



ÅRSRAPPORT

2024

SELVAAG

Årsberetning

Selvaags virksomhet

Selvaag AS er familien Selvaags felleseide investerings-selskap. 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 til-lyggende aktiviteter.

Geografisk konsentrerer Selvaags virksomheter sin aktivitet hovedsakelig om Norge, og da særlig om Oslo med nær-lyggende områder. Selvaag Bolig har også virksomhet i Stavanger, Bergen og Stockholm, Selvaag Utleiebolig i Bergen, mens Selvaag Eiendom har noen mindre invest-eringer 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 næringsseiendommer med et bærekraftig perspektiv i Oslo regionen. I 2024 har Selvaag Eiendom fokusert på for-valtning og videreutvikling av eksisterende portefølje. En ny reguleringsplan for Dronningens gate 13 i Oslo ble vedtatt i slutten av 2023, og transformeringen av Kvadraturen største kvartal til et åpent bysted, med kontorer, handel, boliger og åpne passasjer, startet høsten 2024. Selvaag Eiendom oppnådde i 2024 et driftsresultat på 120 millioner kroner, mot 113 millioner kroner i 2023. Økt handel i bygulvet på Løren og høyere omsetning i parkeringssegmentet bidro positivt til resultatet, mens by- gulvet på Tjuvholmen hadde en svak omsetningsnedgang og bidro negativt sammenlignet med fjoråret. Selvaag Eiendom har høye ambisjoner for leietakertilfredshet, og oppnådde 86 poeng i NEMEEET kundeindeks i 2024. Leietakerfokus, optimalisering av leieinntektene og kost- nadene, samt videreutvikling av eksisterende eiendoms- portefølje vil være primær oppgavene for Selvaag Eiendom også i 2025.

Selvaag Utleiebolig investerer i, forvalter og leier ut leiligheter i Oslo-regionen og Bergen. Ved utgangen av 2024 hadde selskapet til sammen 958 leiligheter i drift, og ytterligere 46 leiligheter overtas i 2025. Inntektsutviklingen har vært god som følge av lav ledighet, høy KPI-regulering og økte markedsleier. Kostnadsveksten har til gjengjeld også vært stor, hvor særlig økningen i kommunale av- gifter har vært betydelig. Inntekts- og kostnadstrenden ventes å fortsette, hvilket for inntektssiden skyldes at mange utleieboliger forsvinner fra markedet som følge av dårligere rammebetingelser, og da spesielt knyttet til eierbeskatningen. I Selvaag Utleieboligs arbeide med bærekraft er et av fokusområdene å redusere forbruket av vann og energi. I 2024 har flere leilighetsbygg fått installert individuell måling av dette, hvilket bidrar til redusert forbruk. Husbankfinansiering og tilvisnings- avtaler med kommunene er viktige premisser for selskapets forretningsmodell. Samarbeidet med Hus- banken og kommunene fungerer godt.

Selvaag Bolig, hvor Selvaag AS eier 53,5 % av aksjene, opprettholdt i 2024 sin posisjon som en av Norges ledende boligutviklere. Salgsinntektene endte på 2,5 milliarder kroner, og det var tilfredsstillende marginer i bolig- prosjektene. Etter flere år med et utfordrende boligmarked, økte aktivitetsnivået til selskapet i 2024. Selvaag Bolig solgte 208 flere boliger, til en verdi av om lag 1,6 milliarder kroner mer, i 2024 enn i 2023. Ved årsslutt hadde selskapet 829 boliger under bygging med en samlet salgsverdi på om lag 6,1 milliarder kroner. Ved utgangen av året var 61 prosent av disse boligene solgt. Selvaag Bolig er godt etablert i Stor-Oslo, Bergen, Stavanger og Stockholm. Selskapet har tilgang til tomter som kan utvikles til i overkant av 10 000 boliger. For ytterligere informasjon om det børsnoterte selskapet Selvaag Bolig, henvises det til www.selvaagboligasa.no.

Selvaag By, hvor Selvaag AS eier 54,4% av aksjene, er et eiendomsutviklingsselskap med fokus på store og lang- siktige byutviklingsprosjekter på det sentrale Østlands- området. Selskapet er 100% eier av Snøbyen, som utvikler eiendom på Lørenskog, og SNØ Oslo Holding, som eier og drifter SNØ skiarena i Snøbyen. I tillegg eier selskapet 50% av Union Eiendomsutvikling, som gjennomfører eiendomsprosjekter i Drammen. Økte rente- kostnader og avkastningskrav, i kombinasjon med høyere byggekostnader, har de siste årene resultert i verdifall og nedskrivninger av mange utviklingseiendommer. Dette har også vært tilfelle i Selvaag By. I første kvartal 2024 sluttførte man en restrukturering og refinansiering av virksomheten i Snøbyen, som var viktig for å kunne videreutvikle området, og etter hvert få ut verdipotensialet der. I 2024 har Snøbyen hatt en betydelig økning i leieinntektene og oppnådd økte eiendomsverdier, spesielt for lager- og logistikkeiendommen Luhrtoppen. Union Eiendomsutvikling hadde i 2024 en markedsmessig verdiutvikling av ferdigstilt næringsseiendom med løpende kontantstrøm, men måtte nedskrive enkelte utviklings- eiendommer som følge av verdifall. Besøktallene til SNØ er fortsatt lave, men både inntekts- og kostnadssiden beveger seg i riktig retning slik at underskuddet gradvis reduseres. Selvaag By sin ambisjon de kommende årene er å skape verdivekst gjennom økte leieinntekter og høyere besøktall, løpende optimalisering av driften og realisering av de foreliggende utviklingsprosjektene, når dette verdi- messig og finansielt sett vurderes som riktig.

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 2024 driftsinntekter på 2.964 millioner kroner (2.656)¹. Salgsinntektene i 2024 økte med 451 millioner kroner (18%) fra året før, mens gevinster fra eiendomssalg falt med 143 millioner kroner som følge av et ønske om i stor grad å videreføre eksisterende eiendoms- portefølje. Alle virksomhetsområdene oppnådde vekst i salgsinntektene i 2024, og den største økningen var i Selvaag Bolig som hadde et høyere aktivitetsnivå enn i 2023.

Resultatene fra tilknyttede og felleskontrollerte selskaper, som i konsernregnskapet er regnskapsført etter egen- kapitalmetoden, var samlet sett positive med 43 millioner kroner i 2024, mot 25 millioner kroner i 2023. Se note 8 for mer informasjon om investeringer i tilknyttede og felles- kontrollerte selskaper.

¹ Tallene i parentes er fjorårstall i millioner kroner

Årsberetning

Selvaags virksomhet

Konsernets resultat før netto finanskostnader² og skatt var positivt med 278 millioner kroner, sammenlignet med negativt 254 millioner kroner i 2023. Resultatet i 2023 skyldes store nedskrivninger som følge av verdifall i Selvaag By.

Finanskostnadene var i 2024 på 282 millioner kroner (267). De økte finanskostnadene i 2024, skyldes hovedsakelig et noe høyere gjeldsnivå som følge av netto investeringer og økt aktivitet. Inngåtte rentesikrings- og fastrenteavtaler, i henholdsvis Selvaag Eiendom, Selvaag By og Selvaag Utleiebolig, er også av betydning for nivået på finanskostnadene til konsernet.

Resultat før skatt ble positivt med 83 millioner kroner (negativt 450). 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 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 2024 gir et rettviseende bilde av Selvaags virksomhet, resultat og stilling.

FINANSIELLE FORHOLD OG KAPITALSTRUKTUR

Konsernets egengenererte kontantstrøm³ var negativ med 99 millioner kroner i 2024. Økt varebeholdning, i form av prosjekter under utvikling i Selvaag Bolig og netto investeringer i eiendom var årsaken til den økte kapitalbindingen som ga en negativ kontantstrømeffekt. I 2023 var det tilsvarende tallet positivt med 1.253 millioner kroner, da hovedsakelig grunnet kraftig redusert varebeholdning i Selvaag Bolig og enkelte realiseringer av eiendom.

Egenkapitalen i konsernet pr. 31.12.2024 var på 5.716 millioner kroner, mens den rentebærende gjelden og totalbalansen på samme tidspunkt var henholdsvis på 7.166 millioner kroner og 14.685 millioner kroner. Konsernets bokførte egenkapitalandel var 40,4% ved årets inngang og 38,9% ved årets utgang. Den bokførte egenkapitalen var tilnærmet uendret, men egenkapitalandelen ble redusert gjennom året som følge av økt totalbalanse grunnet høyere beholdning av boligprosjekter under utvikling, netto eiendomsinvesteringer og høyere gjeld.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid til hovedforfall på konsernets langsiktige rentebærende gjeld økte fra 12,2 år ved forrige årsskifte til 13,6 år pr. 31.12.2024. 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 670 millioner kroner, og de samlede ubenyttede lånefasilitetene var på 660 millioner kroner. 384 millioner kroner av likviditetsbeholdningen, og 450 millioner kroner av de ubenyttede lånefasilitetene, var knyttet til Selvaag Bolig.

En tilfredsstillende likviditetsbeholdning, tilstrekkelige lånemidler og en betydelig egenkapital, gjør at konsernets finansielle stilling og soliditet samlet sett vurderes som god. Konsernets stilling forbedret seg i løpet av 2024, mens 2023 var preget av fortsatt verdifall og mindre kapitalbuffer.

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 eiendomsporteføljen, verdifall i og resultateffekter av prosjektene i Selvaag Bolig, 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 valuta-sikringsavtaler.

Likviditets- og renterisiko. Morselskapet har ikke ekstern rentebærende langsiktig gjeld. Konsernets rentebærende gjeld økte samlet sett med 486 millioner kroner i 2024, grunnet økt aktivitet og kapitalbinding i Selvaag Bolig, og netto eiendomsinvesteringer i Selvaag Eiendom og Selvaag Utleiebolig.

Størstedelen av konsernets samlede likviditetsreserver, ubenyttede trekkfasiliteter og investeringskapasitet befant seg pr. 31.12.2024 i virksomhetsområdene Selvaag Bolig og Selvaag Eiendom, samt i morselskapet Selvaag. Morselskapets samlede likviditetsreserver og ubenyttede trekkrammer ved årsskiftet, var på 242 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 kredittrammer. I tillegg konsentreres en stor andel av investeringene om næringseiendommer med løpende kontantstrøm, som kan realiseres innen rimelig tid.

Den direkte eksponeringen mot endringer i rentenivået reduseres ved at en betydelig 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 gjenbruk.

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.

² Netto finanskostnader = finanskostnader (282 millioner kroner) - finansinntekter (87 millioner kroner)

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

Årsberetning

Selvaags virksomhet

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 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. 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 to styremedlemmer, som begge med sine familier er aksjonærer i selskapet via sine holdingselskaper. Se note 19 i årsregnskapet for aksjonærinformasjon.

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. Datterselskapene utarbeider regnskap og annen rapportering til ledelsen og styret 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, herunder Selvaags virksomhet, har en negativ innvirkning på det ytre miljøet og har klimautslipp gjennom energi- og materialbruk, transport, avfall, vannforbruk, naturinngrep og bruk av naturressurser. Spesielt prosjekter hvor nye bygg oppføres, bidrar til klimautslipp ved bruk av innsatsfaktorer som betong, stål og armering.

Selvaag har gjennom sitt virke i mer enn 75 år lagt vekt på å ta miljømessige hensyn, og utvise et samfunnsengasjement i sin virksomhet. I de senere årene har de operative virksomhetene i Selvaag arbeidet mer og mer målrettet med egnede konkrete bærekraftstiltak, parallelt med at man har søkt å etablere en bærekraftstrategi og en verifiserbar bærekraftsrapportering. Bruk av andre materialer med mindre utslipp, gjenbruk av eksempelvis stål- og betongkonstruksjoner, oppføring av solcellepaneler, bedre avfallshåndtering, samt andre energi- og vannreducerende løsninger, er alle eksempler på prioriterte tiltak som bidrar til reduserte klimautslipp.

Selvaag Bolig har i tillegg til ovennevnte ytterligere forsterket sitt fokus på å bygge gode arealeffektive boliger nær kollektive knutepunkter, hvilket også er viktige klima- og miljøtiltak. Selvaag Eiendom, Selvaag By og Selvaag Utleiebolig har ekstra fokus på energi- og vannbesparende tiltak.

Sosiale og forretningsetiske forhold knyttet til Selvaags virksomhet har, i tillegg til hensynet til det ytre miljø, blitt ytterligere vektlagt og formalisert i de senere årene.

Dette som et ledd i å overholde de varslede nye kravene til bærekraftsrapportering som kommer fra EU, gjerne omtalt som CSRD. Tidlig i 2025 foreslo EU at rapporteringskravene, for virksomheter tilsvarende Selvaag ville bli utsatt og innsnevret. Det er varslet om at det samme vil skje for tilsvarende virksomheter i Norge. Dette innebærer for Selvaag sin del at arbeidet med bærekraft videreføres, men med fokus på det som er vesentlig, og med mindre fokus på de omfattende rapporteringskravene og de økte kravene til formalisering.

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 som sikrer etterlevelse av kravene i Åpenhetsloven. Redegjørelsene for Selvaag konsern og de underliggende operative datterselskapene er tilgjengelig på de ulike selskapenes hjemmesider. Selvaag AS' redegjørelse for 2023 er å finne på www.selvaag.no. Redegjørelsen for 2024 publiseres i andre kvartal 2025.

ORGANISASJON, HMS, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Selvaag konsern hadde ved utgangen av året 217 ansatte, hvilket var 15 færre enn ved årets inngang. Endringen skyldes primært redusert bemanning i Snøbyen og SNØ.

Pr. 31.12.2024 var 46% av de ansatte i konsernet i Selvaag Bolig og 28% av de ansatte i Selvaag By. Morselskapet Selvaag AS hadde 11 ansatte ved årets utgang, hvorav 4 kvinner og 7 menn. Av konsernets ansatte utgjorde kvinner 53% og menn 47% ved årets utgang.

Arbeidsmiljøet i Selvaag anses som godt. I alle deler av Selvaag prioriteres arbeidet med å holde sykefraværet nede, forebygge skader og sikre høy trivsel hos ansatte. Sykefraværet i konsernet var 3,5 % i 2024 mot 4,5 % i 2023. Medarbeidertilfredshet 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 11 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 godtgjørelsen til styret, ledelsen og revisor er omtalt i note 3.

STÅSTED OG UTSIKTENE FREMOVER

Selvaag konsentrerer virksomheten om investeringer i næringseiendom, utvikling av nye boliger for salg, gjennomføring av byutviklingsprosjekter og utleie av boliger. Det vesentlige av virksomheten er i Norge, innenfor Oslo og i nærliggende områder.

Norge har gjennom mange år vært i en meget god økonomisk situasjon med et fornuftig rentenivå, lav arbeidsledighet, høy kjøpekraft i befolkningen, og med betydelige finansielle reserver. Dette, i kombinasjon med

Årsberetning

Selvaags virksomhet

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.

Større geopolitisk uro, med krig i Europa og et USA med endret adferd etter presidentvalget, har bidratt til økt proteksjonisme, handelskrig, børsfall og betydelig makro-økonomisk usikkerhet. Dette, i kombinasjon med noen år med høy inflasjon og et høyere rentenivå, har påvirket Selvaags virksomheter, prioriteringer og risikovilje de siste par årene. Aktiviteten i markedet for nye boliger har vært betydelig mindre i noen år, men har hatt en positiv utvikling i 2024 og hittil i 2025. Næringseiendom har falt i verdi og eiendomstransaksjonene har blitt færre. I tillegg har økte drifts- og rentekostnader svekket lønnsomheten, selv om KPI-regulering har løftet leieinntektene. 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.

Utsiktene fremover tilsier at 2025 fortsatt vil være en ustabil og økonomisk usikker periode, som vil påvirke

norsk økonomi og Selvaags virksomhet. Selvaag er solid og langsiktig, samt har erfaring med å takle svingninger og ulike utfordringer. I mer krevende perioder som denne søker vi å fokusere på normal drift og vår kjernevirksomhet, samtidig som det er et faktum at risiko- og investeringsviljen reduseres. Over tid vil hovedfokus i Selvaag fortsatt være å fokusere på sunn vekst, løpende driftsforbedringer, gode finansieringsløsninger og målrettet kompetanseutvikling innenfor vår kjernevirksomhet som er eiendom i Norge. Ved å gjøre dette i et langsiktig perspektiv er vår oppfatning at utsiktene for vår virksomhet vil være gode.

EGENKAPITAL OG RESULTATDISPONERING

Selvaag hadde pr. 31. desember 2024 en egenkapital på 5.716 millioner kroner i konsernregnskapet, og 3.104 millioner kroner i selskapsregnskapet.

Styret har vurdert at Selvaag AS har en forsvarlig egenkapital og likviditet ved utgangen av 2024. Styret foreslår med bakgrunn i dette følgende disponering av årsresultatet på 123 millioner kroner i morselskapet Selvaag AS:

Avsatt utbytte

102 millioner kroner

Overført fra annen egenkapital 21 millioner kroner

Oslo, 11. april 2025


OLAV H. SELVAAG
STYREMEDLEM
G. FREDERIK SELVAAG
STYREMEDLEM
TORE MYRVOLD
ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Resultatregnskap

Selvaag AS

Konsern

2023	2024	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2024	2023
2 197	2 109		Salgsinntekter	2	2 944 215	2 493 049
395	204		Gevinster eiendom og annen driftsinntekt		19 579	162 960
2 592	2 313		SUM DRIFTSINNTEKTER		2 963 794	2 656 009
0	0		Vareforbruk		2 066 596	1 632 628
32 510	27 811	3/4	Lønnskostnader mm.	3/4	299 916	306 989
24 313	33 463	5	Andre driftskostnader	5	296 302	304 674
4 448	2 186	6	Av- og nedskrivninger	6	114 093	693 429
61 271	63 460		SUM DRIFTSKOSTNADER		2 776 907	2 937 720
(58 679)	(61 147)		DRIFTSRESULTAT		186 887	(281 711)
(153 814)	186 537	7	Resultat fra investering i datterselskap		0	
24 299	24 581	8	Resultatandel fra TS og FKV	8	43 458	24 731
0	0		Resultat finansinvesteringer mv.	7	47 159	3 002
9 735	7 454	7	Finansinntekter	7	87 358	70 535
(34 316)	(31 775)	7	Finanskostnader	7/9	(282 454)	(266 870)
(154 096)	186 797		NETTO FINANSPOSTER		(104 479)	(168 602)
(212 775)	125 650		RESULTAT FØR SKATT		82 408	(450 313)
(2 647)	(2 798)	10	Skattekostnad	10	(13 474)	14 063
(215 422)	122 852		ÅRSRESULTAT FØR MINORITET		68 934	(436 250)
			Minoritetsinteresser	11	8 665	(286 669)
			ÅRSRESULTAT ETTER MINORITET	11	60 269	(149 581)

Balanse pr. 31.12

Selvaag AS

Konsern

2023	2024	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2024	2023
31 468	28 670	10	Utsatt skattefordel			
0	0		Immaterielle eiendeler	6	245 823	243 455
181 762	178 928	6	Varige driftsmidler	6	8 713 084	8 417 802
2 850 463	2 963 774	12	Aksjer i datterselskaper			
380 223	394 204	8	Investering i TS og FKV	8	719 666	671 287
100	100	13	Anleggsaksjer	13	10 023	11 740
6 169	4 152	14	Andre fordringer	14	698 495	576 202
3 236 955	3 362 230		Finansielle anleggsmidler		1 428 184	1 259 229
3 450 185	3 569 828		ANLEGGSMIDLER		10 387 091	9 920 486
0	0		Varelager og prosjekter i arbeid	15	3 366 901	3 285 585
0	0		Kundefordringer		97 234	92 523
13 429	13 752		Andre fordringer		95 193	96 307
0	0		Investeringer	16	68 466	80 627
225 215	213 740	17	Fordringer på konsernselskap			
148 631	41 748	18	Betalingsmidler	18	669 812	680 798
387 275	269 240		OMLØPSMIDLER		4 297 606	4 235 840
3 837 460	3 839 068		SUM EIENDELER		14 684 697	14 156 326

Balanse pr. 31.12

Selvaag AS

Konsern

2023	2024	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2024	2023
639 026	639 026	11/19	Aksjekapital	11/19	639 026	639 026
240 132	240 132	11	Overkurs	11	240 132	240 132
2 243 766	2 224 618	11	Annen egenkapital	11	3 258 022	3 332 650
	0		Minoritetsinteresser	11	1 578 785	1 510 521
3 122 924	3 103 776	11	EGENKAPITAL	11	5 715 965	5 722 329
85 302	79 536	3	Pensjonsforpliktelser	3	81 622	86 449
		10	Utsatt skatt	10	421 112	421 906
0	0	20	Rentebærende gjeld	20	7 165 889	6 679 635
0	0		Annen langsiktig gjeld	9	522 970	463 725
85 302	79 536		LANGSIKTIG GJELD		8 191 593	7 651 715
3 665	10 748	16	Leverandørgjeld		174 295	131 497
0	0	10	Betalbar skatt	10	33 971	66 378
546 045	534 891	17	Gjeld til konsernselskap			
72 000	102 000	11	Avsatt utbytte	11	156 761	115 740
7 524	8 117	14	Annen kortsiktig gjeld	14	412 112	468 667
629 234	655 756		KORTSIKTIG GJELD		777 139	782 282
3 837 460	3 839 068		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 684 697	14 156 326

Oslo 11. april 2025


OLAV H. SELVAAG
STYREMEDLEM


G. FREDERIK SELVAAG
STYREMEDLEM


TORE MYRVOLD
ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Kontantstrømoppstilling

Selvaag AS

Konsern

2023	2024	Beløp i NOK 1.000	2024	2023
(212 775)	125 650	Resultat før skattekostnad	82 408	(450 313)
0	0	Betalte skatter	(65 965)	(64 929)
(395)	(204)	Gevinst ved salg av driftsmidler	(19 579)	(162 960)
4 448	2 186	Av- og nedskrivninger driftsmidler	114 093	693 429
129 515	(211 118)	Resultat datterselskaper og tilknyttede selskaper	(43 458)	(24 731)
0	0	Resultat fra andre finansielle anleggsmidler	(47 389)	(12 302)
2 087	6 108	Endring arbeidskapital	70 371	1 352 254
6 452	(2 279)	Endring i andre tidsavgrensningposter	(202 779)	(226 879)
(70 668)	(79 657)	Netto likviditetsendring fra løpende drift	(112 298)	1 103 569
(1 938)	(1 309)	Investering i driftsmidler	(102 609)	(83 693)
449	2 161	Salg av driftsmidler	39 546	99 135
199 905	10 000	Netto endring finansielle anleggsmidler	107 573	139 157
0	0	Netto endring finansielle omløpsinvesteringer	59 369	(5 502)
(60 623)	(139 911)	Tilgang/avgang av virksomhet/selskap	(90 357)	0
137 793	(129 059)	Netto likviditetsendring fra investeringer	13 522	149 097
(29 921)	69 296	Endring mellomværende med konsern	0	0
0	0	Opptak av pantegjeld og obligasjonslån mm.	3 045 093	1 998 948
0	0	Nedbetaling av pantegjeld og obligasjonslån mm.	(2 906 214)	(3 181 678)
0	0	Endring andre langsiktige fordringer/gjeld	(1 717)	(6 053)
189	59 356	Innbetalt konsernbidrag	0	0
(10 000)	0	Utbetalt konsernbidrag	0	0
185 540	85 181	Innbetalt utbytte	0	0
(110 000)	(112 000)	Utbetalt utbytte til majoritet	(112 000)	(110 000)
(64 806)	0	Netto kjøp og salg av egne aksjer	(3 492)	(79 923)
0	0	Minoritet - utbytte, andre inn- og utbetalinger mv	66 120	(127 085)
(28 998)	101 833	Netto likviditetsendring fra finansiering	87 790	(1 505 791)
38 127	(106 883)	Netto likviditetsendring	(10 986)	(253 125)
110 504	148 631	Betalingsmidler 01.01	680 798	933 923
148 631	41 748	Betalingsmidler 31.12	669 812	680 798
148 631	41 748	Bankinnskudd	669 812	680 798
-	-	Trekkfasiliteter	-	-
148 631	41 748	Netto betalingsmidler 31.12	669 812	680 798

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 interntgevinster 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 interntgevinster. 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. Dette innebærer at verdien i balansen inkluderer kostpris med tillegg av andel akkumulerte resultater, korrigert for eventuelle vesentlige interntgevinster. Mottatt utbytte fra tilknyttede selskaper går til fradrag i investeringen i konsernregnskapet.

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 interntgevinster. 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, KLASIFISERING OG VURDERING

Klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost med eventuelt fradrag for av- og 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 verdiprinsipp 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 valutaneutral 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 leie-perioden.

Varelager og prosjekter i arbeid

Varebeholdninger vurderes til laveste verdi av kostpris og netto salgsverdi. Kostprisen for tilvirkede varer inkluderer direkte materialer og prosjekterrelaterte 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 leverings-tidspunktet. 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 regnskapsført 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 mindre-verdier 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 oppkjøps-analyser eller annet mer oppdaterte analysedata. Goodwill ved oppkjøp av eiendom avskrives over den gjenstående levetiden på de enkelte eiendomskomponentene goodwillen er allokert til. Øvrig goodwill avskrives over 5 år.

Garantiansvar

Forventede utgifter til fremtidige garanti-arbeider 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 sammenstillings-prinsippet. 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 skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og skattevirkningene er beregnet av nettogrunnlaget.

Note 2

Virksomhetsområder og geografisk inndeling

Virksomhetsområder (NOK 1 000)	Salgs- inntekter	Av- og ned- skrivninger	Driftsresultat	Resultat før skatt	Eiendeler	Gjeld
2024						
Selvaag Eiendom	329 596	43 259	120 488	32 408	5 000 966	2 955 870
Selvaag Utleiebolig	163 494	19 264	69 430	7 855	2 870 434	2 266 315
Selvaag Bolig	2 543 589	2 330	103 425	195 708	4 933 902	2 762 996
Selvaag By	149 035	48 004	(15 148)	(150 544)	2 230 784	999 665
Øvrig virksomhet	7 810	(345)	(2 763)	43 841	263 005	123 739
Morselskap / elimineringer	(249 309)	1 581	(88 545)	(46 860)	(614 394)	(139 853)
Sum konsern	2 944 215	114 093	186 887	82 408	14 684 697	8 968 732
2023						
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)
Sum konsern	2 493 049	693 429	(281 711)	(450 313)	14 156 326	8 433 997

Region (NOK 1 000)	Salgsinntekter		Eiendeler	
	2024	2023	2024	2023
Norge	2 930 305	2 459 911	14 574 582	14 062 482
Utland	13 910	33 138	110 115	93 844
SUM	2 944 215	2 493 049	14 684 697	14 156 326

Selvaags virksomhet er hovedsakelig i Norge. Virksomheten i utlandet ved utgangen av 2024 var primært Selvaag Boligs boligutviklingsvirksomhet i Sverige, samt Selvaag Eiendoms gjenværende eiendomsinvesteringer i USA.

Note 3

Lønnskostnader, antall ansatte, revisjonshonorar mm

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lønnskostnader	24 277	23 328	280 191	269 713
Pensjonskostnader	(810)	7 956	12 693	21 324
Andre personalkostnader	4 344	1 226	7 032	15 952
Sum lønnskostnader m.v.	27 811	32 510	299 916	306 989
Antall ansatte i Norge pr. 31.12	11	10	211	226
Antall ansatte i utlandet pr. 31.12	-	-	6	6
Antall årsverk (gjennomsnitt)	11	10	183	196

(NOK 1 000)		Honorar	Lønn	Bonus	Andre godtgjørelser	Pensjon	Lån
Styret og ledelsen i Selvaag AS							
Styreleder (fra 05.12.2024) og eier	Olav H. Selvaag	-	608	-	586	36	-
Styremedlem og eier	G. Frederik Selvaag	-	608	-	413	36	-
Administrerende direktør	Tore Myrvold	-	4 632	3 055	327	126	-
Tidligere styreleder (til 05.12.2024)	Bjarne Borgersen	450	-	-	-	-	-

Administrerende direktør har ingen avtale om etterlønn ved eventuell fratreddelse. 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 fratreddelse avkortes pensjonen forholdsmessig. Pensjonsordningen er usikret og estimert forpliktelse inngår i selskapets balanseførte pensjonsforpliktelser.

Kostnadsført revisjonshonorar (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Honorar for lovpålagte tjenester	791	671	8 713	9 359
Honorar for andre attestasjonstjenester	-	-	897	633
Honorar for andre tjenester	383	702	931	1 299
Sum	1 174	1 373	10 541	11 291

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 31.12.2024 innebar ordningen at alle ansatte i mer enn 20% stilling var inkludert i ordningen.

Førtidspensjonsordning (AFP)

I konsernet har Selvaag Bolig en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) som omfatter 68 ansatte. Denne ordningen ansees å være en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsordning. Selskapets forpliktelser knyttet til ny ordning er dermed ikke balanseført som gjeld.

Andre usikrede pensjonsordninger

Konsernet har enkelte usikrede ordninger, der forpliktelsen årlig blir beregnet og balanseført. Ordningene omfatter 11 personer.

Pensjonskostnader (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Innskudds- og uførepensjonskostnad	789	720	12 532	12 514
Øvrige (AFP, ytelse og over driften)	(1 599)	7 236	161	8 810
Sum	(810)	7 956	12 693	21 324

Pensjonsforpliktelser (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Ytelsesordning og AFP	-	-	-	(606)
Andre pensjonsavtaler over driften	(79 536)	(85 302)	(81 622)	(85 843)
Sum	(79 536)	(85 302)	(81 622)	(86 449)

	Selvaag AS		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
AFP - antall aktive personer	-	-	68	70
Ytelsesordning (lukket)	-	-	0	1
Øvrige ordninger - antall personer	10	10	11	11
Diskonteringsrate	3,90 %	3,10 %	3,90 %	3,10 %
Årlig lønnsvekst/inflasjon	3,75 %	3,25 %	3,75 %	3,25 %

Note 5

Andre driftskostnader

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Salgs-, reklame- og representasjonskostnader	984	979	44 324	44 820
Kostnad lokaler	8 479	7 004	23 746	24 403
Driftskostnader eiendommer	981	845	99 363	98 300
Øvrige driftskostnader	23 019	15 485	128 869	137 151
Sum	33 463	24 313	296 302	304 674

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	-	216 966	75 315	297 028
Tilgang			532	863	1 395
Avgang			(2 601)	(1 326)	(3 927)
Anskaffelseskost 31.12	4 747	-	214 897	74 852	294 496
Akk. avskrivninger 01.01	2 646	-	1 906	55 500	60 051
Avskrivninger			56	2 130	2 186
Avgang ordinære avskrivninger			(718)	(861)	(1 579)
Akk. ordinære avskrivninger 31.12	2 646	-	1 244	56 769	60 659
Akk. nedskrivninger 01.01	2 101	-	40 166	12 948	55 215
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger					-
Avgang nedskrivninger			(305)		(305)
Akk. nedskrivninger 31.12	2 101	-	39 861	12 948	54 910
Netto bokført verdi 01.01	-	-	174 894	6 867	181 761
Netto bokført verdi 31.12	-	-	173 792	5 136	178 928

Konsern (NOK 1 000)	Goodwill	Varemerker og andre immaterielle eiendeler	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	929 297	120 697	10 759 613	214 055	12 023 662
Tilgang			422 581	18 367	440 948
Avgang			(32 961)	(12 725)	(45 686)
Tilgang ved oppkjøp	3 708		-		3 708
Overføringer			-		-
Årets omregningsdifferanser			6	59	65
Anskaffelseskost 31.12	933 005	120 697	11 149 239	219 756	12 422 697
Akk. avskrivninger 01.01	502 589	98 791	1 321 482	149 216	2 072 078
Avskrivninger	669	671	115 609	11 458	128 407
Avgang ordinære avskrivninger			(500)	(11 961)	(12 461)
Tilgang ved oppkjøp					-
Årets omregningsdifferanser				59	59
Akk. ordinære avskrivninger 31.12	503 258	99 462	1 436 591	148 772	2 188 083
Akk. nedskrivninger 01.01	184 253	20 906	1 065 667	19 501	1 290 327
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger			(14 314)		(14 314)
Avgang nedskrivninger			(304)	(2)	(306)
Tilgang ved oppkjøp					-
Årets omregningsdifferanser					-
Akk. nedskrivninger 31.12	184 253	20 906	1 051 049	19 499	1 275 707
Netto bokført verdi 01.01	242 455	1 000	8 372 464	45 338	8 661 257
Netto bokført verdi 31.12	245 494	329	8 661 599	51 485	8 958 907

Varige driftsmidler blir avskrevet lineært med følgende årlige satser:

- Næringsseiendom 2 - 6 %
- Boligseiendom 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 kjøp av næringsseiendom, og består av forskjellen mellom nominell utsatt skatt og latents 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.

Note 7

Spesifikasjon av finansposter

Finansinntekter (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Renteinntekter	2 024	6 592	85 269	57 455
Renteinntekter konsernselskaper	669	1 079	-	-
Agio	-	-	-	-
Andre	4 761	2 064	2 089	13 080
Sum	7 454	9 735	87 358	70 535

Finanskostnader (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Rentekostnader konsernselskaper	28 651	28 203	-	-
Rentekostnader	3	7	274 249	247 666
Disagio	-	-	291	2 255
Andre	3 121	6 106	7 914	16 949
Sum	31 775	34 316	282 454	266 870

Selvaag AS hadde i 2024 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 Sjø AS.

Resultat fra investering i datterselskap (DS) (NOK 1 000)	Selvaag AS	
	2024	2023
Konsernbidrag fra datterselskaper	149 335	108 574
Utbytte fra datterselskaper	63 801	138 112
Gevinst/tap ved salg/avvikling av datterselskap	-	-
Nedskrivninger	(26 600)	(400 500)
Sum	186 537	(153 814)

Det ble i 2024 nedskrevet til sammen 26,6 millioner kroner i investeringer i datterselskaper. Nedskrivningene var fordelt på 5 investeringer, hvorav den største nedskrivningen var på 8 millioner kroner. Ingen av nedskrivningene var vesentlige.

Resultat finansinvesteringer mv.

Resultat finansinvesteringer mv på 47 millioner kroner består av resultater fra Selvaag Invest (3 i 2023) 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 %	473 518	36 925	370 012
Selvaag Prosjekt AS	Oslo	30,00 %	5 770	2 168	24 192
Tilknyttede selskaper				39 093	394 204

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 %	64	(69)	-	-	5	-	-
S Trumpet Holding AB	Stockholm	50,0 %	1 841	-	-	-	-	-	1 841
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	Bergen	50,0 %	(718)	976	-	-	(258)	-	-
Kaldnes Brygge AS	Tønsberg	50,0 %	104 601	-	-	-	5 290	(25 000)	84 891
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	Oslo	50,0 %	23 066	-	-	-	83	-	23 149
Sandnes Eiendom Invest AS	Sandnes	20,0 %	75 736	-	-	-	(7 936)	-	67 800
Tiedemannsfabrikken AS	Oslo	50,0 %	730	-	-	-	29	-	759
Smedplassen Prosjekt AS	Trondheim	50,0 %	254	(233)	-	-	(21)	-	-
Sinsenveien Utvikling AS	Oslo	50,0 %	42 873	-	-	4 673	50 862	-	98 408
Fornebu Sentrum Utvikling AS	Oslo	50,0 %	(7 038)	-	-	-	(6 573)	-	(13 611)
Haakon VII gate Utvikling AS	Trondheim	50,0 %	2 558	-	-	(2 115)	(11 877)	-	(11 435)
Heimdal Stasjonsby AS	Trondheim	50,0 %	6 109	-	-	-	(793)	-	5 316
Kanalveien Utvikling AS	Bergen	50,0 %	755	-	-	-	(1 218)	-	(463)
Kanalveien 51-53 AS	Bergen	50,0 %	(1 481)	-	-	-	(900)	-	(2 381)
Verftsbyen Bolig AS	Fredrikstad	50,0 %	23 880	5 000	-	-	(42)	-	28 838
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	50,0 %	135 165	-	-	-	(10 992)	(10 000)	114 173
Selvaag Prosjekt AS	Oslo	30,0 %	4 252	-	-	-	20 589	(649)	24 192
Urban Property Holding AS	Oslo	50,0 %	258 640	-	-	42 339	7 210	(10 000)	298 189
Felleskontrollert og tilknyttet virksomhet			671 287	5 674	-	44 897	43 458	(45 649)	719 666

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 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 31.12.2024 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 %	2,54	2 340 256
Rentesikring i Selvaag By	1	NOK	NIBOR 3m	3,41 %	2,17	973 000
Sum	8	NOK	NIBOR 3m	2,70 %	2,49	3 313 256

I konsernregnskapet var det pr 31.12.2024 ingen balanseførte forpliktelser knyttet til rentesikringskontraktene. Pr. 31.12.2024 var konsernets rentebærende gjeld lik 7.166 millioner kroner og konsernets rentesikringsavtaler hadde en positiv markedsverdi på til sammen 148 millioner kroner.

Fastrenteavtaler (NOK 1 000)	Antall	Valuta	Gj.snittlig vektet fast rente	Gj.snittlig vektet gjenstående løpetid	Beløp
Fastrenteavtaler i Selvaag Utleiebolig	16	NOK	3,04 %	8,6	1 866 717

Selvaag Utleiebolig hadde pr 31.12.2024 låneavtaler med fast rente 16 av 17 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	
	2024	2023	2024	2023
Resultat før skatt	125 650	(212 775)	82 408	(450 313)
22 % skatt	27 643	(46 811)	18 130	(99 069)
Skatteeffekt av:				
Permanente forskjeller	-28 125	46 177		
Ikke balanseført utsatt skattefordel	3 280	3 280		
Skatteeffekt tidligere år / forskjell i skattesats	0	0		
Årets beregnede skatter	2 798	2 647		
Betalbar skatt	-	-	30 280	38 612
Endring utsatt skatt	(2 798)	(2 647)	(16 806)	(52 675)
Sum skattekostnad	(2 798)	(2 647)	13 474	(14 063)
Effektiv skattesats	-2 %	1 %	16 %	3 %
Avstemming endring midlertidige forskjeller				
01.01	(157 946)	(169 979)		
Årets endring	12 717	12 033		
31.12	(145 229)	(157 946)		
Anleggsmidler	(41 490)	(42 276)	2 529 354	2 465 575
Kortsiktige poster (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	2 182	1 787	118 151	69 278
Gevinst og tapskonto	13 576	17 994	13 566	18 678
Investeringer	-	-	-	(1 733)
Langsiktig gjeld / avsetninger for forpliktelser	(79 536)	(85 302)	(120 429)	(119 555)
Fradragsberettigede renter til fremføring	(14 388)	(14 388)	(54 911)	(44 863)
Skattemessig underskudd til fremføring	(25 573)	(35 761)	(1 130 066)	(953 540)
Sum midlertidige forskjeller	(145 229)	(157 946)	1 355 665	1 433 840
Midlertidige forskjeller som ikke er utlignet	14 909	14 909	558 486	483 913
Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	(130 320)	(143 037)	1 914 151	1 917 753
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	(28 670)	(31 468)	421 112	421 906
Betalbar skatt	-	-	33 971	66 378

Skattesatsen i Norge i 2024 og 2023 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 (33,8 mnok).

Note 11

Egenkapital

Selvaag AS (NOK 1 000)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	639 026	240 132	2 243 766	3 122 924
Årets resultat			122 852	122 852
Utbetalt tilleggsutbytte			(40 000)	(40 000)
Avsatt utbytte			(102 000)	(102 000)
Egenkapital 31.12	639 026	240 132	2 224 618	3 103 776

Konsern (NOK 1 000)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
Egenkapital 01.01	639 026	240 132	3 332 650	1 510 521	5 722 329
Årets resultat			60 269	8 665	68 934
Utbetalt tilleggsutbytte			(40 000)		(40 000)
Avsatt utbytte			(102 000)	(54 761)	(156 761)
Tilgang/avgang/utdeling minoritet				110 456	110 456
Kjøp, salg og utbytte egne aksjer			3 423	3 608	7 031
Omregningsdifferanser ol.			3 680	296	3 976
Egenkapital 31.12	639 026	240 132	3 258 022	1 578 785	5 715 965

Note 12

Aksjer i datterselskap

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
Selvaag Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	835 161
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 %	
Gregers Kvartal Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Peter Møllers Vei 2 AS	Oslo	100 %	100 %	
Peter Møllers Vei 37 AS	Oslo	100 %	100 %	
DG 13 Holding AS	Oslo	100 %	100 %	
DG 13 Entreprenør AS	Oslo	100 %	100 %	
Dronningens Gate 13 Bolig AS	Oslo	100 %	100 %	
Dronningens Gate 13 Frontbygget AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	727 153
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 %	

Note 12

Aksjer i datterselskap (forts.)

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
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 %	
Gårdskvartalet hus 5 Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	
Sealbay AS	Oslo	100 %	100 %	99 030
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 %	47 900
Urban Sharing Holding AS	Oslo	74,8 %	74,8 %	
Urban Sharing AS	Oslo	74,8 %	74,8 %	
Selvaag By AS	Oslo	54,4 %	54,4 %	806 356
Snøbyen AS	Oslo	100 %	54,4 %	
Snøbyen Utvikling AS	Oslo	100 %	54,4 %	
Snø Velkomstsenter AS	Oslo	100 %	54,4 %	
Luhrtoppen AS	Oslo	100 %	54,4 %	
Luhrtoppen Eiendom AS	Oslo	100 %	54,4 %	
Snøbyen S1-2 AS	Oslo	100 %	54,4 %	
Snø Oslo Holding AS	Oslo	100 %	54,4 %	
Snø Oslo AS	Oslo	100 %	54,4 %	
Snø Vinterarena AS	Oslo	100 %	54,4 %	
Selvaag Tomt AS	Oslo	100 %	100 %	630
Selvaag Fellestjenester AS	Oslo	100 %	100 %	400
Ekely Holding AS	Oslo	100 %	100 %	8 000
Sjø AS	Oslo	100,0 %	100,0 %	875
Fornebu Brygge AS	Oslo	100,0 %	100,0 %	
Selvaag Bolig ASA	Oslo	53,5 %	53,5 %	438 269
Selvaag Pluss AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Pluss Service AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Pluss Eiendom KS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Nyhavn Pluss AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Nesttun Pluss Komplementar AS	Oslo	75,0 %	40,1 %	
Nesttun Pluss KS	Oslo	75,0 %	40,1 %	
Selvaag Bolig Bispelua AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Strandkanten Pluss II AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Lade Allè 67-69 Holding AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Pluss International Holding AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Landås AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Lørenskog Sentrum Vest AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Skårer Bolig AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Vestparken AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Rogaland AS	Stavanger	100,0 %	53,5 %	
Aase Gaard AS	Stavanger	100,0 %	53,5 %	
Jaasund AS	Stavanger	100,0 %	53,5 %	
Lervig Brygge AS	Stavanger	100,0 %	53,5 %	
Øya Lervik Brygge AS	Stavanger	100,0 %	53,5 %	

Note 12

Aksjer i datterselskap (forts.)

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
Selvaag Bolig Vaagen AS	Stavanger	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Bjerke AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Lilleaker AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Langhus AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Solberg AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Hamang AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Kornmoenga AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Skaldstadskogen AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Nybyen Økern AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Grenseveien AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Boligutvikling I AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Løren 7 AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Sandsliåsen AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Ballerud AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Avløs AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Pallplassen AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Formtoppen AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Vinterportalen AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Tomt II AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Nordic Sol Commercial SL	Spania	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Sandslihaugen 30 AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Torvmyra AS	Bergen	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Pluss Service AB	Sverige	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Lørenporten AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Vestby AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bostad AB	Sverige	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Entreprenad AB	Sverige	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Holding AB	Sverige	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Fastighet 1 AB	Sverige	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Fastighet 2 AB	Sverige	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Fastighet 3 AB	Sverige	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Fastighet 4 AB	Sverige	100,0 %	53,5 %	
Sandsliåsen Utbygging AS	Bergen	100,0 %	53,5 %	
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	Bergen	50,0 %	26,8 %	
Mathildetunet Utleiebolig AS	Oslo	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Holding 2 AB	Sverige	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Fastigheter 21 AB	Sverige	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Fastigheter 22 AB	Sverige	100,0 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Fastigheter 23 AB	Sverige	100,0 %	53,5 %	
Sum bokført verdi aksjer i morselskap				2 963 774

Note 13

Anleggsaksjer

(NOK 1 000)	Andel (%)	Anskaffelseskost	Selvaag AS Balanseført verdi	Konsern Balanseført verdi
Berger Terminal Invest I AS	6,50 %	8 884		8 884
Andre anleggsaksjer *)		7 007	100	1 139
Sum		15 891	100	10 023

* 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	
	2024	2023	2024	2023
Lån til aksjeeiere	-	-	-	-
Andre nærstående parter				
Andre langsiktig fordringer	4 152	6 169	698 495	576 202
Sum	4 152	6 169	698 495	576 202

Annen kortsiktig gjeld (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld til aksjeeiere	-	-	-	-
Annen kortsiktig gjeld	8 117	7 524	412 112	468 667
Sum	8 117	7 524	412 112	468 667

Note 15

Varelager og prosjekter i arbeid

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Råtomter	-	-	829 497	826 064
Prosjekter under utvikling	-	-	2 070 155	1 940 133
Ferdigutviklede enheter (bolig og annen eiendom)	-	-	466 531	518 324
Annet varelager	-	-	718	1 064
Varelager / Prosjekter i arbeid	-	-	3 366 901	3 285 585

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 %	28 229
Markedsbaserte aksjer og obligasjoner		28 229

(NOK 1 000)	Eierandel	Bokført verdi
Urban Sharing Holding	74,8 %	25 000
Andre direkte investeringer *		15 237
Sum direkte investeringer		40 237

* Investeringer og tilhørende utlån med balanseført verdi under 10 millioner kroner presenteres samlet

Porteføljeinvesteringer	68 466
--------------------------------	---------------

Urban Sharing Holding (USH) er en unotert direkte aksjeinvestering eid av Selvaag Invest med 74,8%.

USH og datterselskapet Urban Sharing er ikke konsolidert inn i Selvaags konsernregnskap i 2024. Dette som følge av at Selvaag anser situasjonen med full kontroll som midlertidig, da man arbeider for å realisere investeringenn 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 ureviderte tall for 2024 for USH konsern, samt selskapene som inngår i konsernet.

TNOK	Årsresultat	Egenkapital
Urban Sharing Holding Konsern	17 719	33 863
Elimineringer konsern	-11 369	-9 000
Urban Sharing Holding AS	26 707	34 834
Urban Sharing AS	2 381	8 029

Note 17

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

(NOK 1 000)	Selvaag AS	
	2024	2023
Fordringer på konsernselskap	213 740	225 215
Gjeld til konsernselskap	534 891	546 045

Selvaag hadde i selskapsregnskapet pr. 31.12.2024 betydelige fordringer på og gjeld til datterselskaper. Planen er å gjøre opp alt mellomværende i løpet av 2025. Mellomværende knytter seg primært til mottatt utbytte/konsernbidrag og avgitt konsernbidrag fra 2024, samt oppgjør for et konserninternt aksjesalg noen år tilbake.

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	
	2024	2023
Kundefordringer	-	-
Leverandørgjeld	837	1 377

Note 18

Betalingsmidler og trekkrammer

Selvaag har bankgarantier for skattetrekksansvaret. Ubenyttet kassekreditt pr. 31.12.2024 i konsernet var 360 millioner kroner. Av dette var 200 millioner kroner knyttet til Selvaag AS, mens resterende var i 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	5 324	48,8 %	50,0 %
Seltangen AS	5 324	48,8 %	50,0 %
Selvaag AS (egne aksjer)	258	2,4 %	0,0 %
Sum	10 906	100 %	100 %

Aksjonærene i Selvaag AS har inngått avtaler som regulerer eierskapet i selskapet. Avtalene fastsetter rammer for utøvelse av eierskapet, samt gir føringer på hvem som kan eie aksjer i selskapet.

Note 20

Rentebærende langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Forfall 2024	-	-	-	-
Forfall 2025	-	-	2 175 080	2 832 148
Forfall 2026	-	-	1 072 839	1 421 421
Forfall 2027	-	-	1 854 198	605 558
Forfall 2028	-	-	25 005	22 017
Forfall 2029	-	-	25 130	21 920
Forfall etter 2029	-	-	2 013 637	1 776 571
Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	7 165 889	6 679 635

Konsernets rentebærende gjeld til kredittinstitusjoner var pr. 31.12.2024 7.166 millioner kroner.

Selvaag Eiendoms andel 2.416 millioner kroner, Selvaag Utleieboligs andel utgjorde 2.122 millioner kroner, Selvaag Boligs andel av gjelden utgjorde 1.613 millioner kroner, og Selvaag Bys andel utgjorde 973 millioner kroner. I tillegg hadde Sealbay en gjeld på 43 millioner kroner.

Gjelden økte med 486 millioner kroner i 2024 som følge av investeringer. Selvaag Utleiebolig økte gjelden med 237 millioner kroner, Selvaag Bolig med 203 millioner kroner og Selvaag Eiendom økte gjelden med 175 millioner kroner. Selvaag By reduserte gjelden med 129 millioner kroner som ledd i en større refinansiering.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid på konsernets langsiktige rentebærende gjeld økte fra 12,2 år ved forrige årsskifte til 13,6 år pr. 31.12.2024.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler ble redusert med 124 millioner kroner fra 9.161 millioner kroner til 9.038 millioner kroner.

Pantsatte eiendeler (NOK 1 000)	Konsern	
	2024	2023
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	9 037 818	9 161 485

Note 21

Betingede forpliktelser

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Garantier	168 843	228 318	1 991 394	2 446 995
Innskudds-/tegningsforpliktelser	80 000	80 000	80 000	80 000
Uinnkalt kapital	-	-	6 600	6 600
Sum	248 843	308 318	2 077 994	2 533 595

Konsernets usikrede garantier fordeler seg pr 31.12.2024 med 575 millioner kroner på bankgarantier og 1.417 millioner kroner på selskapsgarantier. Av totalt garantivolum på 2.078 millioner kroner i Selvaag konsern er 1.820 millioner kroner etablert i Selvaag Bolig.

Reduksjonen i garantistillelser i konsernet gjennom 2024 er i all hovedsak relatert til Selvaag Bolig.

Uinnkalt kapital (6,6 millioner kroner) er relatert til en investering i et kommandittselskap uten aktivitet.

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	
	2024	2023	2024	2023
Salg av varer og tjenester				
- Konsernselskaper	625	562	-	-
- Tilknyttede selskaper	17	15	42 128	40 611
- Eiere	1 191	1 130	1 191	1 130
- Andre nærstående selskaper	-	-	6 964	7 638
Sum salg av varer og tjenester	1 833	1 707	50 283	49 379
Kjøp av varer og tjenester				
- Konsernselskaper	12 856	10 286	-	-
- Tilknyttede selskaper	-	-	294 792	247 363
- Andre nærstående selskaper	-	-	2 215	1 831
Sum kjøp av varer og tjenester	12 856	10 286	297 007	249 194

Kjøp av varer og tjenester fra tilknyttede selskaper på 295 millioner kroner inneholder 288 millioner kroner i 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 2024 lokaler på hovedkontoret, med adresse Silurveien 2, fra datterselskapet Silurveien Næringsbygg AS. Leibeløpet i 2024 var 4,9 millioner kroner. Avtalen er reforhandlet med mindre arealer fra og med 01.01.2025, og denne nye leieavtalen løper til 31.12.2027. 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 2024 og 2023 hadde konsernet ingen leieavtaler klassifisert som finansielle.

Note 24

Andre forhold

Endringer i konsernsammensetningen i 2024

I 2024, som i 2023 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 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

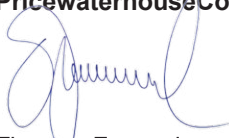
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten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

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, 11. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thomas Fraurud'.

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor

SELVAAG