



ÅRSRAPPORT

2021

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. Selskapet har under koronapandemien fortsatt en positiv utvikling med å rendyrke strategisk fokus og videreutvikle selskapets bygulvs-, logistikk- og kontoreiendommer. I 2021 har miljø- og energi-effektiviserende tiltak vært prioritert, og dette har gitt resultater. Reguleringsarbeidet for oppføring av et nybygg i Maridalsveien 319 pågår. I Dronningens gate 13 har man foretatt mulighetsstudier, grunnundersøkelser og kvartalsplanlegging for å utvikle eiendommen videre. Høy leietaker-tilfredshet, utvikling av eksisterende eiendomsportefølje og nye eiendomskjøp vil også være fokusområder fremover, hvilket skal sikre Selvaag Eiendom god inntekts- og kontantstrøm utvikling.

Selvaag Utleiebolig investerer i, forvalter og leier ut leiligheter i Oslo-området og i Bergen, og hadde ved utgangen av 2021 841 leiligheter i drift. Porteføljen i Bergen, som ligger langs bybanen, økte med 46 leiligheter i 2021. Selskapet, som har en uttalt vekststrategi, inngikk i 2021 to nye avtaler om kjøp av til sammen 117 nye utleieleiligheter med overtakelse i 2024/2025. Selvaag Utleieboligs ambisjon er å være den foretrukne utleier. Husbanken og Leieboerforeningen er, i tillegg til den enkelte kommune, sentrale samarbeidspartnere. Selskapet arbeider med å tilby leieboerne et produkt med samme kvaliteter som egneide boliger.

Selvaag Bolig, hvor Selvaag AS eier 53,5 % av aksjene, opprettholdt i 2021 sin posisjon som en av Norges ledende boligutviklere. 2021 ble et godt år for det børsnoterte selskapet med driftsinntekter på drøye 3,3 milliarder kroner, og gode marginer i prosjektene. Aktivitetsnivået i selskapet var, på tross av koronapandemien, høyt og ordreserven er god. Ved utgangen av året hadde selskapet 1.323 boliger i produksjon til en samlet salgsværdi på om lag 6,7 milliarder kroner. Ved inngangen til det nye året 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 eiendomsutviklingsselskap som skal fokusere på byutviklingsprosjekter av en viss størrelse på det sentrale østlandsområdet. Erfaringer fra tidligere byutviklingsprosjekter i Selvaag regi dannet grunnlaget for ideen om Selvaag By. Selskapet, som pr. 31.12.2021 er et heleid datterselskap av Selvaag AS, ervervet i 2021 ved konserninterne kjøp Selvaags andeler i to større pågående byutviklingsprosjekter. Prosjektene er henholdsvis Snøbyen på Lørenskog, hvor Selvaag eier 38,2%, samt Union Eiendomsutvikling i Drammen, hvor Selvaag eier 50%. Ambisjonen er å utvide prosjektporteføljen de kommende årene.

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 50%) som står for fornyelsen av bygningsmassen til borettslag, boligsameier og andre eiendomsbesittere i Stor-Oslo.

ØKONOMISKE RESULTATER

Konsernet hadde i 2021 driftsinntekter på 3.755 millioner kroner (4.394)¹. Salgsinntektene i 2021 økte med 96 millioner kroner (3%) fra året før, mens gevinster fra eiendomssalg falt med 735 millioner. Årsaken til de reduserte gevinstene var det betydelige tomtsalget Selvaag Bolig gjennomførte til Urban Property i 2020.

Resultatene fra tilknyttede og felleskontrollerte selskaper, som i konsernregnskapet er regnskapsført etter egenkapitalmetoden, var samlet sett positive med 59 millioner kroner i 2021, mot 82 millioner kroner i 2020. Se note 7 for mer informasjon om investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper.

Konsernets resultat før netto finanskostnader² og skatt var på 467 millioner kroner (1.173). Reduksjon i regnskapsførte gevinster ved tomtsalg var årsaken til at resultatutviklingen fra 2021 til 2020 ble negativ.

Finanskostnadene var i 2021 på 143 millioner kroner (129). Økte finanskostnader i 2021 skyldes primært at Selvaag Boligs rentebærende gjeld økte gjennom 2021 før den ble betydelig redusert mot årets utgang. Dette som følge av et stort antall ferdigstilte og overleverte boliger i fjerde kvartal. 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 på 350 millioner kroner (1.110). 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 BALANSE-DAGEN OG RETTVEISENDE BILDE

Regnskapet er basert på forutsetningen om fortsatt drift.

Koronapandemien brøt ut på verdensbasis mars 2020. Pr. dags dato, drøye to år senere, har vi kun for kort tid siden sluppet opp på smitteverntiltakene og beveget oss over i en normaltilstand i Norge. Selvaag Bolig og Selvaag Utleieboligs aktivitet har vært lite berørt av pandemien, mens Selvaags øvrige virksomhetsområder har vært mer berørt i form av reduserte inntekter og svakere resultater som følge av nedstengning i perioder, utsettelse og endret adferdsmønster under pandemien.

¹ Tallene i parentes er fjorårstall i millioner kroner

² Netto finanskostnader = finanskostnader (143 millioner kroner) - finansinntekter (26 millioner kroner)

Årsberetning

Selvaags virksomhet

I februar 2022 invaderte Russland nabolandet Ukraina. Selvaag har ikke virksomhet i disse landene. Krigsutbruddet påvirker ikke årsregnskapet for 2021, men kan påvirke Selvaags virksomhet i tiden fremover.

Det har ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for årsregnskapet etter balansedato. Oppfatningen er at årsregnskapet for 2021 gir et rettviseende bilde av Selvaags virksomhet, resultat og stilling.

FINANSIELLE FORHOLD OG KAPITALSTRUKTUR

Konsernets egengenererte kontantstrøm³ var positiv med 356 millioner kroner i 2021. Resultater fra konsernets løpende drift ga grunnlaget for det positive bidraget, mens netto eiendomsinvesteringer reduserte kontantstrømmen noe. I 2020 var tilsvarende kontantstrømtall positivt med 766 millioner kroner, hvor hovedårsaken til endringen var betydelige tomtesalg i 2020.

Egenkapitalen i konsernet pr. 31.12.2021 var på 5.482 millioner kroner, mens den rentebærende gjelden og totalbalansen på samme tidspunkt var henholdsvis på 6.401 millioner kroner og 13.606 millioner kroner.

Konsernets bokførte egenkapitalandel var 40,5% ved årets inngang og 40,3% ved årets utgang. Reduksjonen skyldes primært at utbytte og kjøp av egne aksjer i 2021 oversteg årets resultat.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid til hovedforfall på konsernets langsiktige rentebærende gjeld falt fra 14,6 år ved forrige årsskifte til 14,3 år pr. 31.12.2021.

Den lange løpetiden skyldes Selvaag Utleiebolig, som har meget lang løpetid på sin rentebærende gjeld. Se note 12 i årsregnskapet for mer informasjon om konsernets rentebærende gjeld.

Konsernets likviditetsbeholdning var ved utgangen av året 958 millioner kroner, og konsernet hadde ubenyttede lånefasiliteter på 810 millioner kroner. 527 millioner kroner av likviditetsbeholdningen, og 600 millioner kroner av de ubenyttede lånefasilitetene, var knyttet til Selvaag Bolig.

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

Når det gjelder likviditetsrisiko knyttet til forfallstruktur for konsernets rentebærende gjeld vises det til informasjonen i note 12.

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 resultat-effekter av prosjektene i Selvaag Bolig, samt effekt av renteendringer og likviditetsrisikoen som oppstår i forbindelse med refinansiering av konsernets gjeld.

Markedsrisiko. Risikoen knyttet til salget i boligprosjektene ansees 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 de felleskontrollerte byutviklingsprosjektene i Selvaag By, som gjøres sammen med andre investorer.

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 redusert med 132 millioner kroner i 2021, som følge av gjeldsreduksjonen mot slutten av året i Selvaag Bolig.

Størstedelen av konsernets samlede likviditetsreserver, ubenyttede trekkfasiliteter og investeringskapasitet befant seg pr. 31.12.2021 i virksomhetsområdene Selvaag Eiendom og Selvaag Bolig, samt i morselskapet Selvaag. Morselskapet Selvaags samlede likviditetsreserver og ubenyttede trekkrammer ved årsskiftet, var på 350 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 til at en stor andel av investeringene konsentreres om eiendeler med løpende kontantstrøm som er relativt raskt realiserbare.

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 13 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 miljøgevinster, 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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 2,6 % i 2021 mot 3,1 % i 2020. Medarbeidertilfredshet og HMS er en del av rapporteringen til styrene i de enkelte operative selskapene.

Det legges vekt på å redusere faren for miljøforurensninger fra virksomheten. Det er ikke konstatert alvorlige tilfeller av utslipp til det ytre miljø i løpet av året.

Fokus på bærekraft og miljømessige hensyn er relevant for konsernets eiendomsvirksomhet og bolig- og byutviklingsaktivitet. Virksomhetene har innarbeidet hensynet til det ytre miljø i sine planleggings- og styringssystemer. Påvirkning av det ytre miljø er primært knyttet til energibruk, materialer og avfall, samt inngrep i og bruk av naturressurser.

³ Med egengenerert kontantstrøm siktes det til kontantstrøm fra løpende drift og investeringer

Årsberetning

Selvaags virksomhet

ORGANISASJON, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Selvaag konsern hadde ved utgangen av året 151 ansatte, mot 177 ved årets inngang. Pr. 31.12.2021 var 62% av de ansatte i konsernet i Selvaag Bolig. Endringen i antall ansatte i konsernet i 2021 relaterer seg til at Selvaag Prosjekt ikke lenger er et datterselskap, og dermed ikke innregnes i konsernets ansatte ved årets utgang. Morselskapet Selvaag AS hadde 10 ansatte ved utgangen av året, mot 12 ansatte ved utgangen av 2020. Av konsernets ansatte utgjør kvinner 52% og menn 48%. Av morselskapets 10 ansatte er det 2 kvinner og 8 menn.

I investeringsselskapet Selvaag, og i selskapene kontrollert av 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 tilgjengelighetsloven. Det anses pr. i dag heller ikke nødvendig.

Den samlede godtgjørelse til styre, ledelse og revisor er omtalt i note 16.

EIERSTYRING OG SELSKAPSELEDELSE

I Selvaag er eierstyring og selskapsledelse et arbeide som involverer eierne, styret og ledelsen i hvert av selskapene. Arbeidet tilpasses det enkelte selskaps eiersituasjon, ambisjoner, status, 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 verdiene er styrende med hensyn til måten selskapene drives og utvikles, samt hvordan man opptrer overfor ansatte og eksterne parter.

Eierne av Selvaag ivaretar sine eierinteresser gjennom styredeltakelse i morselskapet og i de operative datterselskapene. Selskapet har en aksjeklasse og aksjonæravtaler som er nærmere beskrevet i note 14. 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 sine personlige 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 un-

derliggende 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.

SAMFUNNSANSVAR 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, 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. 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 er en integrert del av 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' utplasserer kunst og støtter utvalgte veldedige formål.

UTSIKTENE FREMOVER

Selvaag har konsentrert virksomheten om å investere i næringsseiendom, 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 situasjon med lavt rentenivå, liten arbeidsledighet, høy kjøpekraft i befolkningen, og med betydelige finansielle reserver. Dette, i kombinasjon med økende urbanisering, har gjort og gjør at det fortsatt er 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 forventningen er at disse vil få en akseptabel verdiutvikling og gi en god kontantstrøm over tid. Prisenivået for eiendom er høyt og det forventes at rentenivået vil øke, det er derfor ikke usannsynlig at man er nær en pristopp for mange eiendommer.

Koronapandemien som har herjet verden i to år har blitt etterfulgt av en tragisk krig i Ukraina. Økende geopolitisk uro og internasjonale handelssanksjoner bidrar til økende råvareknapphet, og kraftig prisutvikling på enkelte varer. Dette er prisdrivende også for byggekostnadene og kan resultere i leveranseutfordringer. Dette, i kombinasjon med forventninger om høyere renter, bidrar til større økonomisk usikkerhet i Norge og for Selvaags virksomheter.

Årsberetning

Selvaags virksomhet

På den andre siden oppfattes eiendomsinvesteringer som en trygg havn i urolige tider, og Norge er i en unik finansiell situasjon med mange handlingsalternativer. Ovennevnte bidrar totalt sett til en høyere økonomisk risikosituasjon, hvilket også Selvaag må ta hensyn til.

Selvaag er solid og rustet for å takle ulike utfordringer, men vil tilpasse virksomheten i forhold til endringer i etterspørsel, aktivitetsnivå og lønnsomhet.

Hovedfokus for Selvaag er fortsatt 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. Vi mener at investeringer i bolig og annen eiendom, i og omkring de største byene i Norge, fortsatt vil stå seg godt over tid så lenge man evner å håndtere markedssvingninger i mer utfordrende perioder.

EGENKAPITAL OG RESULTATDISPONERING

Selvaag hadde pr. 31. desember 2021 en egenkapital på 5.482 millioner kroner i konsernregnskapet, og 3.641 millioner kroner i selskapsregnskapet.

Styret har vurdert at Selvaag AS har en forsvarlig egenkapital og likviditet ved utgangen av 2021. Styret foreslår med bakgrunn i dette følgende disponering av årsresultatet på 461 millioner kroner i morselskapet Selvaag AS:

Avsatt utbytte	140 millioner kroner
Overført til annen egenkapital	321 millioner kroner

Oslo 4. april 2022



BJARNE BORGENSEN
STYRELEDER



OLE GUNNAR SELVAAG
STYREMEDLEM



OLAV H. SELVAAG
STYREMEDLEM



G. FREDERIK SELVAAG
STYREMEDLEM



TORE MYRVOLD
ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Resultatregnskap

Selvaag AS

Konsern

2020	2021	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2021	2020
2 205	3 112		Salgsinntekter	2	3 737 835	3 642 036
(173)	892		Gevinster eiendom og annen driftsinntekt	4/24	17 646	752 203
2 032	4 004		SUM DRIFTSINTEKTER		3 755 481	4 394 239
0	0		Vareforbruk		2 700 285	2 502 001
36 162	52 014	16	Lønnskostnader mm.	16	263 244	265 734
29 513	30 617	21	Andre driftskostnader	21/22	242 172	250 991
8 817	2 341	4	Av- og nedskrivninger	4	148 026	155 816
74 492	84 972		SUM DRIFTSKOSTNADER		3 353 727	3 174 542
(72 460)	(80 968)		DRIFTSRESULTAT		401 754	1 219 697
289 074	541 349	20	Resultat fra investering i datterselskap			
0	0		Resultatandel fra TS og FKV	7	59 408	82 051
0	0		Resultat finansinvesteringer mv.	20	5 800	(128 316)
22 745	2 192	20	Finansinntekter	20	26 162	65 935
(3 734)	(4 031)	20	Finanskostnader	20	(142 946)	(129 048)
308 085	539 510		NETTO FINANSPOSTER		(51 576)	(109 378)
235 625	458 542		RESULTAT FØR SKATT		350 178	1 110 319
7 803	2 094	18	Skattekostnad	18	(52 253)	(122 706)
243 428	460 636		ÅRSRESULTAT FØR MINORITET		297 925	987 613
			Minoritetsinteresser	3	206 262	740 784
			ÅRSRESULTAT ETTER MINORITET	3	91 663	246 829

Balanse pr. 31.12

Selvaag AS

Konsern

2020	2021	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2021	2020
48 778	50 873	18	Utsatt skattefordel	18		
0	0		Immaterielle eiendeler		180 095	203 726
188 237	196 801	4	Varige driftsmidler	4	6 477 009	6 388 690
2 428 354	2 879 769	6	Aksjer i datterselskaper			
555 018	567 750	7	Investering i TS og FKV	7	1 202 670	1 221 425
250	100	9	Anleggsaksjer	9	12 679	4 880
34 154	41 971	11	Andre fordringer	11	338 887	262 322
3 017 776	3 489 590		Finansielle anleggsmidler		1 554 236	1 488 627
3 254 791	3 737 264		ANLEGGSMIDLER		8 211 340	8 081 043
0	0		Varelager og prosjekter i arbeid	8	4 174 125	4 081 616
0	0	15	Kundefordringer		93 188	115 767
4 140	4 675		Andre fordringer		87 608	84 771
0	0		Investeringer	10	81 934	75 338
367 809	335 284	15	Fordringer på konsernselskap			
247 198	150 277	5/15	Betalingsmidler	5/15	957 502	1 348 300
619 147	490 236		OMLØPSMIDLER		5 394 357	5 705 792
3 873 938	4 227 500		SUM EIENDELER		13 605 697	13 786 835

Balanse pr. 31.12

Selvaag AS


Konsern

2020	2021	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2021	2020
649 273	647 072	3/14	Aksjekapital	3/14	647 072	649 273
243 982	243 155	3	Overkurs	3	243 155	243 982
2 458 128	2 750 326	3	Annen egenkapital	3	3 483 901	3 562 813
			Minoritetsinteresser	3	1 107 555	1 121 379
3 351 383	3 640 553	3	EGENKAPITAL	3	5 481 683	5 577 447
54 248	80 601	17	Pensjonsforpliktelser	17	81 855	55 278
			Utsatt skatt	18	394 781	486 745
0	0	12	Rentebærende gjeld	12	6 401 282	6 532 984
0	0	15	Annen langsiktig gjeld		292 552	94 053
54 248	80 601		LANGSIKTIG GJELD		7 170 470	7 169 060
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
1 982	1 986	15	Leverandørgjeld		164 523	177 350
0	0	18	Betalbar skatt	18	133 946	130 869
338 407	357 724	15	Gjeld til konsernselskap			
120 000	140 000	3	Avsatt utbytte	3	270 757	250 757
7 918	6 636	11	Annen kortsiktig gjeld	11	384 318	481 352
468 307	506 346		KORTSIKTIG GJELD		953 544	1 040 328
3 873 938	4 227 500		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 605 697	13 786 835

Oslo 4. april 2022



BJARNE BORGENSEN
STYRELEDER



OLE GUNNAR SELVAAG
STYREMEDLEM



OLAV H. SELVAAG
STYREMEDLEM



G. FREDERIK SELVAAG
STYREMEDLEM



TØRE MYRVOLD
ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Kontantstrømoppstilling

Selvaag AS

Konsern

2020	2021	Beløp i NOK 1.000	2021	2020
235 625	458 542	Resultat før skattekostnad	350 178	1 110 319
0	0	Betalte skatter	(126 755)	(215 539)
173	(892)	Gevinst ved salg av driftsmidler	(17 646)	(752 203)
0	0	Avgang eiendeler og gjeld holdt for salg	0	1 681 231
8 817	2 341	Av- og nedskrivninger driftsmidler	148 026	155 816
(289 074)	(541 349)	Resultat datterselskaper og tilknyttede selskaper	(59 408)	(82 051)
0	0	Resultat fra andre finansielle anleggsmidler	(5 800)	107 033
356	(25)	Endring arbeidskapital	195 967	(384 377)
3 906	22 888	Endring i andre tidsavgrensingsposter	(93 439)	(106 273)
(40 197)	(58 495)	Netto likviditetsendring fra løpende drift	391 123	1 513 956
(11 628)	(11 348)	Investering i driftsmidler	(61 460)	(64 499)
1 675	1 335	Salg av driftsmidler	3 045	19 195
(555 141)	0	Netto endring finansielle anleggsmidler	91 297	(141 238)
0	0	Netto endring finansielle omløpsinvesteringer	(796)	(7 266)
(58 113)	(70 458)	Tilgang/avgang av virksomhet/selskap	(67 194)	(553 979)
(623 207)	(80 471)	Netto likviditetsendring fra investeringer	(35 108)	(747 787)
(39 533)	(6 280)	Endring mellomværende med konsern	0	0
0	0	Opptak av pantegjeld og obligasjonslån mm.	3 118 596	3 184 291
0	0	Nedbetaling av pantegjeld og obligasjonslån mm.	(3 487 456)	(2 578 592)
0	0	Endring andre langsiktige fordringer/gjeld	0	0
103 487	339	Innbetalt konsernbidrag	0	0
(186 936)	(51 448)	Utbetalt konsernbidrag	0	0
1 329 772	250 900	Innbetalt utbytte	0	0
(150 000)	(120 000)	Utbetalt utbytte til majoritet	(120 000)	(150 000)
(14 943)	(31 466)	Netto kjøp og salg av egne aksjer	(41 089)	(16 349)
0	0	Minoritet - utbytte, andre utdelinger mv	(216 864)	(1 146 518)
1 041 847	42 045	Netto likviditetsendring fra finansiering	(746 813)	(707 168)
378 443	(96 921)	Netto likviditetsendring	(390 798)	59 001
(131 245)	247 198	Betalingsmidler 01.01	1 348 300	1 289 298
247 198	150 277	Betalingsmidler 31.12	957 502	1 348 299
247 198	150 277	Bankinnskudd	957 502	1 348 300
-	-	Trekkfasiliteter	-	-
247 198	150 277	Netto betalingsmidler 31.12	957 502	1 348 300

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, 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 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 fast-renteposisjoner 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
2021						
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	-	-	(14 517)	(56 712)	1 061 453	469 135
Annen virksomhet	60 198	3 218	(6 889)	7 164	470 392	146 664
Morselskap / elimineringer	(17 997)	(1 196)	(60 450)	(584 446)	(970 407)	(762 618)
Sum konsern	3 737 835	148 026	401 754	350 178	13 605 697	8 124 014
2020						
Selvaag Eiendom	274 045	102 977	80 994	38 161	4 713 041	2 940 794
Selvaag Utleiebolig	80 546	43 862	(4 932)	(44 721)	2 427 836	1 997 139
Selvaag Bolig	3 215 905	560	1 605 688	1 760 043	5 843 475	3 564 347
Selvaag By	-	-	(211)	(53 261)	292 439	-
Annen virksomhet	238 176	15 434	(5 172)	(137 629)	818 195	466 265
Morselskap / elimineringer	(166 636)	(7 017)	(456 670)	(452 274)	(308 151)	(759 157)
Sum konsern	3 642 036	155 816	1 219 697	1 110 319	13 786 835	8 209 388

Virksomhetsområdeinndelingen i 2020 er omarbeidet i årsregnskapet for 2021. Dette for å tilpasses den gjeldende virksomhetsinndelingen fra og med 2021.

Region (NOK 1 000)	Salgsinntekter		Eiendeler	
	2021	2020	2021	2020
Norge	3 727 697	3 629 998	13 492 537	13 676 065
Utland	10 138	12 038	113 160	110 770
SUM	3 737 835	3 642 036	13 605 697	13 786 835

Selvaags virksomhet er hovedsakelig i Norge. Virksomheten i utlandet ved utgangen av 2021 var primært Selvaag Boligs boligutviklingsvirksomhet i Sverige, samt Selvaag Eiendoms gjenværende eiendomsinvesteringer i USA. For mer informasjon vises det til note 6 og 24.

Note 3

Egenkapital

Selvaag AS (NOK 1 000)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	649 273	243 982	2 458 128	3 351 383
Årets resultat			460 637	460 637
Avsatt utbytte			(140 000)	(140 000)
Kjøp av egne aksjer	(2 201)	(827)	(28 439)	(31 467)
Egenkapital 31.12	647 072	243 155	2 750 326	3 640 553

Konsern (NOK 1 000)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
Egenkapital 01.01	649 273	243 982	3 562 814	1 121 379	5 577 447
Årets resultat			91 663	206 262	297 925
Kjøp av egne aksjer	(2 201)	(827)	(28 439)		(31 467)
Utbetalt utbytte			-	(86 550)	(86 550)
Avsatt utbytte			(140 000)	(130 757)	(270 757)
Tilgang/avgang/utdeling minoritet			(190)	192	2
Kjøp, salg og utbytte egne aksjer			(978)	(1 470)	(2 448)
Omregningsdifferanser ol.			(969)	(1 501)	(2 470)
Egenkapital 31.12	647 072	243 155	3 483 901	1 107 555	5 481 683

Note 4

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	-	223 025	73 480	301 252
Tilgang			4 823	6 525	11 348
Avgang				(3 941)	(3 941)
Anskaffelseskost 31.12	4 747	-	227 848	76 064	308 659
Akk. avskrivninger 01.01	2 646	-	1 658	55 251	59 555
Avskrivninger			212	2 129	2 341
Avgang ordinære avskrivninger				(3 498)	(3 498)
Akk. ordinære avskrivninger 31.12	2 646	-	1 870	53 882	58 398
Akk. nedskrivninger 01.01	2 101	-	38 411	12 948	53 460
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger					-
Avgang nedskrivninger					-
Akk. nedskrivninger 31.12	2 101	-	38 411	12 948	53 460
Netto bokført verdi 01.01	-	-	182 956	5 281	188 237
Netto bokført verdi 31.12	-	-	187 567	9 234	196 801

Konsern (NOK 1 000)	Goodwill	Varemerker og andre immaterielle eiendeler	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	666 062	94 545	7 233 365	172 609	8 166 581
Tilgang	(4 569)		59 681	10 292	65 404
Avgang			(16 377)	(7 356)	(23 733)
Tilgang ved oppkjøp	1 637		163 977	145	165 759
Overføringer	1 502		(1 502)		-
Årets omregningsdifferanser			(7)	(24)	(31)
Anskaffelseskost 31.12	664 632	94 545	7 439 137	175 666	8 373 980
Akk. avskrivninger 01.01	433 231	94 545	800 266	121 658	1 449 700
Avskrivninger	21 400		116 815	9 010	147 225
Avgang ordinære avskrivninger			(3 246)	(5 360)	(8 606)
Tilgang ved oppkjøp			3 302		3 302
Årets omregningsdifferanser				(11)	(11)
Akk. ordinære avskrivninger 31.12	454 631	94 545	917 137	125 297	1 591 610
Akk. nedskrivninger 01.01	29 105	-	81 495	13 865	124 465
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger	801				801
Avgang nedskrivninger					-
Tilgang ved oppkjøp					-
Årets omregningsdifferanser					-
Akk. nedskrivninger 31.12	29 906	-	81 495	13 865	125 266
Netto bokført verdi 01.01	203 726	-	6 351 604	37 086	6 592 416
Netto bokført verdi 31.12	180 095	-	6 440 505	36 504	6 657 104

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 4

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	2 180	132 820	*
Selvaag Utleiebolig	2019 / 2020	91 296	19 080	39 055	20 %
Selvaag Utleiebolig	2020 / 2021	8 220	-	8 220	*
Sum goodwill		665 943	21 260	180 095	
Varemerker	2011	50 000	-	-	20 %
Andre rettigheter	2011	44 545	-	-	20 %
Sum øvrige immaterielle eiendeler		94 545	-	-	
Sum immaterielle eiendeler		760 488	21 260	180 095	

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 og 2021 relaterer seg til nye kjøp av virksomhet i Selvaag Utleiebolig og Selvaag Eiendom.

* 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 5

Betalingsmidler og trekkrammer

Selvaag har bankgarantier for skattetrekksansvaret. Ubenyttet kassekreditt pr. 31.12.2021 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 450 millioner kroner.

Note 6

Aksjer i datterselskap

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
Selvaag Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	838 258
Agathon 2 LLC	Oklahoma, USA	100 %	100 %	
Lørenveien 38 AS	Oslo	100 %	100 %	
Madserud Allé 34 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 %	
Tjuvholmen Kontor XIV AS	Oslo	100 %	100 %	
Fjellhamarveien 44C AS	Oslo	100 %	100 %	
Maridalsveien 323 AS	Oslo	100 %	100 %	
Madserud Gård 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 %	
Selvaag Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	463 633
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 %	

Note 6

Aksjer i datterselskap

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
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 %	
Sealbay AS	Oslo	100 %	100 %	100 030
Selvaag Eiendom Utleie 1 AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Eiendom Utleie 2 AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Eiendom Utleie 3 AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Invest AS	Oslo	100 %	100 %	220 000
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 %	
Selvaag By AS	Oslo	100,0 %	100,0 %	798 050
Selvaag Snøbyen AS	Oslo	96,8 %	96,8 %	
Selvaag Tomt AS	Oslo	100 %	100 %	30
Selvaag Fellestjenester AS	Oslo	100 %	100 %	400
Ekely Holding AS	Oslo	100 %	100 %	20 000
Sjø AS	Oslo	72,5 %	72,5 %	1 100
Sjø Fornebu AS	Oslo	72,5 %	72,5 %	
Selvaag Bolig ASA	Oslo	53,5 %	53,5 %	438 269
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 %	
Aase Gaard AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Administrasjonsbygget AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Jaasund AS	Stavanger	100 %	53,5 %	

Note 6

Aksjer i datterselskap

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
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 Sandslåsen 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 %	
Prosjekt Langhus AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Pallplassen Blokk A AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Sandslåsen Utbygging AS	Bergen	100 %	53,5 %	
Sum bokført verdi aksjer i morselskap				2 879 769

Note 7

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 %	589 490	-	555 018
Tilknyttede selskaper					555 018

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 %	76 915				968	(76 042)	1 841
Sandvika Boligutvikling AS	Bærum	37,0 %	515				(178)	(337)	-
Sandsliåsen Utbygging AS	Bergen	50,0 %	4 190	(4 190)					-
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	Bergen	50,0 %	(177)				(98)		(275)
Sandvika Boligutvikling KS	Bærum	33,3 %	792				629	(1 421)	-
Kaldnes Brygge AS	Tønsberg	50,0 %	123 632				12 562		136 194
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	Oslo	50,0 %	22 934				37		22 971
Sandnes Eiendom Invest AS	Sandnes	20,0 %	84 743				(248)		84 495
Tiedemannsfabrikken AS	Oslo	50,0 %	151 197				71 618	(75 000)	147 815
Smedplassen Prosjekt AS	Trondheim	50,0 %	5 907				109	(1 250)	4 766
Sinsenveien 45-49 KS/AS	Oslo	50,0 %	(1 891)			(4 832)	(364)		(7 087)
Pottemakeren Utvikling AS	Oslo	50,0 %	(1 995)	(6 051)			8 046		-
Fornebu Sentrum Utvikling AS	Oslo	50,0 %	336				(1 331)		(995)
Haakon VII gate	Trondheim	50,0 %	(2 615)			(1 937)	(2 719)		(7 271)
Heimdal Stasjonsby AS	Trondheim	50,0 %	24 880				(2 933)		21 947
Lurahøyden Bolig AS	Stavanger	50,0 %	50						50
Kanalveien Utvikling AS	Bergen	50,0 %	1 331				(126)		1 205
Kanalveien 51-53 AS	Bergen	50,0 %	(124)				(261)		(385)
Verftsbyen Bolig AS	Fredrikstad	50,0 %	19 735				(369)		19 366
NAIG	Seattle, USA	10,0 %	51				(51)		-
SEED KS	Oslo	9,0 %	40	(24)			(16)		-
SEED AS	Oslo	10,0 %	193	(183)			(10)		-
Tjuvholmen KS	Oslo	54,0 %	(2 232)	7 042			(12 012)		(7 202)
Tjuvholmen AS	Oslo	60,0 %	166	900					1 066
Snøbyen AS	Oslo	38,3 %	269 850	65 367		(11 650)	(19)		303 576
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	50,0 %	191 163				5 765	(9 800)	187 128
Selvaag Prosjekt AS	Oslo	50,0 %	-	5 196			982		6 178
Urban Property Holding AS	Oslo	30,0 %	251 428			36 050	(601)		286 877
Felleskontrollert og tilknyttet virksomhet			1 221 425	68 057		17 631	59 408	(163 850)	1 202 670

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 8

Varelager og prosjekter i arbeid

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Råtomter	-	-	1 318 706	1 131 734
Prosjekter under utvikling	-	-	2 688 997	2 829 100
Ferdigutviklede enheter (bolig og annen eiendom)	-	-	166 422	120 782
Varelager / Prosjekter i arbeid	-	-	4 174 125	4 081 616

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 9

Anleggsaksjer

(NOK 1 000)	Andel (%)	Anskaffelseskost	Selvaag AS Balanseført verdi	Konsern Balanseført verdi
Berger Terminal Invest I AS	6,10 %	9 620		9 620
Koksa Eiendom AS	12,59 %	6 666		1 904
Andre anleggsaksjer *		7 081	100	1 155
Sum		23 367	100	12 679

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

Note 10

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 %	34 280
UIP Holding	74,8 %	10 000
Andre direkte investeringer *		37 654
Sum direkte investeringer		81 934
Sum direkte investeringer		81 934

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

UIP Holding er en unotert direkte aksjeinvestering av Selvaag Invest. I 2020 kom selskapet i en vanskelig finansiell situasjon, blant annet som følge av en for ambisiøs satsning på utviklingen av egen teknologiplattform, økt konkurranse fra elsparkesykler og effekter av koronapandemien. Dette resulterte i at Selvaag Invest i 2020 kjøpte ut de øvrige aksjonærene for et mindre beløp og tilførte selskapet kapital. Styret i UIP igangsatte kostnadsreducerende tiltak og en omorganisering av selskapet. Selvaag solgte i mars 2021 25,2% av aksjene i selskapet til en samarbeidspartner. I 2021 så man effektene av gjennomførte tiltak i 2020, og UIP Holding konsern fikk et positivt årsresultat på 15,4 millioner kroner.

UIP Holding med datterselskaper er ikke konsolidert inn i Selvaags konsernregnskap i 2021. 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 2021 for UIP Holding konsern, samt alle selskapene som inngår i konsernet.

TNOK	Årsresultat	Egenkapital
UIP Holding Konsern	15 444	33 932
Elimineringer konsern	-7 587	-16 607
Uip Holding AS	10 832	28 543
Uip Trondheim Bysyssel AS	-2 551	353
Uip Oslo Bysyssel AS	18 514	14 790
Uip Bergen Bysyssel AS	-583	942
Uip Oslo Lehus AS	-1 081	2 953
Uip Drift AS	3 119	2 226
Urban Sharing AS	-5 219	732

Note 11

Andre fordringer / Annen kortsiktig gjeld

Andre fordringer (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lån til aksjeeiere	-	-	-	-
Andre langsiktig fordringer	41 971	34 154	338 887	262 322
Sum	41 971	34 154	338 887	262 322

Annen kortsiktig gjeld (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Gjeld til aksjeeiere	-	-	-	-
Annen kortsiktig gjeld	6 636	7 918	384 318	481 352
Sum	6 636	7 918	384 318	481 352

Note 12

Rentebærende langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Forfall 2021	-	-	-	1 675 714
Forfall 2022	-	-	1 654 444	1 269 605
Forfall 2023	-	-	1 226 164	806 103
Forfall 2024	-	-	1 467 460	840 799
Forfall 2025	-	-	24 933	23 497
Forfall 2026	-	-	25 491	-
Forfall etter 2026	-	-	2 002 790	1 917 266
Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	6 401 282	6 532 984

Konsernets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner var pr. 31.12.2021 6.401 millioner kroner. Selvaag Boligs andel av gjelden utgjorde 2.148 millioner kroner, Selvaag Eiendoms og Selvaag Utleieboligs andel utgjorde henholdsvis 2.179 millioner kroner og 1.980 millioner kroner. I tillegg hadde Sealbay en gjeld på 95 millioner kroner.

Gjelden ble redusert med 132 millioner kroner i 2021. Selvaag Bolig og Selvaag Eiendoms gjeld ble redusert med henholdsvis 321 og 6 millioner kroner, mens Selvaag Utleiebolig og Sealbays gjeld økte med henholdsvis 100 og 95 millioner kroner gjennom året.

Gjennværende gjennomsnittlig løpetid på konsernets langsiktige rentebærende gjeld ble redusert fra 14,6 år ved forrige årsskifte til 14,3 år pr. 31.12.2021.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler økte med 433 millioner kroner fra 7.833 millioner kroner til 8.266 millioner kroner.

Pantsatte eiendeler (NOK 1 000)	Konsern	
	2021	2020
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	8 266 120	7 832 789

Note 13

Finansielle instrumenter og risikostyring

Konsernet bruker til tider sikringsinstrumenter for å skjerme seg mot eksponeringer i valuta- og rentesvingninger. Pr 31.12.2021 hadde konsernet ingen valutaterminkontrakter.

Rentesikringsinstrumenter som er knyttet til underliggende låneforhold periodiseres tilsvarende renter på den underliggende gjelden. Urealisert tap/gevinst på fastrenteopposisjoner 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 Ekely Holding	1	NOK	NIBOR 3m	5,58 %	1,5 år	94 125
Rentesikring i Selvaag Eiendom	7	NOK	NIBOR 3m	2,60 %	5,2 år	2 395 025
Sum	8	NOK	NIBOR 3m	2,71 %	5,1 år	2 489 150

I konsernregnskapet var det pr 31.12.2021 balanseført forpliktelse på 6 millioner kroner knyttet til rentesikringskontraktene. Disse balanseførte forpliktelsene knyttes til rentesikringsavtaler som er blitt innlemmet i konsernet ved oppkjøp av selskap. Disse forpliktelsene reduseres lineært i takt med lengden på de underliggende eksternt ervervede avtalene. Pr. 31.12.2021 var konsernets rentebærende gjeld lik 6.401 millioner kroner og konsernets rentesikringsavtaler hadde en negativ markedsverdi på til sammen 96 millioner kroner.

Fastrenteavtaler	Antall	Valuta	Gj.snittlig vektet fast rente	Gj.snittlig vektet gjenstående løpetid	Beløp (NOK 1 000)
Fastrenteavtaler i Selvaag Utleiebolig	15	NOK	2,37 %	17,2	1 970 798

Selvaag Utleiebolig har inngått låneavtaler med fast rente i 20 år for sine låneforhold i Husbanken. Lånene er knyttet til utleieboliger med tilvisningsavtaler hos de aktuelle kommunene.

Note 14

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer	Antall aksjer	Eier/stemmeandel
OGS Holding AS	668	6,1 %
Seltangen AS	5 058	46,4 %
Mulholland Holding AS	5 058	46,4 %
Selvaag AS (egne aksjer)	122	1,1 %
Sum	10 906	100 %

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 15

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

(NOK 1 000)	Selvaag AS	
	2021	2020
Fordringer på konsernselskap	335 284	367 809
Gjeld til konsernselskap	357 724	338 407

Selvaag hadde i selskapsregnskapet pr 31.12.2021 betydelige kortsiktige fordringer på og gjeld til datterselskaper. Dette er mellomværende som i all hovedsak gjøres opp i 2022. 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	
	2021	2020
Kundefordringer	-	-
Leverandørgjeld	-	152
Annen langsiktig gjeld	-	-

Note 16

Lønnskostnader, antall ansatte, revisjonshonorar mm

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lønnskostnader	21 371	24 991	207 915	247 203
Pensjonskostnader	29 137	5 405	38 023	15 534
Andre personalkostnader	1 506	5 766	17 306	2 997
Sum lønnskostnader m.v.	52 014	36 162	263 244	265 734
Antall ansatte i Norge pr. 31.12	10	12	151	177
Antall ansatte i utlandet pr. 31.12	0	0	0	0
Antall årsverk (gjennomsnitt)	10	12	150	183

(NOK 1 000)		Honorar	Lønn	Bonus	Andre godtgjørelser	Pensjon	Lån
Styret i Selvaag AS							
Styreleder	Bjarne Borgersen	450	-	-	-	-	-
Styremedlem og eier	Ole Gunnar Selvaag	-	608	-	122	23	-
Styremedlem og eier	G. Frederik Selvaag	-	608	-	355	23	-
Styremedlem og eier	Olav H. Selvaag	-	608	-	377	23	-
Administerende direktør	Tore Myrvold	-	3 708	2 500	254	81	-

Administerende direktør har ingen avtale om etterlønn ved eventuell fratredelse. Bonusavtale utarbeides og evalueres årlig. Maksimal bonus i henhold til gjeldende avtale er inntil 75% av den faste årslønnen. Administerende direktør kan gå over i annen stilling fra fylte 60 år, frem til pensjonsalder på 70 år.

Tre ledende ansatte i konsernet har inngått avtale som innebærer at de selv eller selskapet kan kreve at de fratrer sine ledende stillinger fra fylte 60 år for å gå over i annen stilling eller få andre oppgaver i selskapet frem til de fyller 67 år. I denne perioden vil de oppebære 80 % av full lønn inntil fylte 62 år, 75 % av full lønn inntil fylte 65 år og 70 % av full lønn inntil fylte 67 år.

Tre ledende ansatte, og fire tidligere ledende ansatte, i konsernet omfattes av en pensjonsordning som gir den ansatte rett til en pensjon på 70 % av pensjonsgivende lønn oppad begrenset til 12G dersom de står i stilling i konsernet frem til pensjonsalder. Utbetaling fra Folketrygden og selskapets kollektive pensjonsordning kommer til fradrag i pensjon som utbetales. Pensjonsordningen er usikret. Estimert pensjonsforpliktelse er balanseført.

Ansettelsesforholdet for de fleste ledende ansatte kan sies opp med 6 måneders varsel. Den ansatte vil i tillegg kunne ha rett til inntil 6 måneders etterlønn fra utløpet av oppsigelsesperioden dersom selskapet pålegger den ansatte begrensninger i forhold til ny ansettelse.

Kostnadsført revisjonshonorar (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Honorar for lovpålagte tjenester	512	718	6 902	7 084
Honorar for andre attestasjonstjenester	18	41	403	497
Honorar for andre tjenester	107	19	542	2 177
Sum	637	778	7 847	9 758

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

Note 17

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 31.12.2021 innebar ordningen at alle ansatte over 20 år 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 69 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	
	2021	2020	2021	2020
Innskudds- og uførepensjonskostnad	595	688	8 351	9 926
Øvrige (AFP, ytelse og over driften)	28 542	4 717	29 672	5 608
Sum	29 137	5 405	38 023	15 534

Pensjonsforpliktelser (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Ytelsesordning og AFP	-	-	(380)	(208)
Andre pensjonsavtaler over driften	(80 601)	(54 248)	(81 475)	(55 070)
Sum	(80 601)	(54 248)	(81 855)	(55 278)

	Selvaag AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
AFP - antall aktive personer	-	-	69	79
Ytelsesordning (lukket)	-	-	1	1
Øvrige ordninger - antall personer	10	9	12	11
Diskonteringsrate	1,90 %	1,50 %	1,50%-1,90%	1,50 %
Årlig lønnsvekst	1,75 %	2,00 %	1,75%-2,50%	2,00 %
G - regulering	-	-	2,00 %	1,75 %
Uttaksprosent AFP	-	-	50 %	50 %

Note 18

Skatter

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Resultat før skatt	458 542	235 626	350 178	1 110 319
22 % skatt	100 879	51 838	77 039	244 270
Skatteeffekt av:				
Permanente forskjeller	(106 442)	(62 929)		
Ikke balanseført utsatt skattefordel	3 280	3 289		
Skatteeffekt tidligere år / forskjell i skattesats	189	0		
Årets beregnede skatter	(2 094)	(7 803)		
Betalbar skatt	-	-	145 175	186 853
Endring utsatt skatt	(2 094)	(7 803)	(92 922)	(64 147)
Sum skattekostnad	(2 094)	(7 803)	52 253	122 706
Effektiv skattesats	0 %	-3 %	15 %	11 %
Avstemming endring midlertidige forskjeller				
01.01	(236 672)	(201 221)		
Årets endring	(9 476)	(35 451)		
31.12	(246 148)	(236 672)		
Anleggsmidler	(41 244)	(42 648)	2 081 973	2 100 564
Kortsiktige poster (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	4 516	4 516	183 540	502 668
Gevinst og tapskonto	29 649	37 061	10 697	12 957
Investeringer	-	-	(1 745)	(1 748)
Langsiktig gjeld / avsetninger for forpliktelser	(80 601)	(54 248)	(78 176)	(62 426)
Fradragsberettigede renter til fremføring	(14 388)	(14 431)	(44 190)	(48 435)
Skattemessig underskudd til fremføring	(144 080)	(166 922)	(408 918)	(335 387)
Sum midlertidige forskjeller	(246 148)	(236 672)	1 743 181	2 168 193
Midlertidige forskjeller som ikke er utlignet	14 909	14 952	51 276	44 283
Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	(231 239)	(221 720)	1 794 457	2 212 476
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	(50 873)	(48 778)	394 781	486 745
Betalbar skatt	-	-	133 946	130 689

Skattesatsen i Norge i 2021 og 2020 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 (133,9 mnok).

Note 19

Betingede forpliktelser

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Garantier	107 197	108 817	2 504 475	2 645 205
Ikke innkalt KS-kapital	-	-	6 600	7 784
Sum	107 197	108 817	2 511 075	2 652 989

Konsernets usikrede garantier fordeler seg pr 31.12.2021 med 1.892 millioner kroner på bankgarantier og 612 millioner kroner på selskapsgarantier. Av totalt garantivolum på 2.511 millioner kroner i Selvaag konsern er 2.282 millioner kroner etablert i Selvaag Bolig. Reduksjonen i garantistillelser i konsernet gjennom 2021 er primært relatert til Selvaag Bolig.

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 20

Spesifikasjon av finansposter

Finansinntekter (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Renteinntekter	1 701	3 713	8 606	14 806
Renteinntekter konsernselskaper	279	611	-	-
Agio	-	-	-	-
Andre	212	18 421	17 556	51 129
Sum	2 192	22 745	26 162	65 935

Finanskostnader (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Rentekostnader konsernselskaper	2 872	967	-	-
Rentekostnader	2	1 108	128 362	123 895
Disagio	-	-	-	16
Andre	1 157	1 659	14 584	5 137
Sum	4 031	3 734	142 946	129 048

Selvaag AS hadde i 2021 renteinntekter 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	
	2021	2020
Konsernbidrag fra datterselskaper	175 590	217 269
Utbytte fra datterselskaper	250 900	301 080
Gevinst/tap ved salg/avvikling av datterselskap	152 680	(1 625)
Nedskrivning/reversert nedskrivning aksjer/fordringer	(37 821)	(227 650)
Sum	541 349	289 074

I 2021 ble det inntekstført en gevinst på 159,2 millioner kroner knyttet til salg av Selvaag Snøbyen AS til Selvaag By AS. I tillegg ble det tapsført 6,6 millioner kroner knyttet til nedsalg av 50% av Selvaag Prosjekt AS.

Det ble foretatt en nedskrivning av aksjer i Selvaag Invest AS på 26 millioner kroner og med 11,8 millioner kroner i Ekely Holding AS.

Resultat finansinvesteringer mv.

Resultat finansinvesteringer mv på 5,8 millioner kroner består av resultater fra Selvaag Invest (-128,3 i 2020) som inkluderer resultatført avkastning, realiserte og urealiserte gevinster/tap.

Note 21

Andre driftskostnader

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Salgs-, reklame- og representasjonskostnader	2 397	2 864	43 913	38 220
Kostnad lokaler	5 440	5 586	16 924	17 237
Driftskostnader eiendommer	1 052	988	63 383	44 383
Øvrige driftskostnader	21 728	20 075	117 952	151 151
Sum	30 617	29 513	242 172	250 991

Note 22

Operasjonelle leieavtaler

Selvaag AS leide i 2021 lokaler på hovedkontoret, med adresse Silurveien 2, fra datterselskapet Silurveien Næringsbygg AS. Årlig leibeløp er 3,7 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 2021 og 2020 hadde konsernet ingen leieavtaler klassifisert som finansielle.

Note 23

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. Transaksjonen i 2020 med Urban Property er redegjort for i note 24.

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Salg av varer og tjenester				
- Konsernselskaper	1 238	608	-	-
- Tilknyttede selskaper	-	-	2 326	929
- Eiere	2 595	2 413	2 595	3 539
- Andre nærstående selskaper	-	-	3 368	5 688
Sum salg av varer og tjenester	3 833	3 021	8 289	10 156
Kjøp av varer og tjenester				
- Konsernselskaper	7 300	7 450	-	-
- Tilknyttede selskaper	2	-	141 782	70 291
- Andre nærstående selskaper	-	-	1 164	501
Sum kjøp av varer og tjenester	7 302	7 450	142 946	70 792

Beløpet på TNOK 141.782 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 24

Andre forhold

Endringer i konsernsammensetningen i 2021

Selvaag By ble etablert som et heleid nytt datterselskap av Selvaag hvor konsernets andeler i eksisterende byutviklingsprosjekter, Snøbyen og Union Eiendomsutvikling, ble samlet.

Selvaag Prosjekt var et eget virksomhetsområde og et heleid datterselskap av Selvaag. I 2021 solgte man 50% av aksjene i selskapet som nå er kategorisert som et tilknyttet selskap.

Selvaag Eiendom og Selvaag Utleiebolig kjøpte gjennom året eiendomsselskaper som ledd i ordinær virksomhet. De underliggende eiendommene fremgår som som tilganger i note 4.

I 2021, som i 2020 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.

Koronapandemien (Covid-19)

COVID-19-utbruddet har pågått som en pandemi siden 2020. Pandemien har bidratt til usikkerhet for norsk økonomi og Selvaags virksomheter. For ytterligere redegjørelse vises det til avsnittet "Utsiktene fremover" i årsberetningen.

Hendelser etter balansdagen

Russland invaderte Ukraina 24. februar 2022. Selvaag har ikke virksomhet i disse landene, men krigen innebærer økt usikkerhet knyttet til leveranser og om fremtiden generelt.

For ytterligere redegjørelse vises det til avsnittet "Utsiktene fremover" i årsberetningen.

Til generalforsamlingen i Selvaag AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 2021 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 4. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS



Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor

SELVAAG