vil etter vår vurdering fortsatt stå seg godt over tid, så lenge man gjør kompetente vurderinger, finansielt sett er solid og evner å håndtere markedssvingninger i mer utfordrende perioder.

### EGENKAPITAL OG RESULTATDISPONERING

Selvaag hadde pr. 31. desember 2022 en egenkapital på 6.409 millioner kroner i konsernregnskapet, og 3.500 millioner kroner i selskapsregnskapet.

Styret har vurdert at Selvaag AS har en forsvarlig egenkapital og likviditet ved utgangen av 2022. Styret foreslår med bakgrunn i dette følgende disponering av årsresultatet på 8 millioner kroner i morselskapet Selvaag AS:

**Avsatt utbytte** **85 millioner kroner**

**Overført fra annen egenkapital** **77 millioner kroner**

Oslo, 30. mars 2023



BJARNE BORGENSEN  
STYRELEDER



OLE GUNNAR SELVAAG  
STYREMEDLEM



OLAV H. SELVAAG  
STYREMEDLEM



G. FREDERIK SELVAAG  
STYREMEDLEM



TORE MYRVOLD  
ADMINISTRERENDE DIREKTØR

# Resultatregnskap

Selvaag AS

Konsern

2021	2022	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2022	2021
3 112	2 773		Salgsinntekter	2	3 200 141	3 737 835
892	(608)		Gevinster eiendom og annen driftsinntekt	6/24	145 230	17 646
<b>4 004</b>	<b>2 165</b>		<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 345 371</b>	<b>3 755 481</b>
0	0		Vareforbruk		2 265 065	2 700 285
52 014	41 384	3	Lønnskostnader mm.	3	291 093	263 244
30 617	39 721	5	Andre driftskostnader	5/22	305 452	242 172
2 341	2 557	6	Av- og nedskrivninger	6	782 042	148 026
<b>84 972</b>	<b>83 662</b>		<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>3 643 652</b>	<b>3 353 727</b>
<b>(80 968)</b>	<b>(81 497)</b>		<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(298 281)</b>	<b>401 754</b>
<b>(541 349)</b>	<b>(117 374)</b>	7	Resultat fra investering i datterselskap			
0	1 481	8	Resultatandel fra TS og FKV	8	26 107	59 408
0	0		Resultat finansinvesteringer mv.	7	(13 012)	5 800
2 192	4 051	7	Finansinntekter	7	225 663	26 162
(4 031)	(16 960)	7	Finanskostnader	7	(190 193)	(142 946)
<b>539 510</b>	<b>105 946</b>		<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>48 565</b>	<b>(51 576)</b>
<b>458 542</b>	<b>24 449</b>		<b>RESULTAT FØR SKATT</b>		<b>(249 716)</b>	<b>350 178</b>
2 094	(16 757)	9	Skattekostnad	9	45 751	(52 253)
<b>460 636</b>	<b>7 692</b>		<b>ÅRSRESULTAT FØR MINORITET</b>		<b>(203 965)</b>	<b>297 925</b>
			Minoritetsinteresser	18	(182 657)	206 262
			<b>ÅRSRESULTAT ETTER MINORITET</b>	18	<b>(21 308)</b>	<b>91 663</b>

# Balanse pr. 31.12

## Selvaag AS

## Konsern

2021	2022	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2022	2021
50 873	34 115	9	Utsatt skattefordel			
0	0		Immaterielle eiendeler		333 966	180 095
196 801	184 326	6	Varige driftsmidler	6	8 777 033	6 477 009
2 879 769	3 137 158	10	Aksjer i datterselskaper			
567 750	565 229	8	Investering i TS og FKV	8	743 844	1 202 670
100	100	11	Anleggsaksjer	11	12 032	12 679
41 971	6 169	12	Andre fordringer	12	346 045	338 887
<b>3 489 590</b>	<b>3 708 656</b>		<b>Finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 101 921</b>	<b>1 554 236</b>
<b>3 737 264</b>	<b>3 927 097</b>		<b>ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 212 920</b>	<b>8 211 340</b>
0	0		Varelager og prosjekter i arbeid	14	4 397 650	4 174 125
0	0		Kundefordringer		110 261	93 188
4 675	6 914		Andre fordringer		109 532	87 608
0	0		Investeringer	15	55 943	81 934
335 284	494 653	13	Fordringer på konsernselskap			
150 277	110 504	16	Betalingsmidler	16	933 923	957 502
<b>490 236</b>	<b>612 071</b>		<b>OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 607 309</b>	<b>5 394 357</b>
<b>4 227 500</b>	<b>4 539 168</b>		<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 820 229</b>	<b>13 605 697</b>



# Balanse pr. 31.12

Selvaag AS

Konsern

2021	2022	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2022	2021
647 072	644 105	17/18	Aksjekapital	17/18	644 105	647 072
243 155	242 040	18	Overkurs	18	242 040	243 155
2 750 326	2 614 007	18	Annen egenkapital	18	3 639 198	3 483 901
			Minoritetsinteresser	18	1 884 037	1 107 555
<b>3 640 553</b>	<b>3 500 152</b>	<b>18</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>18</b>	<b>6 409 380</b>	<b>5 481 683</b>
80 601	82 168	4	Pensjonsforpliktelser	4	83 258	81 855
			Utsatt skatt	9	491 286	394 781
0	0	19	Rentebærende gjeld	19	6 505 497	6 401 282
0	0	13	Annen langsiktig gjeld		344 258	292 552
<b>80 601</b>	<b>82 168</b>		<b>LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 424 299</b>	<b>7 170 470</b>
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner		1 102 356	0
1 986	1 577	13	Leverandørgjeld		152 694	164 523
0	0	9	Betalbar skatt	9	64 649	133 946
357 724	863 180	13	Gjeld til konsernselskap			
140 000	85 000	18	Avsatt utbytte	18	172 325	270 757
6 636	7 091	12	Annen kortsiktig gjeld	12	494 526	384 318
<b>506 346</b>	<b>956 848</b>		<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 986 550</b>	<b>953 544</b>
<b>4 227 500</b>	<b>4 539 168</b>		<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 820 229</b>	<b>13 605 697</b>

Oslo 30. mars 2023



BJARNE BORGENSEN  
STYRELEDER



OLE GUNNAR SELVAAG  
STYREMEDLEM



OLAV H. SELVAAG  
STYREMEDLEM



G. FREDERIK SELVAAG  
STYREMEDLEM



TØRE MYRVOLD  
ADMINISTRERENDE DIREKTØR



# Kontantstrømoppstilling

Selvaag AS

Konsern

2021	2022	Beløp i NOK 1.000	2022	2021
458 542	24 449	Resultat før skattekostnad	(249 715)	350 178
0	0	Betalte skatter	(134 036)	(126 755)
(892)	608	Gevinst ved salg av driftsmidler	(145 230)	(17 646)
0	0	Gevinst av oppløst fastrente	(190 618)	0
2 341	2 557	Av- og nedskrivninger driftsmidler	782 042	148 026
(541 349)	(118 855)	Resultat datterselskaper og tilknyttede selskaper	(26 107)	(59 408)
0	0	Resultat fra andre finansielle anleggsmidler	13 012	(5 800)
(25)	(409)	Endring arbeidskapital	(150 923)	195 967
22 888	42 687	Endring i andre tidsavgrensningsposter	112 105	(93 439)
<b>(58 495)</b>	<b>(48 963)</b>	<b>Netto likviditetsendring fra løpende drift</b>	<b>10 530</b>	<b>391 123</b>
(11 348)	(970)	Investering i driftsmidler	(113 407)	(61 460)
1 335	10 280	Salg av driftsmidler	147 301	3 045
0	1 881	Netto endring finansielle anleggsmidler	208 224	91 297
0	0	Netto endring finansielle omløpsinvesteringer	12 979	(796)
(70 458)	4 705	Tilgang/avgang av virksomhet/selskap	(194 420)	(67 194)
<b>(80 471)</b>	<b>15 896</b>	<b>Netto likviditetsendring fra investeringer</b>	<b>60 677</b>	<b>(35 108)</b>
(6 280)	(55 103)	Endring mellomværende med konsern	0	0
0	0	Opptak av pantegjeld og obligasjonslån mm.	2 654 239	3 118 596
0	0	Nedbetaling av pantegjeld og obligasjonslån mm.	(2 462 514)	(3 487 456)
0	0	Endring andre langsiktige fordringer/gjeld	23 872	0
339	590	Innbetalt konsernbidrag	0	0
(51 448)	0	Utbetalt konsernbidrag	0	0
250 900	250 900	Innbetalt utbytte	0	0
(120 000)	(160 000)	Utbetalt utbytte til majoritet	(160 000)	(120 000)
(31 466)	(43 093)	Netto kjøp og salg av egne aksjer	64 986	(41 089)
0	0	Minoritet - utbytte, andre utdelinger mv	(215 369)	(216 864)
<b>42 045</b>	<b>(6 706)</b>	<b>Netto likviditetsendring fra finansiering</b>	<b>(94 786)</b>	<b>(746 813)</b>
<b>(96 921)</b>	<b>(39 773)</b>	<b>Netto likviditetsendring</b>	<b>(23 579)</b>	<b>(390 798)</b>
<b>247 198</b>	<b>150 277</b>	<b>Betalingsmidler 01.01</b>	<b>957 502</b>	<b>1 348 300</b>
<b>150 277</b>	<b>110 504</b>	<b>Betalingsmidler 31.12</b>	<b>933 923</b>	<b>957 502</b>
150 277	110 504	Bankinnskudd	933 923	957 502
-	-	Trekkefasiliteter	-	-
<b>150 277</b>	<b>110 504</b>	<b>Netto betalingsmidler 31.12</b>	<b>933 923</b>	<b>957 502</b>

# Note 1

## Regnskapsprinsipper

### GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

### PRINSIPPER FOR UTARBEIDELSE AV KONSERNREGNSKAPET

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stilling når morselskapet Selvaag AS, datterselskaper og andre kontrollerte eierandeler (med unntak av portefølje-investeringer i Selvaag Invest) presenteres som en økonomisk enhet.

### Interne kjøp og salg, fordringer og gjeld

Vesentlige interne transaksjoner og mellomværende samt vesentlige interngevinster mellom selskaper i konsernet elimineres ved utarbeidelse av konsernregnskapet.

### Aksjer og andeler i datterselskaper

Selskaper som eies mer enn 50 % og hvor man har bestemmende innflytelse er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet. Konsolidering av datterselskaper foregår etter oppkjøpsmetoden. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen av aksjene i morselskapets regnskap mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Merverdi fordeles på de eiendeler merverdien relaterer seg til. Merverdi som ikke kan fordeles på eiendeler, balanseføres som goodwill.

Aksjer og andeler i datterselskaper oppføres i morselskapets selskapsregnskap i balansen til kostpris, så sant det ikke foreligger et varig verdifall som krever nedskrivning til virkelig verdi.

### Felleskontrollerte selskaper

Aksjer og andeler i felleskontrollerte selskaper føres etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Ved varig verdifall nedskrives aksjene og andelene til virkelig verdi.

Som felleskontrollert selskap regnes investeringer i aksjeselskap, ansvarlig selskap og kommandittselskap hvor konsernet har både en betydelig eierandel og innflytelse samt at aksjonærene/deltagerne er enig om at selskapet skal drives etter, på forhånd avtalte prinsipper, og at eventuelle fremtidige endringer skal baseres på konsensus.

Ved anvendelse av egenkapitalmetoden blir andel av årsresultatet vist på egen linje etter driftsresultatet i resultatregnskapet. Dette innebærer at verdien i balansen inkluderer kostpris med tillegg av andel akkumulerte resultater, korrigert for eventuelle vesentlige interngevinster. Mottatt utbytte fra felleskontrollerte selskaper går til fradrag i investeringen i konsernregnskapet.

### Tilknyttede selskaper

Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper føres etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Ved varig verdifall nedskrives aksjene og andelene til virkelig verdi.

Som tilknyttede selskaper regnes investeringer i aksjeselskaper og kommanditt-selskaper hvor konsernet eier mellom 20% og 50%, og hvor konsernet har betydelig innflytelse.

Ved anvendelse av egenkapitalmetoden blir andel av årsresultatet vist på egen linje etter driftsresultatet i resultatregnskapet. Dette innebærer at verdien i balansen inkluderer kostpris med tillegg av andel akkumulerte resultater, korrigert for eventuelle vesentlige interngevinster. Mottatt utbytte fra tilknyttede selskaper går til fradrag i investeringen i konsernregnskapet.

### Omregning av utenlandske selskaper

Ved omregning av utenlandske datter-selskapers regnskaper, er balanseposter omregnet til dagskurs ved regn-

skaps-avslutningstidspunktet og resultatposter omregnet til gjennomsnittskurser for regnskapsåret. Omregningsdifferansene blir ført direkte mot konsernets egenkapital.

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteressenes andel av resultat og egenkapital vises som separate poster i resultatregnskapet og balanse.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kontantbeløp.

### PRINSIPPER FOR PERIODISERING, KLASIFISERING OG VURDERING

#### Klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie (mer enn 12 måneder) eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost med eventuelt fradrag for av- og ned-skrivninger. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

#### Aksjer og andeler

Aksjer og andeler av strategisk eller industriell karakter klassifiseres som anleggsmidler. Investeringene balanseføres til anskaffelses-kost, verdsettes individuelt og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger inntektsføres som finansinntekt.

Markedsbaserte omløpsaksjer og obligasjoner, med god eierspredning og likviditet og som derved kan karakteriseres som en handelsportefølje etter regnskaps-loven, vurderes til omsetningsverdien på balansedagen.

Øvrige finansielle investeringer (aksjer, andeler og lignende) som er en del av konsernet investeringsvirksomhet klassifiseres som omløpsmidler. Formålet med disse investeringene, uansett eierandel, er å avhende hele eller deler av den enkelte investeringen etter gjennomført struktur- endring og/eller forretningsutvikling. For denne type ikke-noterte aksjer og andeler anvendes laveste verdis prinsipp av markedsverdi og kostpris.

#### Eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta

Eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta er omregnet etter balansedagens kurs eller avtalt fremtidig kurs dersom slike avtaler er inngått.

#### Rente- og valutasikring

Renteinstrumenter periodiseres tilsvarende renter på rentebærende gjeld og fordringer. Urealisert tap/gevinst på fastrenteposisjoner som er knyttet til rentebærende balanseposter regnskapsføres ikke. Urealisert tap som ikke kan knyttes til underliggende rentebærende balanseposter kostnadsføres og avsettes for løpende.

Det benyttes ulike finansielle instrumenter i styringen av konsernets valutaeksponering. Konsernets policy tilsier at konsolidert egenkapital skal være mest mulig valutaneøytral i forhold til fordringer og gjeld i utenlandsk valuta og omregningsdifferanser knyttet til utenlandske datterselskaper.

# Note 1

## Regnskapsprinsipper

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler vurderes til historisk kost etter fradrag for avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Merverdi ved erverv av nye selskaper er i konsernregnskapet henført direkte til de aktuelle driftsmidlene og avskrives i takt med disse.

### Leasing-/leieavtaler

Leieavtaler vurderes i hvert enkelt tilfelle om de klassifiseres som finansiell eller operasjonell leieavtale og vil regnskapsmessig bli behandlet i henhold til dette. En leieavtale som blir definert som en finansiell leieavtale og som derigjennom leies på betingelser som i det vesentlige overfører de økonomiske rettigheter og forpliktelser til Selvaag, vil bli balanseført som driftsmiddel til nåverdien av minimumsleien, eventuelt virkelig verdi hvis lavere, og tas med som forpliktelse under rentebærende langsiktig gjeld. Driftsmidlene avskrives i henhold til plan, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad. Leieavtaler som defineres som operasjonell leie behandles som en driftskostnad og fordeles over leieperioden.

### Varebeholdninger og prosjekter i arbeid

Varebeholdninger vurderes til laveste verdi av kostpris og netto salgsverdi. Kostprisen for tilvirkede varer inkluderer direkte materialer og prosjektrelaterte lønnskostnader med tillegg av en forholdsmessig andel av indirekte kostnader.

For bolig- og eiendomsprosjekter anvendes ferdiggrad multiplisert med salgsgrad til å fastsette inntekts- og kostnadsføring, samt regnskapsført fortjeneste, i henhold til løpende avregningsmetode for langsiktige kontrakter. I prosjekter som forventes å gå med tap foretas avsetninger til å dekke det antatte tap. Innbetalinger fra kjøper blir kreditert prosjekter i arbeid (varebeholdning), forutsatt at fremdrift overstiger innbetalinger fra kjøpere. Dersom innbetalinger overstiger fremdrift, føres overskytende del som forskudd fra kunde (kortsiktig gjeld).

### Kundefordringer

Kundefordringer oppføres i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap på kundefordringer gjøres etter en individuell vurdering av den enkelte fordring.

### Forskudd fra kunder

Mottatte forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld.

### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. For bolig- og eiendomsprosjekter for salg regnskapsføres inntekten basert på den relative andel av prosjektet som er solgt multiplisert med ferdiggraden.

### Salg av eiendom og andre driftsmidler

Gevinst ved salg av eiendom og andre driftsmidler regnskapsføres som anleggsmidler klassifiseres som driftsinntekter.

### Vedlikeholdsutgifter

Hovedregelen er at alt vedlikehold kostnadsføres løpende. Oppgradering og utskiftning av driftsmidler betraktes som investeringer, og balanseføres som varige driftsmidler.

### Goodwill og immaterielle rettigheter

Goodwill er differansen mellom kjøpesum og balanseførte verdier i oppkjøpt virksomhet etter at mer- og mindreverdier er henført til identifiserbare eiendeler og forpliktelser. I goodwillbegrepet i konsernregnskapet vil det ligge elementer av immaterielle eiendeler som varemerker og lignende og elementer av for eksempel synergier og fremtidig inntjening sannsynliggjort gjennom oppkjøpsanalyser eller annet mer oppdaterte analysedata. Goodwill ved oppkjøp

av eiendom avskrives over den gjenværende levetiden på de enkelte eiendomskomponentene goodwillen er allokert til. Øvrig goodwill avskrives over 5 år.

### Garantiansvar

Forventede utgifter til fremtidige garantiarbeider knyttet til salg/avsluttede prosjekter er kostnadsført og ført som avsetning i balansen. Avsetningen baseres på historiske erfaringstall for garantier samt faktiske mottatte krav.

### Usikre forpliktelser og betingede eiendeler

Usikre forpliktelser regnskapsføres med bakgrunn i et beste estimat dersom det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør. Betingede eiendeler regnskapsføres normalt ikke.

### Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

AFP-forpliktelser innenfor LO/NHO-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsbasert ordning da den ikke er målbar.

Konsernet har i tillegg enkelte pensjonsavtaler som finansieres over driften hvor estimerte pensjonsforpliktelser er oppført i balansen som langsiktig gjeld.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatter og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen er oppført til 22 % av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skatteminuserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og skattevirkningene er beregnet av netto grunnlaget.

# Note 2

## Virksomhetsområder og geografisk inndeling

Virksomhetsområder (NOK 1 000)	Salgs- inntekter	Av- og ned- skrivninger	Driftsresultat	Resultat før skatt		Eiendeler		Gjeld	
				2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>2022</b>									
Selvaag Eiendom	293 076	80 660	185 058	113 479	4 899 830	2 746 768			
Selvaag Utleiebolig	135 462	39 664	33 052	177 144	2 668 703	2 088 743			
Selvaag Bolig	2 856 035	1 429	282 842	347 006	5 771 687	3 612 150			
Selvaag By	59 313	657 872	(676 575)	(829 779)	3 010 340	1 204 008			
Øvrig virksomhet	8 610	776	(42 307)	(53 951)	513 388	301 980			
Morselskap / elimineringer	(152 355)	1 641	(80 351)	(3 615)	(1 043 719)	(542 800)			
<b>Sum konsern</b>	<b>3 200 141</b>	<b>782 042</b>	<b>(298 281)</b>	<b>(249 716)</b>	<b>15 820 229</b>	<b>9 410 849</b>			
<b>2021</b>									
Selvaag Eiendom	276 511	93 280	38 143	498 517	4 960 366	2 838 329			
Selvaag Utleiebolig	110 980	51 695	3 163	(43 497)	2 491 201	2 098 664			
Selvaag Bolig	3 308 143	1 029	442 304	529 152	5 592 692	3 333 840			
Selvaag By	-	-	(780)	(42 933)	1 058 543	453 779			
Øvrig virksomhet	60 198	826	(20 626)	(6 615)	473 302	162 020			
Morselskap / elimineringer	(17 997)	1 196	(60 450)	(584 446)	(970 407)	(762 618)			
<b>Sum konsern</b>	<b>3 737 835</b>	<b>148 026</b>	<b>401 754</b>	<b>350 178</b>	<b>13 605 697</b>	<b>8 124 014</b>			
<b>Region</b>									
<b>(NOK 1 000)</b>				<b>Salgsinntekter</b>		<b>Eiendeler</b>			
				<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>		
Norge				3 143 518	3 727 697	15 709 096	13 492 537		
Utland				56 623	10 138	111 133	113 160		
<b>SUM</b>				<b>3 200 141</b>	<b>3 737 835</b>	<b>15 820 229</b>	<b>13 605 697</b>		

Selvaags virksomhet er hovedsakelig i Norge. Virksomheten i utlandet ved utgangen av 2022 var primært Selvaag Boligs bolig-utviklingsvirksomhet i Sverige, samt Selvaag Eiendoms gjenværende eiendomsinvesteringer i USA. For mer informasjon vises det til note 6 og 24.

# Note 3

## Lønnskostnader, antall ansatte, revisjonshonorar mm

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lønnskostnader	21 690	21 371	244 288	207 915
Pensjonskostnader	5 919	29 137	16 734	38 023
Andre personalkostnader	13 775	1 506	30 071	17 306
<b>Sum lønnskostnader m.v.</b>	<b>41 384</b>	<b>52 014</b>	<b>291 093</b>	<b>263 244</b>
Antall ansatte i Norge pr. 31.12	10	10	226	151
Antall ansatte i utlandet pr. 31.12	0	0	6	0
Antall årsverk (gjennomsnitt)	10	10	168	150

(NOK 1 000)		Honorar	Lønn	Bonus	Andre godtgjørelser	Pensjon	Lån
Styreleder	Bjarne Borgersen	450	-	-	-	-	-
Styremedlem og eier	Ole Gunnar Selvaag	-	-	-	201	600	-
Styremedlem og eier	G. Frederik Selvaag	-	608	-	410	31	-
Styremedlem og eier	Olav H. Selvaag	-	608	-	575	32	-
Administrerende direktør	Tore Myrvold	-	3 807	3 081	309	102	-

Administrerende direktør har ingen avtale om etterlønn ved eventuell fratredelse. Bonusavtale utarbeides og evalueres årlig av styret. Maksimal bonus i henhold til gjeldende avtale er inntil 100% av den faste årslønnen.

Administrerende direktør kan gå over i annen stilling etter fylte 60 år, frem til pensjonsalder på 67 år, etter nærmere avtale med styret. Hvis slik avtale om ny rolle etter 60 år inngås, vil lønnen reduseres som ledd i endringen.

Administrerende direktør opptjener løpende en driftspensjon som vil være på 6G pr. år fra fylte 67 år, om han står i stilling i selskapet til 67 år. Ved tidligere fratredelse avkortes pensjonen forholdsmessig. Pensjonsordningen er usikret og estimert forpliktelse inngår i selskaps balanseførte pensjonsforpliktelser.

Kostnadsført revisjonshonorar (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Honorar for lovpålagte tjenester	686	512	6 636	6 902
Honorar for andre attestasjonstjenester	-	18	643	403
Honorar for andre tjenester	-	107	660	542
<b>Sum</b>	<b>686</b>	<b>637</b>	<b>7 939</b>	<b>7 847</b>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret for de selskapene som ikke har fradrag for merverdiavgift.

# Note 4

## Pensjonsforpliktelser

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven.

### Innskudds- og uførepensjon

Konsernet Selvaag har en innskudds- og uførepensjonsordning i Norge for alle selskapene i konsernet. Pr 31.12.2022 innebar ordningen at alle ansatte i mer enn 20% stilling var inkludert i ordningen.

### AFP-pensjon

I konsernet har Selvaag Bolig en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) som omfatter 72 ansatte. Denne AFP-ordningen, som har vært gjeldende fra 1. januar 2011 ansees å være en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsordning frem til det foreligger pålitelig og tilstrekkelig informasjon slik at konsernet kan regnskapsføre sin proporsjonale andel av pensjonskostnad, pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler i ordningen. Selskapets forpliktelser knyttet til ny ordning er dermed ikke balanseført som gjeld.

AFP-forpliktelsen etter den gamle ordningen var balanseført som gjeld, og ble inntektsført i 2010, med unntak for:

- den forpliktelsen som knytter seg til tidligere ansatte som nå er pensjonister i denne ordningen
- forventet utbetaling knyttet til en underdekning i den gamle AFP-ordningen

### Andre usikrede ordninger

Konsernet har også enkelte andre usikrede ordninger, der forpliktelsen årlig blir beregnet og balanseført. Ordningene omfatter i alt 10 personer.

Pensjonskostnader (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Innskudds- og uførepensjonskostnad	679	595	9 917	8 351
Øvrige (AFP, ytelse og over driften)	5 240	28 542	6 816	29 672
<b>Sum</b>	<b>5 919</b>	<b>29 137</b>	<b>16 733</b>	<b>38 023</b>

Pensjonsforpliktelser (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Ytelsesordning og AFP	-	-	(416)	(380)
Andre pensjonsavtaler over driften	(82 168)	(80 601)	(82 842)	(81 475)
<b>Sum</b>	<b>(82 168)</b>	<b>(80 601)</b>	<b>(83 258)</b>	<b>(81 855)</b>

	Selvaag AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
AFP - antall aktive personer	-	-	72	69
Ytelsesordning (lukket)	-	-	1	1
Øvrige ordninger - antall personer	10	10	12	12
Diskonteringsrate	3,00 %	1,90 %	3,00%-3,20%	1,50 %-1,90%
Årlig lønnsvekst	3,25 %	1,75 %	3,25%-3,75%	1,75-2,50 %
G - regulering	-	-	3,50 %	2,00 %
Uttaksprosent AFP	-	-	50 %	50 %

# Note 5

## Andre driftskostnader

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Salgs-, reklame- og representasjonskostnader	2 037	2 397	36 959	43 913
Kostnad lokaler	6 732	5 440	21 627	16 924
Driftskostnader eiendommer	1 181	1 052	83 234	63 383
Øvrige driftskostnader	29 771	21 728	164 632	117 952
<b>Sum</b>	<b>39 721</b>	<b>30 617</b>	<b>305 452</b>	<b>242 172</b>



# Note 6

## Goodwill og varige driftsmidler

Selvaag AS (NOK 1 000)	Goodwill	Varemerker og andre immaterielle eiendeler	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	4 747	-	227 848	76 064	308 659
Tilgang			1 317	2 409	3 726
Avgang			(12 485)	(3 573)	(16 058)
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>4 747</b>	<b>-</b>	<b>216 680</b>	<b>74 900</b>	<b>296 327</b>
Akk. avskrivninger 01.01	2 646	-	1 870	53 882	58 398
Avskrivninger			206	2 351	2 557
Avgang ordinære avskrivninger			(316)	(2 098)	(2 414)
<b>Akk. ordinære avskrivninger 31.12</b>	<b>2 646</b>	<b>-</b>	<b>1 760</b>	<b>54 135</b>	<b>58 541</b>
Akk. nedskrivninger 01.01	2 101	-	38 411	12 948	53 460
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger					-
Avgang nedskrivninger					-
<b>Akk. nedskrivninger 31.12</b>	<b>2 101</b>	<b>-</b>	<b>38 411</b>	<b>12 948</b>	<b>53 460</b>
<b>Netto bokført verdi 01.01</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>187 567</b>	<b>9 234</b>	<b>196 801</b>
<b>Netto bokført verdi 31.12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>176 509</b>	<b>7 817</b>	<b>184 326</b>

Konsern (NOK 1 000)	Goodwill	Varemerker og andre immaterielle eiendeler	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	664 632	94 545	7 439 137	172 666	8 373 980
Tilgang	-	-	222 322	6 614	228 936
Avgang	-	-	(15 312)	(4 326)	(19 638)
Tilgang ved oppkjøp	267 089	22 855	2 898 531	22 282	3 210 757
Overføringer	125	-	-	-	125
Årets omregningsdifferanser	-	-	5	68	73
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>931 846</b>	<b>117 400</b>	<b>10 544 683</b>	<b>200 304</b>	<b>11 794 233</b>
Akk. avskrivninger 01.01	454 631	94 545	917 137	125 297	1 591 610
Avskrivninger	25 798		98 443	11 496	135 737
Avgang ordinære avskrivninger	-		(36 386)	(4 946)	(41 332)
Tilgang ved oppkjøp	1 952		211 661	11 981	225 594
Årets omregningsdifferanser	-			54	54
<b>Akk. ordinære avskrivninger 31.12</b>	<b>482 381</b>	<b>94 545</b>	<b>1 190 855</b>	<b>143 882</b>	<b>1 911 663</b>
Akk. nedskrivninger 01.01	29 906	-	81 495	13 865	125 266
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger	108 448		537 857		646 305
Avgang nedskrivninger					-
Tilgang ved oppkjøp					-
Årets omregningsdifferanser					-
<b>Akk. nedskrivninger 31.12</b>	<b>138 354</b>	<b>-</b>	<b>619 352</b>	<b>13 865</b>	<b>771 571</b>
<b>Netto bokført verdi 01.01</b>	<b>180 095</b>	<b>-</b>	<b>6 440 505</b>	<b>36 504</b>	<b>6 657 104</b>
<b>Netto bokført verdi 31.12</b>	<b>311 111</b>	<b>22 855</b>	<b>8734 476</b>	<b>42 557</b>	<b>9 110 999</b>

Varige driftsmidler blir avskrevet lineært med følgende årlige satser:

- Næringsseiendom 2 - 6 %
- Boligeiendom 0 - 2 %
- Tomter, lager og industrieiendom 0 - 8 %
- Maskiner og inventar 10 - 33 %
- Naglefast innredning og utstyr i leide lokaler avskrives over leieperiodens lengde (minimum 10%)

# Note 6

## Goodwill og varige driftsmidler

(NOK 1.000)	Anskaffelsesår	Kostpris	Årets avskr.	Bokført verdi	Avskrivnings-sats
Selvaag-Bygg	2009	47 400	-	-	20 %
Hansa Property Group AS	2011	130 959	-	-	20 %
Selvaag Pluss Eiendom KS	2011	143 650	-	-	20 %
Bo En AS	2011	100 227	-	-	20 %
Selvaag Eiendom	2019 - 2021	144 191	1 759	126 438	*)
Selvaag Eiendom	2022	24 949	-	24 949	*)
Selvaag Utleiebolig	2019 / 2020	91 296	21 931	17 124	20 %
Selvaag Utleiebolig	2020 / 2021	8 220	-	8 220	*)
Selvaag By	2022	238 280	103 900	134 380	*)
<b>Sum goodwill</b>		<b>929 172</b>	<b>127 590</b>	<b>311 111</b>	
Varemerker	2011	50 000	-	-	20 %
Andre rettigheter	2011	44 545	-	-	20 %
Varemerker	2022	1 574	-	1 574	
Andre rettigheter	2022	23 188	1 908	21 281	13 %
<b>Sum øvrige immaterielle eiendeler</b>		<b>119 307</b>	<b>1 980</b>	<b>22 855</b>	-
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 048 479</b>	<b>129 498</b>	<b>333 966</b>	

Goodwill og andre immaterielle eiendeler fra 2011 er relatert til oppkjøp og fusjoner i Selvaag Bolig ASA, mens goodwill fra 2009 er knyttet til oppkjøp av virksomhet det året. Disse immaterielle eiendelene er ferdig avskrevet.

Goodwill fra 2019, 2020, 2021 og 2022 relaterer seg til nye kjøp av virksomhet i Selvaag Utleiebolig og Selvaag Eiendom.

Goodwill fra 2022 relaterer seg til Selvaag Bys oppkjøp av Snøbyen pr. 30.06.2022.

\*) Goodwill er knyttet til kjøp av eiendom, og består av forskjellen mellom nominell utsatt skatt og latents skatt på oppkjøpstidspunktet. Goodwill avskrives over gjenværende levetid av respektive eiendommer.

Se note 24 for ytterligere informasjon.

# Note 7

## Spesifikasjon av finansposter

Finansinntekter (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Renteinntekter	1 922	1 701	32 475	8 606
Renteinntekter konsernselskaper	610	279	-	-
Agio	-	-	433	-
Andre	1 519	212	192 755	17 556
<b>Sum</b>	<b>4 051</b>	<b>2 192</b>	<b>225 663</b>	<b>26 162</b>

Finanskostnader (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Rentekostnader konsernselskaper	15 854	2 872	-	-
Rentekostnader	5	2	172 013	128 362
Disagio	-	-	-	0
Andre	1 101	1 157	18 180	14 584
<b>Sum</b>	<b>16 960</b>	<b>4 031</b>	<b>190 193</b>	<b>142 946</b>

Selvaag AS hadde i 2022 renteinntekter konsernselskaper som følge av utlån til Sjø AS.

Tilsvarende hadde selskapet rentekostnader konsern som følge av lån fra Selvaag Eiendom og Selvaag Invest.

Av andre finansinntekter utgjør 190.618 inntekt ved realisering av underkurs på fastrentelån i Selvaag Utleiebolig.

Resultat fra investering i datterselskap (DS) (NOK 1 000)	Selvaag AS	
	2022	2021
Konsernbidrag fra datterselskaper	273 335	175 590
Utbytte fra datterselskaper	275 720	250 900
Gevinst/tap ved salg/avvikling av datterselskap	7 819	152 680
Nedskrivning/reversert nedskrivning aksjer/fordringer	(439 500)	(37 821)
<b>Sum</b>	<b>117 374</b>	<b>541 349</b>

I 2022 ble det inntekstført en gevinst på 7,8 millioner kroner knyttet til salg av aksjer i Selvaag Eiendom AS.

Det ble foretatt nedskrivninger av aksjer i Selvaag By på 282 millioner kroner, Selvaag Invest AS på 151 millioner kroner og med 6,5 millioner kroner i Ekely Holding AS.

### Resultat finansinvesteringer mv.

Resultat finansinvesteringer mv på -13,0 millioner kroner består av resultater fra Selvaag Invest (5,8 i 2021) som inkluderer resultatført avkastning, realiserte og urealiserte gevinster/tap.

# Note 8

## Investeringer i tilknyttede selskaper (TS) og felleskontrollerte selskaper (FKV)

Selvaag AS (NOK 1 000)	Forretnings kontor	Eierandel	EK-andel	Resultatandel	Balanseført verdi
Urban Property Holding AS	Oslo	30,00 %	624 431	-	555 018
Selvaag Prosjekt AS	Oslo	30,00 %	3 707	-	10 211
<b>Tilknyttede selskaper</b>					<b>565 229</b>

Konsern (NOK 1 000)	Forretnings kontor	Eier- andel	Balanse- ført 01.01	Tilgang/ avgang	Omregnings- differanse	Intern- fortjeneste	Andel av resultat	Utbytte	Balanse- ført 31.12
Tangen Pluss AS	Kristiansand	50,0 %	410						410
S Trumpet Holding AB	Stockholm	50,0 %	1 841						1 841
Sandvika Boligutvikling AS	Bærum	37,0 %	-						-
Sandsliåsen Utbygging AS	Bergen	50,0 %	-						-
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	Bergen	50,0 %	(275)				(131)		(406)
Sandvika Boligutvikling KS	Bærum	33,3 %	-				-		-
Kaldnes Brygge AS	Tønsberg	50,0 %	136 194				9 667	(54 000)	91 861
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	Oslo	50,0 %	22 971				(2)		22 969
Sandnes Eiendom Invest AS	Sandnes	20,0 %	84 495				(3 569)		80 926
Tiedemannsfabrikken AS	Oslo	50,0 %	147 815				33 833	(172 000)	9 648
Smedplassen Prosjekt AS	Trondheim	50,0 %	4 766				(26)	(2 000)	2 740
Sinsenveien 45-49 KS/AS	Oslo	50,0 %	(7 087)			(4 412)	18 812		7 313
Pottemakeren Utvikling AS	Oslo	50,0 %	-				-		-
Fornebu Sentrum Utvikling AS	Oslo	50,0 %	(995)				(1 995)		(2 990)
Haakon VII gate	Trondheim	50,0 %	(7 271)			(2 989)	8 595		(1 665)
Heimdal Stasjonsby AS	Trondheim	50,0 %	21 947				(13 302)		8 645
Lurahøyden Bolig AS	Stavanger	50,0 %	50				(7 251)		(7 201)
Kanalveien Utvikling AS	Bergen	50,0 %	1 205				(162)		1 043
Kanalveien 51-53 AS	Bergen	50,0 %	(385)				(387)		(772)
Verftsbyen Bolig AS	Fredrikstad	50,0 %	19 366	5 000			(165)		24 201
Tjuvholmen KS	Oslo	54,0 %	(7 202)	9 720			(4 491)		(1 973)
Tjuvholmen AS	Oslo	60,0 %	1 066	900			(567)		1 399
Snøbyen AS	Oslo	38,3 %	303 576	(279 267)			(24 309)		-
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	50,0 %	187 128				7 855	(30 135)	164 848
Selvaag Prosjekt AS	Oslo	30,0 %	6 178	(2 471)			2 121	(2 121)	3 707
Urban Property Holding AS	Oslo	30,0 %	286 877			48 842	1 581		337 300
<b>Felleskontrollert og tilknyttet virksomhet</b>			<b>1 202 670</b>	<b>(266 118)</b>		<b>41 441</b>	<b>26 107</b>	<b>(260 256)</b>	<b>743 844</b>

For investeringer i norske selskaper er hovedregelen at eierandelen er tilsvarende stemmeandelen. Tilsvarende gjelder de fleste utenlandske investeringer. Investeringene over med eierandel over 50%, konsolideres ikke som følge av avtaler om stemmeretten.

Sum andel uinnkalt kapital ved deltakelse i kommandittselskaper fremkommer av note 19.

# Note 9

## Skatter

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Resultat før skatt</b>	<b>24 449</b>	<b>458 542</b>	<b>(249 716)</b>	<b>350 178</b>
22 % skatt	5 379	100 879	(54 938)	77 039
<b>Skatteeffekt av:</b>				
Permanente forskjeller	8 098	(106 442)		
Ikke balanseført utsatt skattefordel	3 280	3 280		
Skatteeffekt tidligere år / forskjell i skattesats	0	189		
<b>Årets beregnede skatter</b>	<b>16 757</b>	<b>(2 094)</b>		
Betalbar skatt	-	-	78 253	145 175
Endring utsatt skatt	(16 757)	(2 094)	(124 004)	(92 922)
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>(16 757)</b>	<b>(2 094)</b>	<b>45 751</b>	<b>52 253</b>
Effektiv skattesats	-69%	0 %	18 %	15 %
<b>Avstemming endring midlertidige forskjeller</b>				
01.01	(246 148)	(236 672)		
Årets endring	76 169	(9 476)		
<b>31.12</b>	<b>(169 979)</b>	<b>(246 148)</b>		
Anleggsmidler	(40 353)	(41 244)	2 933 718	2 081 973
Kortsiktige poster (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	3 074	4 516	212 339	183 540
Gevinst og tapskonto	22 492	29 649	29 865	10 697
Investeringer	-	-	(1 745)	(1 745)
Langsiktig gjeld / avsetninger for forpliktelser	(82 168)	(80 601)	(96 408)	(78 176)
Fradragsberettigede renter til fremføring	(14 388)	(14 388)	(44 863)	(44 190)
Skattemessig underskudd til fremføring	(58 636)	(144 080)	(839 363)	(408 918)
Sum midlertidige forskjeller	(169 979)	(246 148)	2 193 543	1 743 181
Midlertidige forskjeller som ikke er utlignet	14 909	14 909	39 571	51 276
Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	(155 070)	(231 239)	2 233 114	1 794 457
<b>Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)</b>	<b>(34 115)</b>	<b>(50 873)</b>	<b>491 285</b>	<b>394 781</b>
<b>Betalbar skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64 649</b>	<b>133 946</b>

Skattesatsen i Norge i 2022 og 2021 var 22 %.

Konsernets effektive skattesats varierer betydelig over tid og avviker vesentlig fra 22% av resultat før skatt. Dette skyldes at konsernet har betydelige investeringer som faller inn under fritaksmetoden. I tillegg spiller forhold som ulike skattesatser, endringer i oppført utsatt skattefordel, bruk av egenkapitalmetoden, tilgang og avgang konsernselskaper, samt andre permanente forskjeller inn på konsernets effektive skattesats.

Utsatt skattefordel knyttet til morselskapet og andre norske konsernselskaper som inngår i skattekonsernet balanseføres normalt basert på en sannsynliggjort forventning til fremtidig inntjening for skattekonsernet. Utsatt skattefordel knyttet til selskaper som faller utenfor skattekonsernet, og hvor fremtidig skattemessig inntjening ikke kan sannsynliggjøres er ikke balanseført.

Betalbar skattegjeld knyttes i hovedsak til Selvaag Bolig (64,5 mnok).

# Note 10

## Aksjer i datterselskap

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balansført verdi
<b>Selvaag Eiendom AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>836 116</b>
Agathon 2 LLC	Oklahoma, USA	100 %	100 %	
North West Appartment Investment Gr. LLC	Washington, USA	90 %	90 %	
Lørenveien 38 AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Eiendom Tomter AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Eiendom Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Løren Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Lørenlunden Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Løren Torg Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen Drift AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen Executive Suites AS	Oslo	100 %	100 %	
Lørenhagen Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Løren Torg Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Lørenlunden Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Løren Leir AS	Oslo	100 %	100 %	
Tingstuveien AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen Holding AS	Oslo	60 %	60 %	
Tjuvholmen Parkering AS	Oslo	100 %	60 %	
Tjuvholmen Båthavn AS	Oslo	100 %	60 %	
Tjuvholmen Energi AS	Oslo	100 %	60 %	
Tjuvholmen F1-N Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F1-S Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F2 Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F3 Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F7 Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F8 Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Fjellhamarveien 44C AS	Oslo	100 %	100 %	
Maridalsveien 323 AS	Oslo	100 %	100 %	
Strandveien 12 AS	Oslo	100 %	100 %	
Silurveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	
Silurveien Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Maridalsveien 319-321 AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Eiendom Sømløst AS	Oslo	100 %	100 %	
Olav Selvaags Plass 5 AS	Oslo	100 %	100 %	
Dronningens Gate 13 Oslo AS	Oslo	100 %	100 %	
Fjeldbo Logistikk AS	Oslo	100 %	100 %	
Fjellbovegen 13 Holding AS	Oslo	100 %	100 %	
Fjellbovegen 13 AS	Oslo	100 %	100 %	
<b>Selvaag Utleiebolig AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>673 970</b>
Boligforvaltning AS	Oslo	100 %	100 %	
Spirea Park Oppgang 2 AS	Oslo	100 %	100 %	
Bjørnåsen Syd AS	Oslo	100 %	100 %	
Bjørnåsen Hus C AS	Oslo	100 %	100 %	
Løren Stasjon Hus A AS	Oslo	100 %	100 %	
Mortensrud Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	
Losbyveien Trinn 3 AS	Oslo	100 %	100 %	
Jessheim Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	
Øvre Storgate 124 Drammen AS	Oslo	100 %	100 %	
Skigata Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	

# Note 10

## Aksjer i datterselskap

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
Sandsliflaten Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	
Paradisbuen Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	
Paradisalleen Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	
Lagunetoppen Utleiebolig	Oslo	100 %	100 %	
Snølia Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	
<b>Sealbay AS</b>	<b>Oslo</b>	100 %	100 %	<b>100 030</b>
Selvaag Eiendom Utleie 1 AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Eiendom Utleie 2 AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Eiendom Utleie 3 AS	Oslo	100 %	100 %	
<b>Selvaag Invest AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>69 000</b>
Uip Holding AS	Oslo	74,8 %	74,8 %	
Uip Trondheim Bysyssel AS	Trondheim	74,8 %	74,8 %	
Uip Oslo Bysyssel AS	Oslo	74,8 %	74,8 %	
Uip Bergen Bysyssel AS	Bergen	74,8 %	74,8 %	
Uip Oslo Lehus AS	Oslo	74,8 %	74,8 %	
Uip Drift AS	Oslo	74,8 %	74,8 %	
Urban Sharing AS	Oslo	74,8 %	74,8 %	
<b>Selvaag By AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>54,3 %</b>	<b>54,3 %</b>	<b>983 469</b>
Selvaag Snøbyen AS	Oslo	100 %	100 %	
Snø Oslo AS	Oslo	100 %	100 %	
Snøbyen Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %	
Snøbyen S1-2 AS	Oslo	100 %	100 %	
Snøbyen Velkomstsenter AS	Oslo	100 %	100 %	
Snøbyen Vinterarena AS	Oslo	100 %	100 %	
Luhrtoppen AS	Oslo	100 %	100 %	
Luhrtoppen Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	
<b>Selvaag Tomt AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>30</b>
<b>Selvaag Fellestjenester AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>400</b>
<b>Ekely Holding AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>13 500</b>
<b>Sjø AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>22 375</b>
Fornebu AS	Oslo	100 %	100 %	
<b>Selvaag Bolig ASA</b>	<b>Oslo</b>	<b>53,5 %</b>	<b>53,5 %</b>	<b>438 269</b>
Selvaag Pluss AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Pluss Service AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Alfaz Del SOL Services SL	Spania	100 %	53,5 %	
Selvaag Pluss Eiendom KS	Oslo	100 %	53,5 %	
Nyhavn Pluss AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Nesttun Pluss Komplementar AS	Oslo	75,0 %	40,1 %	
Nesttun Pluss KS	Oslo	75,0 %	40,1 %	
Selvaag Bolig Bispelua AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Strandkanten Pluss II AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Lade Allè 67-69 Holding AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Pluss International Holding AS	Oslo	100 %	53,5 %	
SPEKS Property SL	Spania	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Landås AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Kaldnes Brygge Syd AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Lørenskog Sentrum Vest AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Skårer Bolig AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Vestparken AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Rogaland AS	Stavanger	100 %	53,5 %	



# Note 10

## Aksjer i datterselskap

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
Aase Gaard AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Administrasjonsbygget AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Jaasund AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Jaasund Næring AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Lervig Brygge AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Øya Lervik Brygge AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Vaagen AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
H-Pro 5 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Bjerke AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Glassverket AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Langhus AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Solberg AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Hamang AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Kornmoenga AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Lillohøyden AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Skaldstadskogen AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Nybyen Økern AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Grenseveien AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Boligutvikling I AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Øst AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Løren 7 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Sandsliaasen AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Landås Varmesentral AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Ballerud AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Avløs AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Pallplassen AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Formtoppen AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Vinterportalen AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Tomt II AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Nordic Sol Commercial SL	Spania	100 %	53,5 %	
Nordic Residential SL	Spania	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Hovinenga AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Torvmyra AS	Bergen	100 %	53,5 %	
Selvaag Pluss Service AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Lørenporten AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Boligutvikling II AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Skårerbyen Næring AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Skårerbyen Næring 2 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Langhus Utleiebolig AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Pallplassen Blokk A AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Sandsliåsen Utbygging AS	Bergen	100 %	53,5 %	
Gårdskvartalet hus 5 Utleiebolig AS	Oslo	100 %	53,5 %	

Sum bokført verdi aksjer i morselskap

3 137 158

# Note 11

## Anleggsaksjer

(NOK 1 000)	Andel (%)	Anskaffelseskost	Selvaag AS Balanseført verdi	Konsern Balanseført verdi
Berger Terminal Invest I AS	6,10 %	9 620		9 065
Koksa Eiendom AS	12,59 %	6 666		1 814
Andre anleggsaksjer *		6 995	100	1 153
<b>Sum</b>		<b>23 281</b>	<b>100</b>	<b>12 032</b>

\* Aksjeposter med balanseført verdi på 1 million kroner eller mindre er presentert samlet.

# Note 12

## Andre fordringer / Annen kortsiktig gjeld

Andre fordringer (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lån til aksjeeiere	-	-	-	-
Andre langsiktig fordringer	6 169	41 971	346 045	338 887
<b>Sum</b>	<b>6 169</b>	<b>41 971</b>	<b>346 045</b>	<b>338 887</b>

Annen kortsiktig gjeld (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Gjeld til aksjeeiere	-	-	-	-
Annen kortsiktig gjeld	7 091	6 636	494 526	384 318
<b>Sum</b>	<b>7 091</b>	<b>6 636</b>	<b>494 526</b>	<b>384 318</b>

# Note 13

## Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

(NOK 1 000)	Selvaag AS	
	2022	2021
Fordringer på konsernselskap	494 653	335 284
Gjeld til konsernselskap	863 180	357 724

Selvaag hadde i selskapsregnskapet pr 31.12.2022 betydelige kortsiktige fordringer på og gjeld til datterselskaper. Dette er mellomværende som i all hovedsak gjøres opp i 2023. Mellomværende knytter seg primært til mottatt utbytte/konsernbidrag og avgitt konsernbidrag.

For konserninterne mellomværende er det ikke stillet eller avgitt pantesikkerhet.

Konsernmellomværende er også inkludert i balansepostene under med følgende beløp:

(NOK 1 000)	Selvaag AS	
	2022	2021
Kundefordringer	-	-
Leverandørgjeld	-	-
Annen langsiktig gjeld	-	-

# Note 14

## Varelager og prosjekter i arbeid

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Råtomter	-	-	859 251	1 318 706
Prosjekter under utvikling	-	-	3 368 179	2 688 997
Ferdigutviklede enheter (bolig og annen eiendom)	-	-	169 671	166 422
Annet varelager	-	-	549	0
<b>Varelager / Prosjekter i arbeid</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 397 650</b>	<b>4 174 125</b>

Konsernet har gjennom Selvaag Bolig tomter og eiendom ment for salg i ordinær virksomhet eller som er under bygging eller utvikling for slikt salg. Varelageret omfatter dermed tomter, prosjekter under utvikling og bygging, boliger og annen eiendom for videresalg.

Prosjekter under utvikling regnskapsføres etter løpende avregningsmetode basert på fullførings- og salgsgraden til det enkelte prosjekt. Varelager vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

# Note 15

## Porteføljeinvesteringer

### Markedsbaserte aksjer og obligasjoner

Konsernet hadde ingen markedsbaserte aksjer eller obligasjoner i porteføljen ved utgangen av 2021.

(NOK 1 000)	Eierandel	Bokført verdi
Contango Ventures II	61,9 %	19 781
UIP Holding	74,8 %	10 000
Andre direkte investeringer *		26 162
<b>Sum direkte investeringer</b>		<b>55 943</b>

\* Investeringer med balanseført verdi under 10 millioner kroner presenteres samlet.

UIP Holding er en unotert direkte aksjeinvestering av Selvaag Invest.

UIP Holding med datterselskaper er ikke konsolidert inn i Selvaags konsernregnskap i 2022. Dette som følge av at Selvaag anser situasjonen med full kontroll som midlertidig, da man har planer om å redusere eierandelen til under 50% i løpet av kort tid.

Investeringen er definert som en finansiell investering med midlertidig bestemmende innflytelse, som ikke er vesentlig for Selvaag konsern.

Av tabellen under fremgår foreløpige ureviderte tall for 2022 for UIP Holding konsern, samt alle selskapene som inngår i konsernet.

TNOK	Årsresultat	Egenkapital
<b>UIP Holding Konsern</b>	<b>(868)</b>	<b>32 971</b>
Elimineringer konsern	(292)	(78 255)
Uip Holding AS	(1 625)	30 210
Uip Trondheim Bysykkel AS	(1 258)	2 861
Uip Oslo Bysykkel AS	4 587	16 556
Uip Bergen Bysykkel AS	(2 759)	932
Uip Oslo Lehus AS	(203)	55 178
Uip Drift AS	2 837	4 118
Urban Sharing AS	(2 155)	1 372

# Note 16

## Betalingsmidler og trekkrammer

Selvaag har bankgarantier for skattetrekksansvaret. Ubenyttet kassekreditt pr. 31.12.2022 i konsernet var 360 millioner kroner, hvorav 200 millioner kroner var knyttet til Selvaag AS samt Selvaag Bolig og Selvaag Utleiebolig med henholdsvis 150 og 10 millioner kroner. I tillegg hadde Selvaag Bolig pr. årsslutt andre ubenyttede trekkrammer på omkring 300 millioner kroner.

# Note 17

## Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selvaag AS	Antall aksjer	Pålydende (TNOK)	Aksjekapital (TNOK)
Aksjekapital (en aksjeklasse)	10 906	60	654 360

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel	stemmeandel
OGS Holding AS	618	5,7%	0,0 %
Seltangen AS	5 058	46,4 %	50,0 %
Mulholland Holding AS	5 058	46,4 %	50,0 %
Selvaag AS (egne aksjer)	172	1,6 %	0,0 %
<b>Sum</b>	<b>10 906</b>	<b>100%</b>	<b>100 %</b>

Aksjonærene i Selvaag AS har inngått to avtaler, en i 2012 og en i 2017, som regulerer eierskapet i selskapet.

Avtalen fra 2012 fastsetter overordnede rammer for utøvelse av eierskapet, samt gir føringer på hvem som kan eie aksjer i selskapet.

Avtalen fra 2017 går ut på at OGS Holding AS har en rett til å selge aksjer til Selvaag AS for inntil 10 millioner kroner pr år (indeksregulert) basert på beregnet markedspris, mot å gi fra seg utbytte- og stemmeretten i perioden. Avtalen forutsetter at aksjelovens vilkår for erverv av egne aksjer er oppfylt.

# Note 18

## Egenkapital

Selvaag AS (NOK 1 000)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01</b>	<b>647 072</b>	<b>243 155</b>	<b>2 750 326</b>	<b>3 640 553</b>
Årets resultat			7 692	7 692
Tilleggsutbytte			(20 000)	(20 000)
Kjøp av egne aksjer	(2 967)	(1 115)	(39 011)	(43 093)
Avsatt utbytte			(85 000)	(85 000)
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>644 105</b>	<b>242 040</b>	<b>2 614 007</b>	<b>3 500 152</b>

Konsern (NOK 1 000)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
<b>Egenkapital 01.01</b>	<b>647 072</b>	<b>243 155</b>	<b>3 483 901</b>	<b>1 107 555</b>	<b>5 481 683</b>
Årets resultat			(21 308)	(182 657)	(203 965)
Kjøp av egne aksjer	(2 967)	(1 115)	(39 011)		(43 093)
Utbetalt utbytte			(20 000)	(85 982)	(105 982)
Avsatt utbytte			(85 000)	(87 171)	(172 171)
Foretaksintegrasjoner og endringer i Selvaag By			320 657	1 121 362	1 442 019
Kjøp, salg og utbytte egne aksjer			(3 785)	10 267	6 482,5
Omregningsdifferanser ol.			3 744	663	4 406,5
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>644 105</b>	<b>242 040</b>	<b>3 639 198</b>	<b>1 884 037</b>	<b>6 409 381</b>

# Note 19

## Finansielle instrumenter og risikostyring

Konsernet bruker til tider sikringsinstrumenter for å skjerme seg mot eksponeringer i valuta- og rentesvingninger. Pr 31.12.2022 hadde konsernet ingen valutaterminkontrakter.

Rentesikringsinstrumenter som er knyttet til underliggende låneforhold periodiseres tilsvarende renter på den underliggende gjelden. Urealisert tap/gevinst på fastrenteposisjoner som er knyttet til slike rentebærende balanseposter regnskapsføres ikke på konsernnivå, med unntak av at erverdede posisjoner som hadde negativ verdi på erversvstidspunktet. Sistnevnte balanseføres som en forpliktelse og reduseres lineært i takt med løpetiden på de aktuelle rentesikringsavtalene. I de tilfeller hvor rentesikringsinstrumentet ikke er knyttet til et underliggende låneforhold vurderes rentesikringsinstrumentene løpende til markedsverdi.

Utestående renteswapper	Antall	Valuta	Mottar	Gj.snittlig vektet fast rente	Gj.snittlig vektet gjenstående løpetid	Beløp (NOK 1 000)
Rentesikring i Selvaag Eiendom	7	NOK	NIBOR 3m	2,60 %	5,2 år	2 376 769
<b>Sum</b>	<b>7</b>	<b>NOK</b>	<b>NIBOR 3m</b>	<b>2,60%</b>	<b>5,2 år</b>	<b>2 376 769</b>

I konsernregnskapet var det pr 31.12.2022 ingen balanseførte knyttet til rentesikringskontraktene. Pr 31.12.2022 var konsernets rentebærende gjeld lik 7.608 millioner kroner og konsernets rentesikringsavtaler hadde en negativ markedsverdi på til sammen 41 millioner kroner.

Fastrenteavtaler	Antall	Valuta	Gj.snittlig vektet fast rente	Gj.snittlig vektet gjenstående løpetid	Beløp (NOK 1 000)
Fastrenteavtaler i Selvaag Utleiebolig	8	NOK	2,44 %	15,9	921 307

Selvaag Utleiebolig hadde pr 31.12.2022 låneavtaler med fast rente i 20 år for 8 av 15 av sine låneforhold i Husbanken. Lånene er knyttet til utleieboliger med tilvisningsavtaler hos de aktuelle kommunene.



# Note 20

## Rentebærende langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Forfall 2022	-	-	-	1 654 444
Forfall 2023	-	-	2 425 453	1 226 164
Forfall 2024	-	-	2 585 206	1 467 460
Forfall 2025	-	-	747 126	24 933
Forfall 2026	-	-	21 942	25 491
Forfall 2027	-	-	22 386	-
Forfall etter 2027	-	-	1 805 740	2 002 790
<b>Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 607 853</b>	<b>6 401 282</b>

Konsernets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner var pr. 31.12.2022 7.608 millioner kroner. Selvaag Boligs andel av gjelden utgjorde 2.486 millioner kroner, Selvaag Eiendoms andel 2.169 millioner kroner, Selvaag Utleieboligs andel utgjorde 1.765 millioner kroner og Selvaag Bys andel utgjorde 1.102 millioner kroner. I tillegg hadde Sealbay en gjeld på 85 millioner kroner.

Gjelden ble redusert med 1.207 millioner kroner i 2022. Tilgangen av Selvaag By i konsernet økte gjelden med 1.102 millioner kroner mens Selvaag Bolig og Selvaag Utleiebolig reduserte gjelden med henholdsvis 338 millioner kroner og 215 millioner kroner.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid på konsernets langsiktige rentebærende gjeld ble redusert fra 14,3 år ved forrige årsskifte til 10,7 år pr. 31.12.2022.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler økte med 2.208 millioner kroner fra 8.266 millioner kroner til 10.474 millioner kroner

Pantsatte eiendeler (NOK 1 000)	Konsern	
	2022	2021
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>10 474 031</b>	<b>8 266 120</b>

# Note 21

## Betingede forpliktelser

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Garantier	243 937	107 197	2 648 825	2 504 475
Innskudds-/ tegningsforpliktelser	164 282	120 000	164 282	120 000
Uinnkalt kapital	-	-	6 600	6 600
<b>Sum</b>	<b>408 219</b>	<b>227 197</b>	<b>2 819 707</b>	<b>2 631 075</b>

Konsernets usikrede garantier fordeler seg pr 31.12.2022 med 1.830 millioner kroner på bankgarantier og 819 millioner kroner på selskapsgarantier. Av totalt garantivolum på 2.843 millioner kroner i Selvaag konsern er 2.359 millioner kroner etablert i Selvaag Bolig. Økningen i garantistillelser i konsernet gjennom 2022 er primært relatert til Selvaag AS.

Ikke innkalt KS-kapital på 6,6 millioner kroner er relatert til investeringer i kommandittselskaper (se note 7).

Se note 12 for ytterligere opplysninger om rentebærende langsiktig gjeld.

# Note 22

## Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 16, mellomværende med konsernselskaper i note 15 og renteinntekter fra konsernselskaper i note 20.

### Ordinære transaksjoner med nærstående parter:

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2022	2021	2021	2020
<b>Salg av varer og tjenester</b>				
- Konsernselskaper	828	1 238	-	-
- Tilknyttede selskaper	15	-	38 626	2 326
- Eiere	2 464	2 595	2 464	2 595
- Andre nærstående selskaper	-	-	7 329	3 368
<b>Sum salg av varer og tjenester</b>	<b>3 307</b>	<b>3 833</b>	<b>48 419</b>	<b>8 289</b>
<b>Kjøp av varer og tjenester</b>				
- Konsernselskaper	9 439	7 300	-	-
- Tilknyttede selskaper	-	2	175 952	141 782
- Andre nærstående selskaper	-	-	1 045	1 164
<b>Sum kjøp av varer og tjenester</b>	<b>9 439</b>	<b>7 302</b>	<b>176 997</b>	<b>142 946</b>

Beløpet på TNOK 175.952 er balanseførte opsjonspremier i Selvaag Bolig med Urban Property som motpart.

Øvrig salg og kjøp gjelder hovedsaklig husleie og andre administrative tjenester mellom norske selskaper. Salg og kjøp av varer og tjenester skjer til markedsmessige vilkår.

# Note 23

## Operasjonelle leieavtaler

Selvaag AS leide i 2022 lokaler på hovedkontoret, med adresse Silurveien 2, fra datterselskapet Silurveien Næringsbygg AS. Årlig leiebeløp er 4,7 millioner kroner og leieavtalen løper ut 2027. Konsernet har også inngått andre mindre leiekontrakter, både konserninternt og med eksterne parter.

Selvaag Bolig ASA og Selvaags øvrige mindre datterselskaper, har inngått separate leieavtaler om hovedkontor for sin virksomhet i Silurveien 2.

Alle operasjonelle leieavtaler kostnadsføres løpende og klassifiseres som andre driftskostnader. I 2022 og 2021 hadde konsernet ingen leieavtaler klassifisert som finansielle.

# Note 24

## Andre forhold

### Endringer i konsernsammensetningen i 2021

Selvaag By ble i 2021 etablert som et heleid nytt datterselskap av Selvaag hvor konsernets andeler i eksisterende byutviklingsprosjekter, Snøbyen og Union Eiendomsutvikling, ble samlet. I 2022 har det underliggende selskapet Snøbyen gått fra å være et tilknyttet selskap til å være et heleid datterselskap. Dette skjedde ved at øvrige eksterne aksjonærer i Snøbyen pr. 30.06.2022 konverterte sitt eierskap i Snøbyen til aksjer i Selvaag By gjennom kapitalforhøyelser i form av tingsinnskudd, og gjennom det ble minoritetsaksjonærer i Selvaag By. Innkonsolideringen av Snøbyen i Selvaag konsern ble gjort til beregnet virkeligverdi pr. 30.06.2022. Som følge av verdifall i andre halvår er det gjort nedskrivning av eiendommer Selvaag AS har som følge av konverteringen redusert sitt eierskap i Selvaag By fra 100% til 54,29%

Selvaag Eiendom kjøpte og solgte i 2022 eiendomsselskaper som ledd i ordinær virksomhet. De underliggende eiendommene fremgår som tilganger i note 4.

I 2022, som i 2021 og tidligere år, har det i konsernet vært endringer i selskapsstrukturen, i form av blant annet etablering og avvikling av enkelte datterselskaper, som ledd i konsernets ordinære løpende virksomhet. Ingen av disse endringene ansees å være vesentlige for konsernet.

Til generalforsamlingen i Selvaag AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og

- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

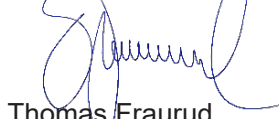
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 30. mars 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**



Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor

**SELVAAG**