



# ÅRSRAPPORT

2023

**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 som eier.

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

Geografisk konsentrerer Selvaags virksomheter sin aktivitet hovedsakelig om Norge, og da særlig om Oslo med 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 med et bærekraftig perspektiv i Oslo regionen. I et marked preget av usikkerhet, med høyere rentenivå og færre transaksjoner, har Selvaag Eiendom i 2023 arbeidet målrettet med forvaltning og videreutvikling av eksisterende eiendomsportefølje. Leietakertilpasninger er gjennomført på bygulvene på Tjuvholmen og Løren, samt i Maridalsveien 323. Silurveien 2 er oppgradert med ny personalrestaurant og nytt møteromssenter. Reguleringsarbeidet for Maridalsveien 319-321 og Dronningens gate 13 har utviklet seg i tråd med planene gjennom året. Reguleringsplanen for Dronningens gate 13 ble vedtatt mot slutten av 2023, og arbeidet med å omdanne og åpne opp kvadraturens største kvartal til et område bestående av næring, handel og boliger, er i gang. I 2023 kjøpte Selvaag Eiendom resterende 40 prosent av Tjuvholmen Parkering, Tjuvholmen Båthavn og Tjuvholmen Energi. I tillegg inngikk selskapet avtaler om kjøp av ytterligere næringsseksjoner på Løren, med overtakelse i 2024. Gjennom leietakerfokus, rasjonell kostnadsstruktur, utvikling av eksisterende portefølje og nye eiendomskjøp vil Selvaag Eiendom i 2024 fortsette å styrke balansen og kontantstrømmen fra løpende eiendomsdrift.

**Selvaag Utleiebolig** investerer i, forvalter og leier ut leiligheter i Oslo-regionen og Bergen. Ved utgangen av 2023 hadde selskapet til sammen 887 leiligheter i drift. Selskapet skal overta 2 prosjekter på Lørenskog i 2024 og 2025 med til sammen 117 leiligheter. Samarbeidet med Husbanken og kommunene gjennom tilvisningsmodellen fungerer godt, og selskapet har oppnådd en posisjon som muliggjør innflytelse på videreutvikling av samarbeidet. Stadig økende etterspørsel og godt utleiarbeid gjorde at ledigheten i boligporteføljen har vært lav gjennom året og inntekts-utviklingen har vært god. Samtidig erfarer man en betydelig kostnadsvekst, med særlig stor økning i skatter og avgifter, som utfordrer lønnsomheten.

**Selvaag Bolig**, hvor Selvaag AS eier 53,5 % av aksjene, opprettholdt i 2023 sin posisjon som en av Norges ledende boligutviklere. Driftsinntektene endte på 2,15 milliarder kroner, og det var gode marginer i prosjektene. Selskapet opprettholdt et akseptabelt aktivitetsnivå, til tross for at boligmarkedet

var utfordrende gjennom hele året. Ved årsslutt hadde selskapet 784 boliger under bygging til en samlet salgsverdi på om lag 4,5 milliarder kroner. Ved årsslutt var 62 prosent av disse boligene 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. For ytterligere informasjon om det børsnoterte selskapet Selvaag Bolig, henvises det til [www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no).

**Selvaag By** hvor Selvaag AS eide 54,4% av aksjene pr. 31.12.2023, ble etablert i 2021. Selskapet er et eiendomsutviklings-selskap som investerer i større byutviklingsprosjekter på det sentrale Østlandsområdet. Selvaag By eier 100% av Snøbyen på Lørenskog og 50% av Union Eiendomsutvikling i Drammen. I et marked preget av usikkerhet, økte renter og verdifall, ble det gjort betydelige regnskapsmessige nedskrivninger i Selvaag By og underliggende selskaper i 2023. Investeringen i utviklingsprosjektet Snøbyen har hatt høyeste prioritet i 2023. I Snøbyen har hovedfokus vært på å øke leieinntektene til eiendommene og oppnå høyere besøkstillatelse til skihallen SNØ, samt gjennomføre en større restrukturering og refinansiering. I begynnelsen av 2024 ble restruktureringen av Snøbyen sluttført, og skihallen SNØ er løftet direkte under Selvaag By. Snøbyen har således blitt et rent eiendomsselskap. Ved utgangen av februar 2024 ble refinansieringen av Snøbyen, som innebar tilførsel av ny egenkapital via Selvaag By og ny lånefinansiering i Snøbyen, gjennomført på en vellykket måte. Ambisjonen framover er verdøkning og videre vekst.

**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 20%) som finansierer Selvaag Boligs tomter, samt Selvaag Prosjekt (eierandel 30%) som står for fornyelsen av bygningsmassen til borettslag, boligsameier og andre eiendomsbesittere i Stor-Oslo.

### ØKONOMISKE RESULTATER

Konsernet hadde i 2023 driftsinntekter på 2,656 millioner kroner (3,345)<sup>1</sup>. Salgsinntektene i 2023 falt med 707 millioner kroner (22%) fra året før, mens gevinster fra eiendomssalg økte med 18 millioner kroner. Årsaken til de reduserte salgsinntektene var primært lavere inntektsført aktivitet i Selvaag Bolig.

Resultatene fra tilknyttede og felleskontrollerte selskaper, som i konsernregnskapet er regnskapsført etter egenkapitalmetoden, var samlet sett positive med 25 millioner kroner i 2023, mot 26 millioner kroner i 2022. Se note 8 for mer informasjon om investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper.

Konsernets resultat før netto finanskostnader<sup>2</sup> og skatt var negativt med 254 millioner kroner, sammenlignet med negativt 285 millioner kroner i 2022. De negative resultatene både i 2023 og i 2022 skyldes store nedskrivninger som følge av verdifall i Selvaag By.

Finanskostnadene var i 2023 på 267 millioner kroner (190). De økte finanskostnadene i 2023, på tross av gjeldsreduksjon i andre halvår, skyldes at det generelle rentenivået steg og at rentekostnadene til Selvaag By var vesentlig høyere enn året før. Endring av konsernstrukturen i Selvaag By pr. 30. juni 2022, medførte at rentekostnadsnivået i 2023 ikke er sammenlignbart med nivået i 2022. Inngåtte rentesikrings- og fastrenteavtaler, i henholdsvis Selvaag Eiendom og Selvaag Utleiebolig, er også av betydning for nivået på finanskostnadene til konsernet.

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

<sup>2</sup> Netto finanskostnader = finanskostnader (267 millioner kroner) - finansinntekter (71 millioner kroner)

# Årsberetning

## Selvaags virksomhet

Resultat før skatt ble negativt med 450 millioner kroner (negativt 250), 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. Det har ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for årsregnskapet etter balansedato. Oppfatningen er at årsregnskapet for 2023 gir et rettviseende bilde av Selvaags virksomhet, resultat og stilling.

### FINANSIELLE FORHOLD OG KAPITALSTRUKTUR

Konsernets egengenererte kontantstrøm<sup>3</sup> var positiv med 1.253 millioner kroner i 2023. Kraftig reduksjon i varebeholdningen, i form av prosjekter under utvikling i Selvaag Bolig, var årsaken til den reduserte kapitalbindingen som ga en så betydelig positiv kontantstrømeffekt. I 2022 var det tilsvarende tallet positiv med 71 millioner kroner, da hovedsakelig grunnet resultater fra løpende drift.

Egenkapitalen i konsernet pr. 31.12.2023 var på 5.722 millioner kroner, mens den rentebærende gjelden og totalbalansen på samme tidspunkt var henholdsvis på 6.680 millioner kroner og 14.156 millioner kroner. Konsernets bokførte egenkapitalandel var 40,5% ved årets inngang og 40,4% ved årets utgang. Den stabile utviklingen, på tross av redusert egenkapital som følge av regnskapsmessig underskudd, skyldes reduksjon i totalbalansen grunnet lavere beholdning av prosjekter under utvikling, lavere eiendomsverdier og mindre gjeld.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid til hovedforfall på konsernets langsiktige rentebærende gjeld økte fra 10,7 år ved forrige årsskifte til 12,2 år pr. 31.12.2023. Den lange løpetiden i konsernet skyldes Selvaag Utleiebolig, som har meget lang løpetid på sin rentebærende gjeld. Se note 20 i årsregnskapet for mer informasjon om rentebærende gjeld.

Likviditetsbeholdningen til konsernet var ved utgangen av året 681 millioner kroner, og de samlede ubenyttede lånefasilitetene var på 660 millioner kroner. 267 millioner kroner av likviditetsbeholdningen, og 450 millioner kroner av de ubenyttede lånefasilitetene, var knyttet til Selvaag Bolig.

En tilfredsstillende likviditetsbeholdning, tilstrekkelige låneparameter og en betydelig egenkapital, gjør at konsernets finansielle stilling og soliditet samlet sett vurderes som god, men den er svekket som følge av verdifall for eiendom og større kapitalbehov i Selvaag By.

Når det gjelder likviditetsrisiko knyttet til forfallstruktur for konsernets rentebærende gjeld vises det til informasjonen i note 20.

### FINANSIELL RISIKO

Konsernets finansielle risiko er i hovedsak knyttet til endringer i egenkapitalen forårsaket av verdiendringer i de ulike delene av eiendomsporteføljen, verdifall i og resultat-effekter 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 markedsrisiko i byutviklingsprosjektene i Selvaag By, samt leiepris- og ledighetsutviklingen innen næringseiendom og utleieboliger.

*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 valutasikringsavtaler.

*Likviditets- og renterisiko.* Morselskapet har ikke ekstern rentebærende langsiktig gjeld. Konsernets langsiktige rentebærende gjeld ble samlet sett redusert med 928 millioner kroner i 2023, grunnet gjeldsreduksjon i Selvaag Bolig på 1.076 millioner kroner. Selvaag Eiendom og Selvaag Utleiebolig økte sin rentebærende gjeld som ledd i netto eiendomsinvesteringer.

Størstedelen av konsernets samlede likviditetsreserver, ubenyttede trekkfasiliteter og investeringskapasitet befant seg pr. 31.12.2023 i virksomhetsområdene Selvaag Eiendom og Selvaag Bolig, samt i morselskapet Selvaag. Morselskapet samlede likviditetsreserver og ubenyttede trekkrammer ved årsskiftet, var på 349 millioner kroner.

Likviditetsrisikoen vurderes løpende og søkes optimalisert ved å sørge for at virksomhetene i Selvaag til enhver tid søker å ha tilstrekkelige likviditetsreserver og/eller kredittkammer. I tillegg konsentreres en stor andel av investeringene om næringseiendommer med løpende kontantstrøm, som kan realiseres innen rimelig tid. Generelt verdifall i eiendomsmarkedet, redusert boligsalg og et mer krevende marked for finansiering innebærer en situasjon med høyere risiko og lavere kapitalbuffer enn for et år siden. Verdifallet i Selvaag By og lave besøkstall i skihallen SNØ, medfører at denne virksomheten får tettere finansieringsoppfølging 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 9 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 knyttet til bærekraft, herunder energieffektivisering, reduserte karbonutslipp og økt ombruk.

Utviklingsaktiviteter 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 SELSKAPsledelse

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 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

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

# Årsberetning

## Selvaags virksomhet

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 19. 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 tre 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 Bolig som 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.

### MILJØ, BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

Eiendomsvirksomhet generelt har en negativ innvirkning på det ytre miljøet og har klimautslipp gjennom energi- og materialbruk, transport, avfall, naturinngrep og bruk av naturressurser.

Selvaag har gjennom sitt virke i mer enn 75 år lagt vekt på å ta miljømessige hensyn, og å utvise et samfunnsengasjement i sin virksomhet. Bærekraft, der miljø i tillegg til sosiale og forretningssetiske forhold er bærebjelkene, er et område i rivende utvikling, med økte forventninger og krav. Virksomhetene i Selvaag har bærekraft som en stadig større del av sine planleggings- og styringssystemer, 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 knutepunkter, 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.

På konsern- og virksomhetsnivå arbeider Selvaag med å etablere en bærekraftstrategi og en verifiserbar bærekraftsrapportering i tråd med de nye kravene fra EU, gjerne omtalt som CSRD, som for Selvaag er gjeldende fra og med 2025.

Selvaag AS og datterselskapene kartlegger vesentlige leverandører og forretningspartnere, og har rutiner og 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 etablert rutiner for å foreta årlige aktsomhetsvurderinger for å sikre etterlevelse av kravene i Åpenhetsloven, og siste foreliggende redegjørelse for Selvaag konsern og de underliggende operative datterselskapene er tilgjengelig på de ulike selskapenes hjemmesider. Selvaag AS' redegjørelse for 2022 er å finne på [www.selvaag.no](http://www.selvaag.no). Redegjørelsen for 2023 publiseres i andre kvartal 2024.

### ORGANISASJON, HMS, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Selvaag konsern hadde både ved utgangen og inngangen av året 232 ansatte. Pr. 31.12.2023 var 43% av de ansatte i konsernet i Selvaag Bolig og 34% av de ansatte i Selvaag By. Morselskapet Selvaag AS hadde 10 ansatte gjennom året. Av konsernets ansatte utgjorde kvinner 46% og menn 54% ved årets utgang. Av morselskapets 10 ansatte er det 4 kvinner og 6 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 4,5 % i 2023 mot 3,3 % i 2022. 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, innenfor Oslo og nærliggende områder.

Norge har gjennom mange år vært i en meget god økonomisk 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.

Økende geopolitisk uro, makroøkonomisk usikkerhet, høy inflasjon og økt rentenivå har påvirket Selvaags virksomheter negativt de siste par årene. Aktiviteten i markedet for nye boliger har vært betydelig mindre, næringseiendom har falt i verdi, eiendomstransaksjonene har blitt færre og finansiering

# Årsberetning

## Selvaags virksomhet

av eiendom har blitt mer krevende. I tillegg har økte drifts- og rentekostnader svekket lønnsomheten, selv om KPI-regulering av leieinntektene har bidratt positivt. Ovennevnte har totalt sett bidratt til en mer krevende økonomisk situasjon og til høyere risiko i eiendomsbransjen, hvilket også Selvaag har tatt og tar hensyn til i sin planlegging, kapitalallokering og investeringsvurdering.

Selvaags vurdering er at utsiktene fremover tilsier at vi i 2024 fortsatt vil være i en mer krevende og økonomisk usikker periode, som vil påvirke vår virksomhet, selv om det forventes at rentenivået vil falle mot slutten av 2024. Selvaag er solid og har erfaring med å takle svingninger og ulike utfordringer, men tilpasser virksomheten i forhold til endringer i etterspørsel, aktivitetsnivå, rammebetingelser og lønnsomhet.

Hovedfokus for Selvaag er fortsatt å sørge for god verdiskaping ved å fokusere på sunn vekst, løpende driftsforbedringer, gode finansieringsløsninger, gode utviklingsgrep og målrettet kompetanseutvikling innenfor vår kjernevirksomhet. 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. Imidlertid erfarer et privateid selskap som Selvaag AS at eierbeskatningen, i form av formues- og utbytteskatt, er mer belastende og slår skjev ut enn før, hvilket medfører at eierbeskatning i større grad enn tidligere påvirker beslutninger i Selvaag.

### EGENKAPITAL OG RESULTATDISPONERING

Selvaag hadde pr. 31. desember 2023 en egenkapital på 5.722 millioner kroner i konsernregnskapet, og 3.123 millioner kroner i selskapsregnskapet.

Styret har vurdert at Selvaag AS har en forsvarlig egenkapital og likviditet ved utgangen av 2023. Styret foreslår med bakgrunn i dette følgende disponering av årsresultatet på minus 215 millioner kroner i morselskapet Selvaag AS:

**Avsatt utbytte** **72 millioner kroner**

**Overført fra annen egenkapital** **287 millioner kroner**

Oslo, 4. april 2024



BJARNE BØRGENSEN  
STYRELEDER



OLAV H. SELVAAG  
STYREMEDLEM



G. FREDERIK SELVAAG  
STYREMEDLEM



TORE MYRVOLD  
ADMINISTRERENDE DIREKTØR

# Resultatregnskap

Selvaag AS

Konsern

2022	2023	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2023	2022
2 773	2 197		Salgsinntekter	2	2 493 049	3 200 141
(608)	395		Gevinster eiendom og annen driftsinntekt		162 960	145 230
<b>2 165</b>	<b>2 592</b>		<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 656 009</b>	<b>3 345 371</b>
0	0		Vareforbruk		1 632 628	2 265 065
41 384	32 510	3/4	Lønnskostnader mm.	3/4	306 989	291 093
39 721	24 313	5	Andre driftskostnader	5	304 674	305 452
2 557	4 448	6	Av- og nedskrivninger	6	693 429	782 042
<b>83 662</b>	<b>61 271</b>		<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>2 937 720</b>	<b>3 643 652</b>
<b>(81 497)</b>	<b>(58 679)</b>		<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(281 711)</b>	<b>(298 281)</b>
<b>117 374</b>	<b>(153 814)</b>	7	Resultat fra investering i datterselskap			
1 481	24 299	8	Resultatandel fra TS og FKV	8	24 731	26 107
0	0		Resultat finansinvesteringer mv.	7	3 002	(13 012)
4 051	9 735	7	Finansinntekter	7	70 535	225 663
(16 960)	(34 316)	7	Finanskostnader	7/9	(266 870)	(190 193)
<b>105 946</b>	<b>(154 096)</b>		<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(168 602)</b>	<b>48 565</b>
<b>24 449</b>	<b>(212 775)</b>		<b>RESULTAT FØR SKATT</b>		<b>(450 313)</b>	<b>(249 716)</b>
(16 757)	(2 647)	10	Skattekostnad	10	14 063	45 751
<b>7 692</b>	<b>(215 422)</b>		<b>ÅRSRESULTAT FØR MINORITET</b>		<b>(436 250)</b>	<b>(203 965)</b>
			Minoritetsinteresser	11	(286 669)	(182 657)
			<b>ÅRSRESULTAT ETTER MINORITET</b>	11	<b>(149 581)</b>	<b>(21 308)</b>

# Balanse pr. 31.12

## Selvaag AS

## Konsern

2022	2023	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2023	2022
34 115	31 468	10	Utsatt skattefordel			
0	0		Immaterielle eiendeler	6	243 455	333 966
184 326	181 762	6	Varige driftsmidler	6	8 417 802	8 777 033
3 137 158	2 850 463	12	Aksjer i datterselskaper			
565 229	380 223	8	Investering i TS og FKV	8	671 287	743 844
100	100	13	Anleggsaksjer	13	11 740	12 032
6 169	6 169	14	Andre fordringer	14	576 202	346 045
<b>3 708 656</b>	<b>3 236 955</b>		<b>Finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 259 229</b>	<b>1 101 921</b>
<b>3 927 097</b>	<b>3 450 185</b>		<b>ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 920 486</b>	<b>10 212 920</b>
0	0		Varelager og prosjekter i arbeid	15	3 285 585	4 397 650
0	0		Kundefordringer		92 523	110 261
6 914	13 429		Andre fordringer		96 307	109 532
0	0		Investeringer	16	80 627	55 943
494 653	225 215	17	Fordringer på konsernselskap			
110 504	148 631	18	Betalingsmidler	18	680 798	933 923
<b>612 071</b>	<b>387 275</b>		<b>OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 235 840</b>	<b>5 607 309</b>
<b>4 539 168</b>	<b>3 837 460</b>		<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 156 326</b>	<b>15 820 229</b>

# Balanse pr. 31.12

Selvaag AS

Konsern

2022	2023	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2023	2022
644 105	639 026	11/19	Aksjekapital	11/19	639 026	644 105
242 040	240 132	11	Overkurs	11	240 132	242 040
2 614 007	2 243 766	11	Annen egenkapital	11	3 332 650	3 639 198
	0		Minoritetsinteresser	11	1 510 521	1 884 037
<b>3 500 152</b>	<b>3 122 924</b>	<b>11</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>11</b>	<b>5 722 329</b>	<b>6 409 380</b>
82 168	85 302	4	Pensjonsforpliktelser	4	86 449	83 258
			Utsatt skatt	10	421 906	491 286
0	0	20	Rentebærende gjeld	20	5 577 279	6 505 497
0	0		Annen langsiktig gjeld	9	463 725	344 258
<b>82 168</b>	<b>85 302</b>		<b>LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 549 359</b>	<b>7 424 299</b>
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	20	1 102 356	1 102 356
1 577	3 665	17	Leverandørgjeld		131 497	152 694
0	0	10	Betalbar skatt	10	66 378	64 649
863 180	546 045	17	Gjeld til konsernselskap			
85 000	72 000	11	Avsatt utbytte	11	115 740	172 325
7 091	7 524	14	Annen kortsiktig gjeld	14	468 667	494 526
<b>956 848</b>	<b>629 234</b>		<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 884 638</b>	<b>1 986 550</b>
<b>4 539 168</b>	<b>3 837 460</b>		<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 156 326</b>	<b>15 820 229</b>

Oslo 4. april 2024



BJARNE BORGENSEN  
STYRELEDER



OLAV H. SELVAAG  
STYREMEDLEM



G. FREDERIK SELVAAG  
STYREMEDLEM



TORE MYRVOLD  
ADMINISTRERENDE DIREKTØR



# Kontantstrømoppstilling

Selvaag AS

Konsern

2022	2023	Beløp i NOK 1.000	2023	2022
24 449	(212 775)	Resultat før skattekostnad	(450 313)	(249 715)
0	0	Betalte skatter	(64 929)	(134 036)
608	(395)	Gevinst ved salg av driftsmidler	(162 960)	(145 230)
0	0	Avgang eiendeler og gjeld holdt for salg	0	0
0	0	Gevinst av oppløsning av fastrente	0	(190 618)
2 557	4 448	Av- og nedskrivninger driftsmidler	693 429	782 042
(118 855)	129 515	Resultat datterselskaper og tilknyttede selskaper	(24 731)	(26 107)
0	0	Resultat fra andre finansielle anleggsmidler	(12 302)	13 012
(409)	2 087	Endring arbeidskapital	1 352 254	(150 923)
42 687	6 452	Endring i andre tidsavgrensingsposter	(226 879)	112 105
<b>(48 963)</b>	<b>(70 668)</b>	<b>Netto likviditetsendring fra løpende drift</b>	<b>1 103 569</b>	<b>10 530</b>
(970)	(1 938)	Investering i driftsmidler	(83 693)	(113 407)
10 280	449	Salg av driftsmidler	99 135	147 301
1 881	199 905	Netto endring finansielle anleggsmidler	139 157	208 224
0	0	Netto endring finansielle omløpsinvesteringer	(5 502)	12 979
4 705	(60 623)	Tilgang/avgang av virksomhet/selskap	0	(194 420)
<b>15 896</b>	<b>137 793</b>	<b>Netto likviditetsendring fra investeringer</b>	<b>149 097</b>	<b>60 677</b>
(55 103)	(29 921)	Endring mellomværende med konsern	0	0
0	0	Opptak av pantegjeld og obligasjonslån mm.	1 998 948	2 654 239
0	0	Nedbetaling av pantegjeld og obligasjonslån mm.	(3 181 678)	(2 462 514)
0	0	Endring andre langsiktige fordringer/gjeld	(6 053)	23 872
590	189	Innbetalt konsernbidrag	0	0
0	(10 000)	Utbetalt konsernbidrag	0	0
250 900	185 540	Innbetalt utbytte	0	0
(160 000)	(110 000)	Utbetalt utbytte til majoritet	(110 000)	(160 000)
(43 093)	(64 806)	Netto kjøp og salg av egne aksjer	(79 923)	64 986
0	0	Minoritet - utbytte, andre inn- og utbetalinger mv	(127 085)	(215 369)
<b>(6 706)</b>	<b>(28 998)</b>	<b>Netto likviditetsendring fra finansiering</b>	<b>(1 505 791)</b>	<b>(94 786)</b>
<b>(39 773)</b>	<b>38 127</b>	<b>Netto likviditetsendring</b>	<b>(253 125)</b>	<b>(23 579)</b>
<b>150 277</b>	<b>110 504</b>	<b>Betalingsmidler 01.01</b>	<b>933 923</b>	<b>957 502</b>
<b>110 504</b>	<b>148 631</b>	<b>Betalingsmidler 31.12</b>	<b>680 798</b>	<b>933 923</b>
110 504	<b>148 631</b>	Bankinnskudd	680 798	933 923
-	-	Trekkefasiliteter	-	-
<b>110 504</b>	<b>148 631</b>	<b>Netto betalingsmidler 31.12</b>	<b>680 798</b>	<b>933 923</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 internergevinster 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 internergevinster. 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 kommandittselskaper 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 internergevinster. Mottatt utbytte fra tilknyttede selskaper går til fradrag i investeringen i konsernregnskapet.

### Omregning av utenlandske selskaper

Ved omregning av utenlandske datterselskapers regnskaper, er balanseposter omregnet til dagskurs ved regnskapsavslutningstidspunktet 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, KLASSIFISERING 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 nedskrivninger. 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 anskaffelseskost, 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 regnskapsloven, 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 strukturendring 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 (forts.)

### 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.

### Varelager 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 innteks- 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 mindrev verdier er henført til identifiserbare eiendeler og forpliktelser. I goodwill begrepet 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 skatte-reducerende 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	
				2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>2023</b>									
Selvaag Eiendom	313 467	44 977	112 956	40 879		4 903 889		2 828 099	
Selvaag Utleiebolig	148 573	39 691	38 933	(11 355)		2 665 068		2 067 080	
Selvaag Bolig	2 153 082	1 773	110 989	182 948		4 579 393		2 459 573	
Selvaag By	123 854	601 359	(609 223)	(820 288)		2 294 973		1 164 381	
Øvrig virksomhet	9 030	640	1 461	2 835		285 393		115 578	
Morselskap / elimineringer	(254 957)	4 989	63 173	154 668		(572 390)		(200 714)	
<b>Sum konsern</b>	<b>2 493 049</b>	<b>693 429</b>	<b>(281 711)</b>	<b>(450 313)</b>		<b>14 156 326</b>		<b>8 433 997</b>	
<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>Region (NOK 1 000)</b>									
				<b>Salgsinntekter</b>		<b>Eiendeler</b>			
				<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>		
Norge			2 459 911	3 143 518		14 062 482	15 709 096		
Utland			33 138	56 623		93 844	111 133		
<b>SUM</b>			<b>2 493 049</b>	<b>3 200 141</b>		<b>14 156 326</b>	<b>15 820 229</b>		

Selvaags virksomhet er hovedsakelig i Norge. Virksomheten i utlandet ved utgangen av 2023 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	
	2023	2022	2023	2022
Lønnskostnader	23 328	21 690	269 713	244 288
Pensjonskostnader	7 956	5 919	21 324	16 734
Andre personalkostnader	1 226	13 775	15 952	30 071
<b>Sum lønnskostnader m.v.</b>	<b>32 510</b>	<b>41 384</b>	<b>306 989</b>	<b>291 093</b>
Antall ansatte i Norge pr. 31.12	10	10	226	226
Antall ansatte i utlandet pr. 31.12	0	0	6	6
Antall årsverk (gjennomsnitt)	10	10	196	168

(NOK 1 000)		Honorar	Lønn	Bonus	Andre godtgjørelser	Pensjon	Lån
<b>Styret i Selvaag AS</b>							
Styreleder	Bjarne Borgersen	450	-	-	450	-	-
Styremedlem og eier	G. Frederik Selvaag	-	608	-	411	40	-
Styremedlem og eier	Olav H. Selvaag	-	608	-	567	40	-
Administrerende direktør	Tore Myrvold	-	3 983	3 393	312	128	-

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	
	2023	2022	2023	2022
Honorar for lovpålagte tjenester	671	686	9 359	6 636
Honorar for andre attestasjonstjenester	-	-	633	643
Honorar for andre tjenester	702	-	1 299	660
<b>Sum</b>	<b>1 373</b>	<b>686</b>	<b>11 291</b>	<b>7 939</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 31.12.2023 innebar ordningen at alle ansatte i mer enn 20% stilling var inkludert i ordningen.

### Ytelsespensjonsordning (lukket)

Selvaag Bolig har en ytelsesordning for 1 person som er lukket.

### AFP-pensjon

I konsernet har Selvaag Bolig en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) som omfatter 70 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 11 personer.

Pensjonskostnader (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Innskudds- og uførepensjonskostnad	720	679	12 514	9 917
Øvrige (AFP, ytelse og over driften)	7 236	5 240	8 810	6 816
<b>Sum</b>	<b>7 956</b>	<b>5 919</b>	<b>21 324</b>	<b>16 733</b>

Pensjonsforpliktelser (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Ytelsesordning og AFP	-	-	(606)	(416)
Andre pensjonsavtaler over driften	(85 302)	(82 168)	(85 843)	(82 842)
<b>Sum</b>	<b>(85 302)</b>	<b>(82 168)</b>	<b>(86 449)</b>	<b>(83 258)</b>

	Selvaag AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
AFP - antall aktive personer	-	-	70	72
Ytelsesordning (lukket)	-	-	1	1
Øvrige ordninger - antall personer	10	10	11	12
Diskonteringsrate	3,10%	3,00%	3,10% - 3,20%	3,00% - 3,20%
Årlig lønnsvekst/inflasjon	3,25%	3,25%	3,25% - 3,75%	3,25% - 3,75%
G - regulering	-	-	3,50%	3,50%
Uttaksprosent AFP	-	-	50%	50%

# Note 5

## Andre driftskostnader

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Salgs-, reklame- og representasjonskostnader	979	2 037	44 820	36 959
Kostnad lokaler	7 004	6 732	24 403	21 627
Driftskostnader eiendommer	845	1 181	98 300	83 234
Øvrige driftskostnader	15 485	29 771	137 151	163 632
<b>Sum</b>	<b>24 313</b>	<b>39 721</b>	<b>304 674</b>	<b>305 452</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	-	216 680	74 900	296 327
Tilgang			340	1 598	1 938
Avgang			(54)	(1 183)	(1 237)
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>4 747</b>	<b>-</b>	<b>216 966</b>	<b>75 315</b>	<b>297 028</b>
Akk. avskrivninger 01.01	2 646	-	1 760	54 135	58 541
Avskrivninger			145	2 548	2 693
Avgang ordinære avskrivninger				(1 183)	(1 183)
<b>Akk. ordinære avskrivninger 31.12</b>	<b>2 646</b>	<b>-</b>	<b>1 905</b>	<b>55 500</b>	<b>60 051</b>
Akk. nedskrivninger 01.01	2 101	-	38 411	12 948	53 460
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger			1 755		1 755
Avgang nedskrivninger					-
<b>Akk. nedskrivninger 31.12</b>	<b>2 101</b>	<b>-</b>	<b>40 166</b>	<b>12 948</b>	<b>55 215</b>
<b>Netto bokført verdi 01.01</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>176 509</b>	<b>7 817</b>	<b>184 326</b>
<b>Netto bokført verdi 31.12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>174 895</b>	<b>6 867</b>	<b>181 762</b>
Konsern (NOK 1 000)	Goodwill	Varemerker og andre immaterielle eiendeler	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	931 846	117 400	10 544 683	200 304	11 794 233
Tilgang		3 297	277 699	26 240	307 236
Avgang			(62 755)	(12 413)	(75 168)
Overføringer			(30)	30	-
Årets omregningsdifferanser			16	(106)	(90)
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>931 846</b>	<b>120 697</b>	<b>10 759 613</b>	<b>214 055</b>	<b>12 026 211</b>
Akk. avskrivninger 01.01	482 381	94 545	1 190 855	143 882	1 911 663
Avskrivninger	22 757	4 246	132 497	15 172	174 672
Avgang ordinære avskrivninger			(1 870)	(9 902)	(11 772)
Årets omregningsdifferanser				64	64
<b>Akk. ordinære avskrivninger 31.12</b>	<b>505 138</b>	<b>98 791</b>	<b>1 321 482</b>	<b>149 216</b>	<b>2 074 627</b>
Akk. nedskrivninger 01.01	138 354	-	619 352	13 865	771 571
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger	45 900	20 906	446 315	5 636	518 757
Avgang nedskrivninger					-
Årets omregningsdifferanser					-
<b>Akk. nedskrivninger 31.12</b>	<b>184 254</b>	<b>20 906</b>	<b>1 065 667</b>	<b>19 501</b>	<b>1 290 328</b>
<b>Netto bokført verdi 01.01</b>	<b>311 111</b>	<b>22 855</b>	<b>8 734 476</b>	<b>42 557</b>	<b>9 110 999</b>
<b>Netto bokført verdi 31.12</b>	<b>242 454</b>	<b>1 000</b>	<b>8 372 464</b>	<b>45 338</b>	<b>8 661 256</b>

Varige driftsmidler blir avskrevet lineært med følgende årlige satser:

- Næringseiendom 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%)

Gjenværende goodwill knytter seg til flere eiendomskjøp i Selvaag Eiendom, og består av forskjellen mellom nominell utsatt skatt og latentes skatt på oppkjøpstidspunktet. Denne goodwillen avskrives over gjenværende levetid av respektive eiendommer. I tillegg er en andel av Selvaag Bys oppkjøp av Snøbyen i 2022 klassifisert som goodwill som avskrives over 5 år.

Årets nedskrivninger, på mer enn 500 millioner kroner, knytter seg til nedskrivninger i Selvaag By som følge av verdifall i underkonsernet Snøbyen på Lørenskog. For Snøbyen ble det ved utgangen av 2023 innhentet eksterne verdsettelsler for eiendommene og skihallen SNØ som innebar betydelig verdifall, med tilhørende nedskrivningsbehov. Verdifallet skyldtes både generelt verdifall i markedet om følge av økt rentenivå, høyere usikkerhet og økte avkastningskrav, men også verdifall knyttet til lavere besøkstall enn tidligere prognostisert i Skihallen SNØ.



# Note 7

## Spesifikasjon av finansposter

Finansinntekter (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Renteinntekter	6 592	1 922	57 455	32 475
Renteinntekter konsernselskaper	1 079	610	-	-
Agio	-	-	-	433
Andre	2 064	1 519	13 080	192 755
<b>Sum</b>	<b>9 735</b>	<b>4 051</b>	<b>70 535</b>	<b>225 663</b>

Finanskostnader (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Rentekostnader konsernselskaper	28 203	15 854	-	-
Rentekostnader	7	5	247 666	172 013
Disagio	-	-	2 255	-
Andre	6 106	1 101	16 949	18 180
<b>Sum</b>	<b>34 316</b>	<b>16 960</b>	<b>266 870</b>	<b>190 193</b>

Selvaag AS hadde i 2023 renteinntekter konsernselskaper som følge av utlån til Selvaag Utleiebolig AS og Sjø AS.

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

Resultat fra investering i datterselskap (DS) (NOK 1 000)	Selvaag AS	
	2023	2022
Konsernbidrag fra datterselskaper	108 574	273 335
Utbytte fra datterselskaper	138 112	275 720
Gevinst/tap ved salg/avvikling av datterselskap	-	7 819
Nedskrivninger	(400 500)	(439 500)
<b>Sum</b>	<b>(153 814)</b>	<b>117 374</b>

Det ble foretatt nedskrivninger av aksjer i Selvaag By på 371 millioner kroner, Selvaag Invest AS på 16 millioner kroner og med 13,5 millioner kroner i Sjø AS.

Nedskrivningen av aksjene i Selvaag By skyldes at selskapets verdjusterte egenkapital ble kraftig redusert i løpet av 2023, hvilket skyldes verdifall i selskapets eiendomsportefølje og redusert verdi av Skihallen SNØ.

### Resultat finansinvesteringer mv.

Resultat finansinvesteringer mv på 3 millioner kroner består av resultater fra Selvaag Invest (-13 i 2022) 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	20,00%	445 993	24 243	370 012
Selvaag Prosjekt AS	Oslo	30,00%	3 707	56	10 211
<b>Tilknyttede selskaper</b>				<b>24 299</b>	<b>380 223</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				(346)		64
S Trumpet Holding AB	Stockholm	50,0 %	1 841				-		1 841
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	Bergen	50,0 %	(406)				(312)		(718)
Sandvika Boligutvikling KS	Bærum	33,3 %	-						-
Kaldnes Brygge AS	Tønsberg	50,0 %	91 861				12 740		104 601
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	Oslo	50,0 %	22 969				97		23 066
Sandnes Eiendom Invest AS	Sandnes	20,0 %	80 926				(5 190)		75 736
Tiedemannsfabrikken AS	Oslo	50,0 %	9 648				1 505	(10 423)	730
Smedplassen Prosjekt AS	Trondheim	50,0 %	2 740				(2 486)		254
Sinsenveien Utvikling AS	Oslo	50,0 %	7 363			2 434	33 126		42 923
Fornebu Sentrum Utvikling AS	Oslo	50,0 %	(2 990)				(4 048)		(7 038)
Haakon VII gate Utvikling AS	Trondheim	50,0 %	(1 665)			696	3 526		2 557
Heimdal Stasjonsby AS	Trondheim	50,0 %	8 645				(2 536)		6 109
Lurahøyden Bolig AS	Stavanger	50,0 %	(7 201)	15 327			(8 126)		-
Kanalveien Utvikling AS	Bergen	50,0 %	1 043				(288)		755
Kanalveien 51-53 AS	Bergen	50,0 %	(772)				(709)		(1 481)
Verftsbyen Bolig AS	Fredrikstad	50,0 %	24 201				(321)		23 880
Tjuvholmen KS	Oslo	0,0 %	(1 973)	4 860			(2 596)	(1 895)	(1 604)
Tjuvholmen AS	Oslo	0,0 %	1 399	540			(335)		1 604
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	50,0 %	164 848				(19 683)	(10 000)	135 165
Selvaag Prosjekt AS	Oslo	30,0 %	3 657				601	(56)	4 202
Urban Property Holding AS	Oslo	20,0 %	337 300	(199 849)		110 478	20 112	(9 400)	258 641
<b>Felleskontrollert og tilknyttet virksomhet</b>			<b>743 844</b>	<b>(179 122)</b>		<b>113 608</b>	<b>24 731</b>	<b>(31 774)</b>	<b>671 287</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 21.

# Note 9

## Finansielle instrumenter og risikostyring

Konsernet bruker til tider sikringsinstrumenter for å skjerme seg mot eksponeringer i valuta- og rentesvingninger. Pr 31.12.2023 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 (NOK 1 000)	Antall	Valuta	Mottar	Gj.snittlig vektet fast rente	Gj.snittlig vektet gjenstående løpetid	Beløp
Rentesikring i Selvaag Eiendom	7	NOK	NIBOR 3m	2,60%	3,25 år	2 358 512
<b>Sum</b>	<b>7</b>	<b>NOK</b>	<b>NIBOR 3m</b>	<b>2,60%</b>	<b>3,25 år</b>	<b>2 358 512</b>

I konsernregnskapet var det pr 31.12.2023 ingen balanseførte forpliktelser knyttet til rentesikringskontraktene. Pr. 31.12.2023 var konsernets rentebærende gjeld lik 6.682 millioner kroner og konsernets rentesikringsavtaler hadde en negativ markedsverdi på til sammen 39 millioner kroner.

Fastrenteavtaler (NOK 1 000)	Antall	Valuta	Gj.snittlig vektet fast rente	Gj.snittlig vektet gjenstående løpetid	Beløp
Fastrenteavtaler i Selvaag Utleiebolig	8	NOK	2,44%	14,9	910 158

Selvaag Utleiebolig hadde pr 31.12.2023 låneavtaler med fast rente i 20 år for 8 av 16 av sine låneforhold i Husbanken. Lånene er knyttet til utleieboliger med tilvisningsavtaler hos de aktuelle kommunene.

# Note 10

## Skatter

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
<b>Resultat før skatt</b>	<b>(212 775)</b>	<b>24 449</b>	<b>(450 313)</b>	<b>(249 716)</b>
22 % skatt	(46 811)	5 379	(99 069)	(54 938)
<b>Skatteeffekt av:</b>				
Permanente forskjeller	46 177	8 098		
Ikke balanseført utsatt skattefordel	3 280	3 280		
Skatteeffekt tidligere år / forskjell i skattesats	0	0		
<b>Årets beregnede skatter</b>	<b>2 647</b>	<b>16 757</b>		
Betalbar skatt	-	-	38 612	78 253
Endring utsatt skatt	(2 647)	(16 757)	(52 675)	(124 004)
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>(2 647)</b>	<b>(16 757)</b>	<b>(14 063)</b>	<b>(45 751)</b>
Effektiv skattesats	1%	-69%	3%	18%
<b>Avstemming endring midlertidige forskjeller</b>				
01.01	(169 979)	(246 148)		
Årets endring	12 033	76 169		
<b>31.12</b>	<b>(157 946)</b>	<b>(169 979)</b>		
Anleggsmidler	(42 276)	(40 353)	2 465 575	2 933 718
Kortsiktige poster (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	1 787	3 074	69 278	212 339
Gevinst og tapskonto	17 994	22 492	18 678	29 865
Investeringer	-	-	(1 733)	(1 745)
Langsiktig gjeld / avsetninger for forpliktelser	(85 302)	(82 168)	(119 555)	(96 408)
Fradragsberettigede renter til fremføring	(14 388)	(14 388)	(44 863)	(44 863)
Skattemessig underskudd til fremføring	(35 761)	(58 636)	(953 540)	(839 363)
Sum midlertidige forskjeller	(157 946)	(169 979)	1 433 840	2 193 543
Midlertidige forskjeller som ikke er utlignet	14 909	14 909	483 913	39 571
Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	(143 037)	(155 070)	1 917 753	2 233 114
<b>Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)</b>	<b>(31 468)</b>	<b>(34 115)</b>	<b>421 906</b>	<b>491 286</b>
<b>Betalbar skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66 378</b>	<b>64 649</b>

Skattesatsen i Norge i 2023 og 2022 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 (66,4 mnok).

# Note 11

## Egenkapital

Selvaag AS (NOK 1 000)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01</b>	<b>644 105</b>	<b>242 040</b>	<b>2 614 007</b>	<b>3 500 152</b>
Årets resultat			(215 422)	(215 422)
Tilleggsutbytte			(25 000)	(25 000)
Kjøp av egne aksjer	(5 079)	(1 908)	(57 819)	(64 806)
Avsatt utbytte			(72 000)	(72 000)
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>639 026</b>	<b>240 132</b>	<b>2 243 766</b>	<b>3 122 924</b>

Konsern (NOK 1 000)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
<b>Egenkapital 01.01</b>	<b>644 105</b>	<b>242 040</b>	<b>3 639 198</b>	<b>1 884 037</b>	<b>6 409 380</b>
Årets resultat			(149 581)	(286 669)	(436 250)
Kjøp av egne aksjer	(5 079)	(1 908)	(57 819)	-	(64 806)
Utbetalt utbytte			(25 000)	(43 523)	(68 523)
Avsatt utbytte			(72 000)	(43 802)	(115 802)
Tilgang/avgang/utdeling minoritet			-	3 439	3 439
Kjøp, salg og utbytte egne aksjer			(3 608)	(3 801)	(7 409)
Omregningsdifferanser ol.			1 460	840	2 300
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>639 026</b>	<b>240 132</b>	<b>3 332 650</b>	<b>1 510 521</b>	<b>5 722 329</b>

# Note 12

## 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 %	
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 %	
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 %	
Tjuvholmen Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen Båthavn AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen Energi AS	Oslo	100 %	100 %	
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 %	
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 %	
Kjeller Vest 7 AS	Oslo	100 %	100 %	
<b>Selvaag Utleiebolig AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>727 153</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 %	
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 %	
Langhus Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	

# Note 12

## Aksjer i datterselskap (forts.)

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balansført verdi
<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>53 000</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>54,4 %</b>	<b>54,4 %</b>	<b>673 091</b>
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>8 875</b>
Fornebu Brygge 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 %	
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 %	
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 %	
Aase Gaard 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 %	

# Note 12

## Aksjer i datterselskap (forts.)

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
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 Lilleaker 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 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 Løren 7 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Sandsliåsen 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 %	
Selvaag Bolig Sandslihaugen 30 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 Bolig Vestby AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Entreprenad AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Holding AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Fastighet 1 AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Fastighet 2 AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Fastighet 3 AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Fastighet 4 AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Sandsliåsen Utbygging AS	Bergen	100 %	53,5 %	
Gårdskvartalet hus 5 Utleiebolig AS	Oslo	100 %	53,5 %	
<b>Sum bokført verdi aksjer i morselskap</b>				<b>2 850 463</b>



# Note 13

## Anleggsaksjer

(NOK 1 000)	Andel (%)	Anskaffelseskost	Selvaag AS Balanseført verdi	Konsern Balanseført verdi
Berger Terminal Invest I AS	6,10%	8 840		8 840
Koksa Eiendom AS	12,59%	6 666		1 761
Andre anleggsaksjer *		7 007	100	1 139
<b>Sum</b>		<b>22 513</b>	<b>100</b>	<b>11 740</b>

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

# Note 14

## Andre fordringer / Annen kortsiktig gjeld

Andre fordringer (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lån til aksjeeiere	-	-	-	-
Andre langsiktig fordringer	6 169	6 169	576 202	346 045
<b>Sum</b>	<b>6 169</b>	<b>6 169</b>	<b>576 202</b>	<b>346 045</b>

Annen kortsiktig gjeld (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld til aksjeeiere	-	-	-	-
Annen kortsiktig gjeld	7 524	7 091	468 667	494 526
<b>Sum</b>	<b>7 524</b>	<b>7 091</b>	<b>468 667</b>	<b>494 526</b>

# Note 15

## Varelager og prosjekter i arbeid

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Råtomter	-	-	826 064	859 251
Prosjekter under utvikling	-	-	1 940 133	3 368 179
Ferdigutviklede enheter (bolig og annen eiendom)	-	-	518 324	169 671
Annet varelager	-	-	1 064	549
<b>Varelager / Prosjekter i arbeid</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 285 585</b>	<b>4 397 650</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 16

## Porteføljeinvesteringer

(NOK 1 000)	Eierandel	Bokført verdi
Entra ASA	0,0 %	28 180
<b>Markedsbaserte aksjer og obligasjoner</b>		<b>28 180</b>

(NOK 1 000)	Eierandel	Bokført verdi
Contango Ventures II	61,9 %	24 530
UIP Holding	74,8 %	10 000
Andre direkte investeringer *		17 917
<b>Sum direkte investeringer</b>		<b>52 447</b>

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

UIP Holding er en unotert direkte aksjeinvestering eid av Selvaag Invest med 74,8%.

UIP Holding med datterselskaper er ikke konsolidert inn i Selvaags konsernregnskap i 2023. Dette som følge av at Selvaag anser situasjonen med full kontroll som midlertidig, da man arbeider for 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 tall for 2023 for UIP Holding konsern, samt alle selskapene som inngår i konsernet.

TNOK	Årsresultat	Egenkapital
<b>UIP Holding Konsern</b>	<b>-32</b>	<b>33,100</b>
Elimineringer konsern	202	-65,911
Uip Holding AS	-5,167	25,082
Uip Trondheim Bysykkel AS	-1,661	2,852
Uip Oslo Bysykkel AS	4,078	21,455
Uip Bergen Bysykkel AS	173	1,105
Uip Oslo Lehus AS	1,408	37,585
Uip Drift AS	2,084	5,284
Urban Sharing AS	-1,149	5,648

# Note 17

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

(NOK 1 000)	Selvaag AS	
	2023	2022
Fordringer på konsernselskap	225 215	494 653
Gjeld til konsernselskap	546 045	863 180

Selvaag hadde i selskapsregnskapet pr 31.12.2023 betydelige kortsiktige fordringer på og gjeld til datterselskaper. De fleste mellomværende gjøres opp i løpet av 1. halvår 2024. 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	
	2023	2022
Kundefordringer	-	-
Leverandørgjeld	1 377	-
Annen langsiktig gjeld	-	-

# Note 18

## Betalingsmidler og trekkrammer

Selvaag har bankgarantier for skattetreksansvaret. Ubenyttet kassekreditt pr. 31.12.2023 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 300 millioner kroner.

# Note 19

## Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Mulholland Holding AS	5 058	46,4 %	50,0 %
Seltangen AS	5 058	46,4 %	50,0 %
OGS Holding AS	532	4,9 %	0,0 %
Selvaag AS (egne aksjer)	258	2,4 %	0,0 %
<b>Sum</b>	<b>10 906</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Aksjonærene i Selvaag AS har inngått tre avtaler, i 2012, i 2017 og i 2023 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.

Avtalen fra 2023 går ut på at øvrige aksjonærer skal kjøpe ut OGS Holding aksjer i Selvaag AS i 2024, med oppgjør i aksjer i kjøpende selskaper og til gitte løpende økonomiske årlige rettigheter.

# Note 20

## Rentebærende langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Forfall 2023	-	-	-	2 425 453
Forfall 2024	-	-	2 832 148	2 585 206
Forfall 2025	-	-	1 421 421	747 126
Forfall 2026	-	-	605 558	21 942
Forfall 2027	-	-	22 017	22 386
Forfall 2028	-	-	21 920	-
Forfall etter 2028	-	-	1 776 571	1 805 740
<b>Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 679 635</b>	<b>7 607 853</b>

Konsernets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner var pr. 31.12.2023 6.680 millioner kroner.

Selvaag Boligs andel av gjelden utgjorde 1.410 millioner kroner, Selvaag Eiendoms andel 2.241 millioner kroner, Selvaag Utleieboligs andel utgjorde 1.884 millioner kroner og Selvaag Bys andel utgjorde 1.102 millioner kroner. I tillegg hadde Sealbay en gjeld på 43 millioner kroner.

Gjelden ble redusert med 928 millioner kroner i 2023. Selvaag Bolig og Sealbay reduserte gjelden med henholdsvis 1.076 millioner kroner og 43 millioner kroner. Selvaag Utleiebolig og Selvaag Eiendom økte gjelden med henholdsvis 119 millioner kroner og 71 millioner kroner.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid på konsernets langsiktige rentebærende gjeld økte fra 10,7 år ved forrige årsskifte til 12,2 år pr. 31.12.2023.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler ble redusert med 1.313 millioner kroner fra 10.474 millioner kroner til 9.161 millioner kroner

Pantsatte eiendeler (NOK 1 000)	Konsern	
	2023	2022
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>9 161 485</b>	<b>10 474 031</b>

# Note 21

## Betingede forpliktelser

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Garantier	228 318	243 937	2 446 995	2 648 825
Innskudds-/tegningsforpliktelser	80 000	164 282	80 000	164 282
Uinnkalt kapital	-	-	6 600	6 600
<b>Sum</b>	<b>308 318</b>	<b>408 219</b>	<b>2 533 595</b>	<b>2 819 707</b>

Konsernets usikrede garantier fordeler seg pr 31.12.2023 med 1.691 millioner kroner på bankgarantier og 756 millioner kroner på selskapsgarantier. Av totalt garantivolum på 2.534 millioner kroner i Selvaag konsern er 2.212 millioner kroner etablert i Selvaag Bolig. Reduksjonen i garantistillelser i konsernet gjennom 2023 er i all hovedsak relatert til Selvaag AS med 100 millioner kroner og Selvaag Bolig med 148 millioner kroner

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

Se note 20 for ytterligere opplysninger om rentebærende langsiktig gjeld.

# Note 22

## Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, mellomværende med konsernselskaper i note 17 og renteinntekter fra konsernselskaper i note 7.

### Ordinære transaksjoner med nærstående parter:

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
<b>Salg av varer og tjenester</b>				
- Konsernselskaper	562	828	-	-
- Tilknyttede selskaper	15	15	40 611	38 626
- Eiere	1 130	2 464	1 130	2 464
- Andre nærstående selskaper	-	-	7 638	7 329
<b>Sum salg av varer og tjenester</b>	<b>1 707</b>	<b>3 307</b>	<b>49 379</b>	<b>48 419</b>
<b>Kjøp av varer og tjenester</b>				
- Konsernselskaper	10 286	9 439	-	-
- Tilknyttede selskaper	-	-	247 363	175 952
- Andre nærstående selskaper	-	-	1 831	1 045
<b>Sum kjøp av varer og tjenester</b>	<b>10 286</b>	<b>9 439</b>	<b>249 194</b>	<b>176 997</b>

Beløpet på 247 millioner kroner 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 2023 lokaler på hovedkontoret, med adresse Silurveien 2, fra datterselskapet Silurveien Næringsbygg AS. Årlig leibeløp er 4,9 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 2023 og 2022 hadde konsernet ingen leieavtaler klassifisert som finansielle.

# Note 24

## Andre forhold

### Endringer i konsernsammensetningen i 2023

Selvaag AS økt sin eierandel i Selvaag By fra 54,29% til 54,39% i 2023 som ledd i en utvanning av andre ikke deltakende aksjonærer ved kapitalforhøyelser i Selvaag By.

Tjuvholmen Prakering, Tjuvholmen Båthavn og Tjuvholmen Energi ble solgt fra det 60% kontrollerte Tjuvhomen Holding AS til Selvaag Eiendom AS i 2023 til en samlet eiendomsverdi på 310 millioner kroner.

Selvaag AS eierandel i Urban Property Holding ble redusert fra 30% til 20% i 2023 gjennom et aksjesalg til medaksjonæren Oslo Pensjonsforsikring. Se note 8 for mer informasjon.

I 2023, som i 2022 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 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2023 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 2023 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 4. april 2024

**PriceWaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor

**SELVAAG**