

# Årsberetning

## Selvaags virksomhet

Selvaag AS er familien Selvaags felles investeringselskap. 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 selskapets datterselskaper rapporterer til eget styre og i stor grad arbeider, investerer og finansieres på selvstendig grunnlag, innenfor rammer gitt av morselskapet.

Virksomheten i Selvaag er først og fremst knyttet til eiendomsinvesteringer, bolig- og byutvikling, samt tilliggende aktiviteter. Investeringsvirksomhet utgjør også en andel av verdiene i konsernet.

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

Konsernet er inndelt i følgende virksomhetsområder:

- **Selvaag Eiendom**
- **Selvaag Bolig**
- **Selvaag Prosjekt**
- **Selvaag Utleiebolig**
- **Snøporten**
- **Selvaag Invest**

**Selvaag Eiendom** investerer i, utvikler, leier ut og drifter eiendommer i Oslo regionen. Grunnleggende forutsetninger for selskapets virke er miljøhensyn, bærekraft, innovasjon og nytenkning. I 2019 forbedret selskapet kontantstrømmen fra driften, gjennom fokus i henhold til strategi på utvikling og forvaltning av handels-, logistikk-, kontor- og annen næringsseiendom. To næringsseiendommer ble overtatt i løpet av året og selskapet fikk budaksept på en logistikkeiendom med overtakelse i 2020. Selvaag Eiendom fortsatte den offensive satsningen på bygulvene på Løren og Tjuvholmen i Oslo, med handels- og serveringsvirksomhet, og har ytterligere videreutviklet leietakersammensetningen i denne delen av porteføljen.

**Selvaag Bolig**, hvor Selvaag AS eier 53,5 % av aksjene, opprettholdt i 2019 sin posisjon som en av Norges ledende boligutviklere. 2019 ble et godt år for det børsnoterte selskapet med overleverte boliger til en samlet verdi av nær 3,4 milliarder kroner og gode marginer i prosjektene. Aktivitetsnivået i selskapet var høyt og ordreserven er god. Ved utgangen av året hadde selskapet 1.504 boliger i produksjon til en samlet salgsverdi på om lag 7,2 milliarder kroner. Selvaag Bolig er godt etablert i Stor-Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim og etablerte kontor i Stockholm i 2019. Selskapet har tilgang til tomter som kan utvikles til om lag 12 000 boliger.

**Selvaag Prosjekts** primære kunder er borettslag og boligsameier i Stor-Oslo med bygningsmasse som ble bygget etter krigen og frem til begynnelsen av 2000-tallet. Selvaag Prosjekt står for fornyelse av fasader, betong, tak, vinduer, dører, våtrom, garasjeanlegg med mer. I 2019 gjennomførte selskapet alt fra store fornyelses- og rehabiliteringsprosjekter, til små oppdrag som tilstandsvurderinger. Ordreserven har blitt større de siste par årene, hvilket gir Selvaag Prosjekt et godt utgangspunkt for å nå ambisjonen om jevnt voksende aktivitet, omsetning og lønnsomhet.

**Selvaag Utleiebolig** er fra om med januar 2019 et heleid datterselskap av Selvaag. Selskapet investerer i, forvalter og leier ut leiligheter i nyere boligbygg i Stor-Oslo, definert som aksen fra Drammen til Gardermoen, samt Bergen. Inntil 40% av leilighetene leies ut som tilvisningsboliger i samarbeid med boligetatene i kommunene. Investeringer i nyere utleieboliger med tilvisningsavtaler med kommunene gir grunnlag for finansiering fra Husbanken. Behovet for tilvisningsboliger er stort, og samarbeidet mellom Husbanken, kommunene og Selvaag Utleiebolig er en god modell for å tilføre markedet nye kvalitetsboliger for utleie. I fjerde kvartal 2019 overtok selskapet 68 nye leiligheter på Lørenskog, samt 70 nye leiligheter i Bergen for utleie. Ved utgangen av 2019 var porteføljen økt til 567 leiligheter, mens 272 leiligheter er under oppføring med overtagelse i 2020 og første kvartal 2021. Selskapet planlegger for ytterligere vekst i porteføljen.

**Snøporten** er et felleskontrollert selskap, eid med 38,1 % av Selvaag via datterselskapet Selvaag Snøporten. Snøporten utvikler en ny bydel på nærmere 150.000 kvadratmeter i Lørenskog kommune ved bygrensen til Oslo. Første del, bestående av en innendørs skiarena med tilhørende kommersielt senter, åpnet for publikum i januar 2020. I 2019 ble det igangsatt bygging av kontor-, undervisnings- og handelseiendommer med underliggende parkeringsanlegg, samt at en mindre del av tomteområdet ble solgt til Thon hotellbygg. Thon vil ha ferdig et hotell med 300 rom inntil skiarenaen ved årsskiftet 2021/2022. Investorene i Snøporten tilførte selskapet ytterligere egenkapital i 2019, for å gi grunnlag for ønsket fremdrift i utviklingen av området.

**Selvaag Invest** gjør finansielle investeringer i annet enn eiendom. Selskapet fikk i 2019 et resultat fra finansinvesteringer på 24 millioner kroner. Resultatet reflekterer blant annet en delrealisering av en sentral investering i porteføljen. Ut over denne delrealiseringen er finansresultatet preget av renteinntekter på lån til porteføljeselskaper og verdiendringer knyttet til investeringsporteføljen.

### ØKONOMISKE RESULTATER

Konsernet hadde i 2019 driftsinntekter på 3.635 millioner kroner (3.520)<sup>1</sup>. Salgsinntektene i 2019 økte med 128 millioner kroner fra året før som følge av høyere inntekter i alle datterselskapene, mens gevinster fra eiendomssalg var noe lavere som følge av bevisst færre realiseringer i 2019.

Resultatene fra tilknyttede og felleskontrollerte selskaper, som i konsernregnskapet er regnskapsført etter egenkapitalmetoden, var samlet sett positive med 157 millioner kroner i 2018, mot 85 millioner kroner i 2018. Se note 7 for mer informasjon om investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper.

Konsernets resultat før netto finanskostnader<sup>2</sup> og skatt ble på 889 millioner kroner (635). Hovedårsaken til resultatutviklingen var resultatforbedringer i Selvaag Bolig.

Finanskostnadene var i 2019 på 134 millioner kroner (130). Økningen skyldes større rentebærende gjeld i 2019 enn i 2018 som følge av investeringer. Bedre rentebetingelser i 2019 i forhold til 2018 for konsernet, bidro til at finanskostnadene økte relativt lite. Inngåtte rentesikrings- og fastrenteavtaler er også av betydning for nivået på de årlige finanskostnadene.

Resultat før skatt ble på 796 millioner kroner (606). For mer informasjon om inntekter, resultater med videre for de enkelte virksomhetsområdene, vises det til segment- og geografispesifikasjonen i note 2 i årsregnskapet.

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

<sup>2</sup> Netto finanskostnader = finanskostnader (134 millioner kroner) - finansinntekter (41 millioner kroner)

# Årsberetning

## Selvaags virksomhet

### **FORTSATT DRIFT, HENDELSER ETTER BALANSE-DAGEN OG RETTVISENDE BILDE**

Regnskapet er basert på forutsetningen om fortsatt drift.

Selvaag Boligs generalforsamling vedtok i desember 2019 salg av en stor andel av selskapets tomter til en separat selskapsstruktur, Urban Property, hvor Selvaag AS eier 30% av aksjene. Transaksjonen ble gjennomført i januar 2020. Se note 24 for ytterligere informasjon.

Covid-19-utbruddet, som Verdens helseorganisasjon (WHO) erklærte som en pandemi 11. mars 2020, medfører stor usikkerhet for verdenssamfunnet, herunder for norske bedrifter og arbeidstakere. Det er i skrivende stund uklart hvilke konsekvenser dette vil få for Selvaags virksomhet, men det vil trolig resultere i redusert aktivitet og lønnsomhet, noe verdifall og andre utfordringer, særlig hvis situasjonen blir langvarig. Pr. dags dato er situasjonen den at skiarenaen SNØ med tilhørende virksomhet er stengt ned, Selvaag Eiendom erfarer redusert omsetning hos leietakere som restauranter og barer, mens Selvaag Prosjekt må skyve på noen prosjekter som skal utføres i folks hjem. Selvaag følger situasjonen tett, har innført tiltak for å begrense smittespredning og vil vurdere andre tiltak fortløpende. Se note 24 for ytterligere informasjon.

Oppfatningen er at årsregnskapet for 2019 gir et rettviseende bilde av Selvaags virksomhet, resultat og stilling.

### **FINANSIELLE FORHOLD OG KAPITALSTRUKTUR**

Konsernets egengenererte kontantstrøm<sup>3</sup> var positiv med 284 millioner kroner i 2019. Resultater fra driften var det viktigste positive bidraget, mens investeringer i ny virksomhet og netto nye eiendomsinvesteringer reduserte kontantstrømmen. I 2018 var tilsvarende kontantstrømtall positivt med 434 millioner kroner. Forskjellen skyldes i all hovedsak et lavere investeringsnivå i 2018.

Egenkapitalen i konsernet pr. 31.12.2019 var på 5.017 millioner kroner, mens den rentebærende gjelden og totalbalansen på samme tidspunkt var henholdsvis på 5.440 millioner kroner og 13.280 millioner kroner.

Konsernets bokførte egenkapitalandel ble redusert fra 50 % ved årets inngang til 38 % ved årets utgang. Dette som følge av netto investeringer som gir større balanse, samt en stor avsetning for et tilleggsutbytte til minoritetsaksjonærene i Selvaag Bolig, utbetalt i januar 2020. Tilleggsutbyttet gir redusert egenkapital fordi minoritetsinteressenes andel av egenkapitalen i konsernet reduseres.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid til hovedforfall på konsernets langsiktige rentebærende gjeld økte fra 2,7 år ved forrige årsskifte til 13,7 år pr. 31.12.2019.

Den vesentlige endringen skyldes primært at Selvaag Utleiebolig, som har meget lang løpetid på sin rentebærende gjeld, ble en del av konsernet i 2019. Se note 12 i årsregnskapet for mer informasjon om konsernets rentebærende gjeld.

Konsernets likviditetsbeholdning var ved utgangen av året 1.426 millioner kroner, og konsernet hadde ubenyttede lånefasiliteter på 723 millioner kroner. 1.179 millioner kroner av likviditetsbeholdningen og 650 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 eiendoms- og investeringsporteføljen, verdifall i og resultateffekter 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 er noe høyere enn i konsernet for øvrig, men risikoen reduseres ved å ha betydelige krav til forhåndssalg før de fleste prosjekter igangsettes.

*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 er i all hovedsak i Norge. Gjenværende aktivitet og balanse er i utenlandsk valuta, og dermed er eksponeringen for valutakurssvingninger, ubetydelig. Som følge av dette, og så lenge aktiviteten i utenlandsk valuta er lav, inngås normalt ikke valutasikringsavtaler.

*Likviditets- og renterisiko.* Morselskapet har ikke rentebærende ekstern langsiktig gjeld. Konsernets langsiktige rentebærende gjeld økte med 1.511 millioner kroner i 2019, primært som følge av innlemmelsen av Selvaag Utleiebolig i konsernet.

Størstedelen av konsernets samlede likviditetsreserver, ubenyttede trekkfasiliteter og investeringskapasitet befant seg pr. 31.12.2019 i virksomhetsområdene Selvaag Eiendom og Selvaag Bolig. Morselskapet Selvaags samlede likviditetsreserver og ubenyttede trekkrammer ved årsskiftet, var på 69 millioner kroner. I januar 2020 fikk imidlertid morselskapet et større tilleggsutbytte fra Selvaag Bolig i forbindelse med sistnevntes transaksjon med Urban Property (se note 24), som forbedret morselskapets likviditetsbuffer med flere hundre 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 de fleste nye investeringer konsentreres om eiendeler med god 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 primært som ledd i ordinær drift, utvikling og forbedring i de enkelte selskapene. I og med at mye av Selvaags virksomhet er bolig- og eiendomsrelatert, prioriteres aktiviteter som kan medføre miljøgevinster, energieffektivisering og generelt sett bedre utnyttelse av teknologi og ressurser.

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

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

# Årsberetning

## Selvaags virksomhet

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Arbeidsmiljøet i Selvaag anses som godt. Det legges vekt på at selskapene prioriterer arbeidet med å holde sykefraværet nede, forebygge skader og sikre høy trivsel hos ansatte. Sykefraværet i konsernet var 2,0 % i 2019 mot 3,7 % i 2018. 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 spesielt relevant for konsernets boligutviklingsaktivitet og eiendomsvirksomhet, som 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.

### ORGANISASJON, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Selvaag konsern hadde ved utgangen av året 185 ansatte, mot 190 ved årets inngang. Pr. 31.12.2019 var 55 % av de ansatte i Selvaag Bolig. Endringen i antall ansatte i konsernet i 2019 skyldes primært at datterselskapet Tjuvholmen drift ble solgt i løpet av året, samt at Selvaag Utleiebolig med underliggende selskaper ble en del av konsernet. Morselskapet Selvaag AS hadde 13 ansatte ved utgangen av året, mot 14 ansatte ved utgangen av 2018. Av konsernets ansatte utgjør kvinner 46 % og menn 54 %. Av morselskapets 13 ansatte er det 2 kvinner og 11 menn.

Konsernet har som generell policy at det ikke skal forekomme usaklig forskjells-behandling 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. Selvaag sentralt har ikke iverksatt særskilte tiltak for å fremme formålet i diskrimineringsloven og i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Det ansees pr. i dag heller ikke som nødvendig.

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

### EIERSTYRING OG SELSKAPsledelse

Selvaag søker å ha god eierstyring og selskapsledelse, tilpasset det enkelte selskaps eiersituasjon, ambisjoner, status, risiko og mulighetsbilde. Dette er en kontinuerlig prosess, som i Selvaag involverer eierne, samt styret og ledelsen i hvert av selskapene. Formaliseringen av og fokuset på eierstyring og selskapsledelse er naturlig nok 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 kan sammenfattes i ordene «Omtanke» og «Skaperkraft». Disse verdiene er styrende med hensyn til måten selskapene skal drives på og utvikles, samt hvordan man skal opptre 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 en aksjonæravtale som er nærmere beskrevet i note 14. Eksisterende aksjonærer har forkjøpsrett til selskapets aksjer. I forhold til eierstyring og selskapsledelse, omhandler Selvaag AS vedtektsbestem-

melser kun bestemmelser om antall styremedlemmer.

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

Ledelsen i Selvaag 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.

### SAMFUNNSANSVAR

Samfunnsengasjement og høy etisk standard har vært sentrale grunnpillarer i Selvaags virke gjennom mer enn 70 år. Verdigrunnlaget, gjeldende for alle selskapene i konsernet, tar for seg de sentrale elementene i begrepet samfunnsansvar. Det stilles blant annet krav om at Selvaags virksomhet skal bidra positivt til samfunnet, bidra til å beskytte miljøet og 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. Miljø og samfunnsansvar er en integrert del av selskapenes vesentlige prosesser og beslutninger. Selvaag Eiendom har en egen miljøstrategi, som blant annet fokuserer på tiltak for å redusere klimautslipp, råvareuttak og avfall i egen virksomhet. Selvaag Bolig skaper verdier for samfunnet gjennom å bygge gode boliger og ved å jobbe aktivt for å sikre bærekraftig bolig- og byutvikling. Dette innebærer blant annet at selskapet prioriterer boligutvikling i urbane pressområder, med arealeffektive boliger nær kollektive knutepunkter. Selvaag Invest har investert i miljøvennlige bysykkelordninger, mens Snøporten har gjort store investeringer i energisparende tiltak. Selvaag Utleiebolig investerer i nyere leiligheter, hvor en stor andel leies ut til økonomisk vanskeligstilte. Selvaag sentralt støtter utvalgte veldedige formål, utplasserer kunst og skulpturer på egne eiendommer og boligprosjekter, samt på enkelte offentlig tilgjengelige steder.

### UTSIKTENE FREMOVER

Selvaag investerer i eiendom og annen virksomhet, utvikler nye boliger og bydeler, leier ut boliger og fornyer eiendom i Norge med fokus på Stor-Oslo.

Norge har lenge vært i en situasjon med lavt rentenivå, liten arbeidsledighet, høy kjøpekraft i befolkningen, gunstig oljepris og med betydelige finansielle reserver.

Oppfatningen har derfor vært at mulighetene for å igangsette nye bolig- og bydelsprosjekter i og omkring de største byene vil være gode i årene fremover, samt at markedet for fornyelse og rehabilitering av eiendom vil vokse. Forventningen har videre vært at eiendomsinvesteringer i boliger og næringsarealer med sentral beliggenhet og gode kvaliteter, vil ha en akseptabel verdiutvikling og gi en god kontantstrøm over tid.

Oppfatningen om gode fremtidsutsikter i Norge fremover er blitt langt mer usikker etter COVID-19-utbruddet som traff Norge og store deler av verden i mars 2020. Virusutbruddet, som verdens helseorganisasjon (WHO) har erklært som en

# Årsberetning

## Selvaags virksomhet

pandemi, har resultert i store endringer i mange land på få uker. Utbruddet har resultert i tiltak i form av utstrakt bruk av sosial isolasjon og karantene, redusert reisevirksomhet og flere stengte grenser, samt børsfall og økende arbeidsledighet. Hvor store de negative økonomiske konsekvensene av utbruddet vil bli over tid, avhenger primært av hvor langvarig og omfattende det vil være. Det er imidlertid trolig at situasjonen vil lede til svekket økonomi både i Norge og verden for øvrig, samt større grad av proteksjonisme og økende internasjonal ustabilitet. Samtidig kan et enda lavere rentenivå og offensive mottiltak fra myndighetenes side bidra positivt. Situasjonen vil også få konsekvenser for Selvaags virksomhet, kunder, leverandører og finansieringsmuligheter.

Selvaag er solid og er godt rustet for å takle eventuelle dårligere tider, men vil som alle andre måtte tilpasse seg etter spørsmål, endret aktivitetsnivå og lønnsomhetsutviklingen over tid. Mer utfordrende tider gir imidlertid gjerne nye muligheter, tydeligere fokus og økt kreativitet.

Hovedfokus for Selvaag vil fortsatt være å sørge for god verdiskaping i alle selskapene og investeringene, ved å fokusere

på kjerneaktivitet, sunn vekst, løpende driftsforbedringer, gode finansieringsløsninger, samt gode utviklingsgrep og målrettet kompetanseutvikling. Vi mener at investeringer i bolig og annen eiendom i Norge fortsatt vil stå seg godt over tid.

### EGENKAPITAL OG RESULTATDISPONERING

Selvaag hadde pr. 31. desember 2019 en egenkapital på 5.017 millioner kroner i konsernregnskapet og 3.293 millioner kroner i selskapsregnskapet.

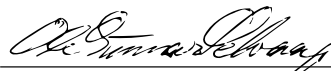
Styret har vurdert at Selvaag AS har en forsvarlig egenkapital og likviditet ved utgangen av 2019. Styret har, etter Covid-1-utbruddet, besluttet å halvere utbyttet fra 200 til 100 millioner kroner for å utvise forsiktighet i en usikker periode. Utbytte er en nødvendighet for aksjonærene, blant annet for å kunne betale formuesskatt av aksjene og annen skatt på personlig hånd. Styret foreslår med bakgrunn i dette følgende disponering av årsresultatet på 1.365 millioner kroner i morselskapet Selvaag AS:

Avsatt utbytte	100 millioner kroner
Overført til annen egenkapital	1.265 millioner kroner

Oslo 1. april 2020



BJARNE BORGENSEN  
STYRELEDER



OLE GUNNAR SELVAAG  
STYREMEDLEM



OLAV H. SELVAAG  
STYREMEDLEM



G. FREDERIK SELVAAG  
STYREMEDLEM



TORE MYRVOLD  
ADMINISTRERENDE DIREKTØR

# Resultatregnskap

Selvaag AS

Konsern

2018	2019	Note	(NOK 1 000)	Note	2019	2018
3 259	4 215		Salgsinntekter	2	3 559 608	3 431 538
409	39 418		Gevinst ved salg av anleggsmidler	4	75 641	88 281
<b>3 668</b>	<b>43 633</b>		<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 635 249</b>	<b>3 519 819</b>
0	0		Vareforbruk		2 292 363	2 396 687
33 869	33 786	16	Lønnskostnader mm.	16	265 024	275 903
27 353	28 722	21	Andre driftskostnader	21/22	239 092	203 209
5 494	3 043	4	Av- og nedskrivninger	4	129 510	101 099
<b>66 716</b>	<b>65 551</b>		<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>2 925 989</b>	<b>2 976 898</b>
<b>(63 048)</b>	<b>(21 918)</b>		<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>709 260</b>	<b>542 921</b>
477 811	1 411 994	20	Resultat fra investering i datterselskap			
0	0		Resultatandel fra TS og FKV	7	156 553	84 988
0	0		Resultat finansinvesteringer mv.	20	23 683	7 088
2 022	1 694	20	Finansinntekter	20	40 826	101 091
(8 931)	(11 826)	20	Finanskostnader	20	(133 994)	(130 050)
<b>470 902</b>	<b>1 401 862</b>		<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>87 068</b>	<b>63 117</b>
<b>407 854</b>	<b>1 379 944</b>		<b>RESULTAT FØR SKATT</b>		<b>796 328</b>	<b>606 038</b>
(41 794)	(14 972)	18	Skattekostnad	18	(154 620)	(150 529)
<b>366 060</b>	<b>1 364 972</b>		<b>ÅRSRESULTAT FØR MINORITET</b>		<b>641 708</b>	<b>455 509</b>
			Minoritetsinteresser	3	294 091	217 595
			<b>ÅRSRESULTAT ETTER MINORITET</b>	3	<b>347 617</b>	<b>237 914</b>

# Balanse pr. 31.12

## Selvaag AS

## Konsern

2018	2019	Note	(NOK 1 000)	Note	2019	2018
55 948	40 976	18	Utsatt skattefordel	18		
0	0		Immaterielle eiendeler		146 630	0
186 629	187 274	4	Varige driftsmidler	4	5 438 472	3 226 823
1 781 523	2 273 861	6	Aksjer i datterselskaper			
25 985	27	7	Investering i TS og FKV	7	996 824	875 935
230	130	9	Anleggsaksjer	9	23 995	30 131
3 141	32 502	11	Andre fordringer	11	464 746	406 506
<b>1 810 879</b>	<b>2 306 520</b>		<b>Finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 485 565</b>	<b>1 312 572</b>
<b>2 053 456</b>	<b>2 534 770</b>		<b>ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 070 667</b>	<b>4 539 395</b>
0	0		Varelager og prosjekter i arbeid	8	4 309 133	4 462 433
39	6	15	Kundefordringer		148 861	274 233
9 446	9 979		Andre fordringer		129 197	101 692
0	0		Investeringer	10	196 388	339 184
382 419	1 344 810	15	Fordringer på konsernselskap			
206	267	5/15	Betalingsmidler	5/15	1 426 172	1 333 090
<b>392 110</b>	<b>1 355 062</b>		<b>OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 209 751</b>	<b>6 510 632</b>
<b>2 445 566</b>	<b>3 889 832</b>		<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 280 418</b>	<b>11 050 027</b>

# Balanse pr. 31.12

Selvaag AS

Konsern

2018	2019	Note	(NOK 1 000)	Note	2019	2018
653 220	650 525	3/14	Aksjekapital	3/14	650 525	653 220
245 466	244 453	3	Overkurs	3	244 453	245 466
1 154 005	2 397 920	3	Annen egenkapital	3	3 483 762	3 181 487
			Minoritetsinteresser	3	638 520	1 446 834
<b>2 052 691</b>	<b>3 292 898</b>	<b>3</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>3</b>	<b>5 017 260</b>	<b>5 527 007</b>
46 566	52 249	17	Pensjonsforpliktelser	17	53 266	46 843
			Utsatt skatt	18	454 958	308 420
0	0	12	Rentebærende gjeld	12	5 303 482	3 834 483
41 516	0	15	Annen langsiktig gjeld		198 509	242 570
<b>88 082</b>	<b>52 249</b>		<b>LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 010 215</b>	<b>4 432 316</b>
94 584	131 512		Gjeld til kredittinstitusjoner		136 874	94 584
7 316	1 582	15	Leverandørgjeld		234 512	225 522
1 141	0	18	Betalbar skatt	18	213 054	172 697
73 042	303 017	15	Gjeld til konsernselskap			
120 000	100 000	3	Avsatt utbytte	3	1 116 685	228 964
8 710	8 574	11	Annen kortsiktig gjeld	11	551 818	368 937
<b>304 793</b>	<b>544 685</b>		<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 252 943</b>	<b>1 090 704</b>
<b>2 445 566</b>	<b>3 889 832</b>		<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 280 418</b>	<b>11 050 027</b>

Oslo 1. april 2020



BJARNE BORGENSEN  
STYRELEDER



OLE GUNNAR SELVAAG  
STYREMEDLEM



OLAV H. SELVAAG  
STYREMEDLEM



G. FREDERIK SELVAAG  
STYREMEDLEM



TØRE MYRVOLD  
ADMINISTRERENDE DIREKTØR

# Kontantstrømoppstilling

Selvaag AS

Konsern

2018	2019	(NOK 1 000)	2019	2018
407 854	1 379 944	Resultat før skattekostnad	796 328	606 038
(1 802)	(1 141)	Betalte skatter	(169 095)	(113 483)
(409)	(39 418)	Gevinst ved salg av driftsmidler	(75 641)	(88 281)
5 494	3 043	Av- og nedskrivninger driftsmidler	129 510	101 099
(479 472)	(1 410 744)	Resultat datterselskaper og tilknyttede selskaper	(156 553)	(84 988)
0	0	Resultat fra andre finansielle anleggsmidler	(43 489)	(91 037)
(1 821)	(39 224)	Endring arbeidskapital	368 210	361 538
(59 041)	(33 113)	Endring i andre tidsavgrensningposter	129 710	(412 120)
<b>(129 197)</b>	<b>(140 653)</b>	<b>Netto likviditetsendring fra løpende drift</b>	<b>978 980</b>	<b>278 766</b>
(14 616)	(78 351)	Investering i driftsmidler	(141 181)	(56 250)
507	114 081	Salg av driftsmidler	165 695	270 105
(4 215)	73	Netto endring finansielle anleggsmidler	55 202	31 662
0	0	Netto endring finansielle omløpsinvesteringer	166 890	(68 230)
(89 410)	(226 125)	Tilgang/avgang av virksomhet/selskap	(941 258)	(22 152)
<b>(107 734)</b>	<b>(190 322)</b>	<b>Netto likviditetsendring fra investeringer</b>	<b>(694 652)</b>	<b>155 135</b>
81 646	2 906	Endring mellomværende med konsern	0	0
0	0	Opptak av pantegjeld og obligasjonslån mm.	2 614 105	1 709 364
0	0	Nedbetaling av pantegjeld og obligasjonslån mm.	(2 530 871)	(2 085 279)
(41 757)	0	Endring andre langsiktige fordringer/gjeld	0	(1 459)
79 564	217 162	Innbetalt konsernbidrag	0	0
(1 277)	(7 005)	Utbetalt konsernbidrag	0	0
190 684	225 810	Innbetalt utbytte	0	0
(150 000)	(120 000)	Utbetalt utbytte til majoritet	(120 000)	(150 000)
(9 988)	(24 765)	Netto kjøp og salg av egne aksjer	(2 901)	17 921
0	0	Minoritet - utbytte, andre utdelinger mv	(193 869)	(176 584)
<b>148 872</b>	<b>294 108</b>	<b>Netto likviditetsendring fra finansiering</b>	<b>(233 536)</b>	<b>(686 037)</b>
<b>(88 059)</b>	<b>(36 867)</b>	<b>Netto likviditetsendring</b>	<b>50 792</b>	<b>(252 136)</b>
<b>(6 319)</b>	<b>(94 378)</b>	<b>Betalingsmidler 01.01</b>	<b>1 238 506</b>	<b>1 490 642</b>
<b>(94 378)</b>	<b>(131 245)</b>	<b>Betalingsmidler 31.12</b>	<b>1 289 298</b>	<b>1 238 506</b>
206	267	Bankinnskudd	1 426 172	1 333 090
(94 584)	(131 512)	Konsernkonto/kassekreditt	(136 874)	(94 584)
<b>(94 378)</b>	<b>(131 245)</b>	<b>Netto betalingsmidler 31.12</b>	<b>1 289 298</b>	<b>1 238 506</b>



# Note 1

## Regnskapsprinsipper

### GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER

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

### PRINSIPPER FOR UTARBEIDELSE AV KONSERNREGNSKAPET

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

### Interne kjøp og salg, fordringer og gjeld

Vesentlige interne transaksjoner og mellom-værende samt vesentlige internergevinster mellom selskaper i konsernet elimineres ved utarbeidelse av konsernregnskapet.

### Aksjer og andeler i datterselskaper

Selskaper som eies mer enn 50 % og hvor man har bestemmende innflytelse er konsolidert 100 % linje for linje i konsern-regnskapet. 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 selskaps-regnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Ved varig verdifall nedskrives aksjene og andelene til virkelig verdi.

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

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

### Tilknyttede selskaper

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

Som tilknyttede selskaper regnes investeringer i aksjeselskaper og 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 internergevinster. 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 regnskapsavslutningstidspunktet og resultatposter omregnet til gjen-

nomsnittskurser for regnskapsåret. Omregningsdifferansene blir ført direkte mot konsernets egenkapital.

### Minoritetsinteresser

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

### Kontantstrømoppstilling

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

### PRINSIPPER FOR PERIODISERING, KLASIFISERING OG VURDERING

#### Klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

#### Aksjer og andeler

Aksjer og andeler av strategisk eller industriell karakter klassifiseres som anleggsmidler. Investeringene balanseføres til 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 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 strukturendring og/eller forretningsutvikling. For denne type ikke-noterte aksjer og andeler anvendes laveste verdis prinsipp av markeds-verdi 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 egen-kapital skal være mest mulig valutaneutral 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 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 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 kjøper. 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 ele-

menter av for eksempel synergier og fremtidig inntjening sannsynliggjort gjennom oppkjøpsanalyser eller annet mer oppdaterte analysedata. 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 sammen-stillingsprinsippet. 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 netto-grunnlaget.

# Note 2

## Virksomhetsområder og geografisk inndeling

Virksomhetsområder (NOK 1 000)	Salgs- inntekter	Av- og ned- skrivninger	Driftsresultat	Resultat før skatt	Eiendeler	Gjeld
<b>2019</b>						
Selvaag Eiendom	281 978	92 518	64 676	89 533	4 167 166	2 347 359
Selvaag Bolig	3 259 957	3 328	704 640	797 465	6 742 911	5 518 478
Selvaag Prosjekt	311 890	466	11 711	12 063	124 676	113 676
Selvaag Utleiebolig *	60 127	29 992	2 467	(28 998)	1 875 918	1 465 546
Selvaag Snøporten **	-	-	36	(2 316)	305 836	-
Selvaag Invest	-	163	(10 222)	14 661	259 778	44 103
Annen virksomhet / morselskap / elimineringer	(354 344)	3 043	(64 048)	(86 080)	(195 867)	(1 226 006)
<b>Sum konsern</b>	<b>3 559 608</b>	<b>129 510</b>	<b>709 260</b>	<b>796 328</b>	<b>13 280 418</b>	<b>8 263 156</b>
<b>2018</b>						
Selvaag Eiendom	254 586	90 165	93 493	142 022	4 000 458	2 227 309
Selvaag Bolig	2 974 801	3 707	530 053	587 857	6 430 308	3 488 388
Selvaag Prosjekt	215 792	354	8 167	8 196	87 074	77 074
Selvaag Utleiebolig *	-	-	-	(1 246)	20 629	-
Selvaag Snøporten **	-	-	398	(7 688)	260 356	3 309
Selvaag Invest	-	163	(5 762)	1 483	250 799	11 137
Annen virksomhet / morselskap / elimineringer	(13 641)	6 710	(83 428)	(124 586)	403	(284 197)
<b>Sum konsern</b>	<b>3 431 538</b>	<b>101 099</b>	<b>542 921</b>	<b>606 038</b>	<b>11 050 027</b>	<b>5 523 020</b>

\* Selvaag Utleiebolig var et felleskontrollert selskap eid med 42 % frem til januar 2019, da selskapet ble et heleid datterselskap av Selvaag. Se note 24 for ytterligere informasjon.

\*\* Selvaag Snøporten het Selvaag Vinterparken frem til og med januar 2019.

Region (NOK 1 000)	Salgsinntekter		Eiendeler	
	2019	2018	2019	2018
Norge	3 544 019	3 416 747	13 144 604	10 896 987
Utland	15 589	14 791	135 814	153 040
<b>SUM</b>	<b>3 559 608</b>	<b>3 431 538</b>	<b>13 280 418</b>	<b>11 050 027</b>

Selvaag konsentrerer sin virksomhet om Norge. Virksomheten i utlandet ved utgangen av 2019 var primært Selvaag Eiendoms gjenværende virksomhet i USA og Baltikum. For mer informasjon vises det til note 6 og 24.

# Note 3

## Egenkapital

Selvaag AS (NOK 1 000)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01</b>	<b>653 220</b>	<b>245 466</b>	<b>1 154 005</b>	<b>2 052 691</b>
Årets resultat			1 364 972	1 364 972
Avsatt utbytte			(100 000)	(100 000)
Kjøp av egne aksjer	(2 695)	(1 013)	(21 057)	(24 765)
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>650 525</b>	<b>244 453</b>	<b>2 397 920</b>	<b>3 292 898</b>

Konsern (NOK 1 000)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
<b>Egenkapital 01.01</b>	<b>653 220</b>	<b>245 466</b>	<b>3 181 487</b>	<b>1 446 834</b>	<b>5 527 007</b>
Årets resultat			347 617	294 091	641 708
Kjøp av egne aksjer	(2 695)	(1 013)	(21 057)		(24 765)
Utbetalt utbytte				(75 828)	(75 828)
Avsatt utbytte			(100 000)	(1 024 262)	(1 124 262)
Tilgang/avgang/utdeling minoritet			6 532	(10 697)	(4 165)
Effekter ved oppkjøp			46 166		46 166
Kjøp, salg og utbytte egne aksjer (Selvaag Bolig)			22 723	8 395	31 118
Omregningsdifferanser ol.			294	(13)	281
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>650 525</b>	<b>244 453</b>	<b>3 483 762</b>	<b>638 520</b>	<b>5 017 260</b>

# 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	-	217 582	72 873	295 202
Tilgang			74 797	3 703	78 500
Avgang			(79 326)	(2 561)	(81 887)
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>4 747</b>	<b>-</b>	<b>213 053</b>	<b>74 015</b>	<b>291 815</b>
Akk. avskrivninger 01.01	2 646	-	3 216	53 969	59 831
Avskrivninger			550	1 347	1 897
Avgang ordinære avskrivninger			(4 640)	(2 259)	(6 899)
<b>Akk. ordinære avskrivninger 31.12</b>	<b>2 646</b>	<b>-</b>	<b>(874)</b>	<b>53 057</b>	<b>54 829</b>
Akk. nedskrivninger 01.01	2 101	-	32 886	13 755	48 742
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger			1 146	-	1 146
Avgang nedskrivninger			(176)		(176)
<b>Akk. nedskrivninger 31.12</b>	<b>2 101</b>	<b>-</b>	<b>33 856</b>	<b>13 755</b>	<b>49 712</b>
<b>Netto bokført verdi 01.01</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>181 480</b>	<b>5 149</b>	<b>186 629</b>
<b>Netto bokført verdi 31.12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>180 071</b>	<b>7 203</b>	<b>187 274</b>

Konsern (NOK 1 000)	Goodwill	Varemerker og andre immaterielle eiendeler	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	422 236	94 545	3 765 263	146 010	4 428 054
Tilgang			137 762	6 274	144 036
Avgang	(1 311)		(114 116)	(2 792)	(118 219)
Tilgang ved oppkjøp	160 976		2 328 656	7 772	2 497 404
Årets omregningsdifferanser			(1)	(1)	(2)
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>581 901</b>	<b>94 545</b>	<b>6 117 564</b>	<b>157 263</b>	<b>6 951 273</b>
Akk. avskrivninger 01.01	399 399	94 545	493 394	104 468	1 091 806
Avskrivninger	14 346		101 542	10 486	126 374
Avgang ordinære avskrivninger	(1 311)		(6 036)	(2 318)	(9 665)
Tilgang ved oppkjøp			43 454	1 817	45 271
Årets omregningsdifferanser					-
<b>Akk. ordinære avskrivninger 31.12</b>	<b>412 434</b>	<b>94 545</b>	<b>632 354</b>	<b>114 453</b>	<b>1 253 786</b>
Akk. nedskrivninger 01.01	22 837	-	72 723	13 865	109 425
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger			3 136		3 136
Avgang nedskrivninger			(176)		(176)
Tilgang ved oppkjøp					-
Årets omregningsdifferanser					-
<b>Akk. nedskrivninger 31.12</b>	<b>22 837</b>	<b>-</b>	<b>75 683</b>	<b>13 865</b>	<b>112 385</b>
<b>Netto bokført verdi 01.01</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 199 146</b>	<b>27 677</b>	<b>3 226 823</b>
<b>Netto bokført verdi 31.12</b>	<b>146 630</b>	<b>-</b>	<b>5 409 527</b>	<b>28 945</b>	<b>5 585 102</b>

Varige driftsmidler blir avskrevet lineært med følgende årlige satser:

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

# Note 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	91 976	546	91 430	20 %
Selvaag Utleiebolig	2019	69 000	13 800	55 200	20 %
<b>Sum goodwill</b>		<b>583 212</b>	<b>14 346</b>	<b>146 630</b>	
Varemerker	2011	50 000	-	-	20 %
Andre rettigheter	2011	44 545	-	-	20 %
<b>Sum øvrige immaterielle eiendeler</b>		<b>94 545</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>677 757</b>	<b>14 346</b>	<b>146 630</b>	

Anskaffet goodwill og andre immaterielle eiendeler fra 2011 er relatert til oppkjøp og fusjoner i Selvaag Bolig ASA. Øvrig goodwill er knyttet oppkjøp av virksomhet i 2009. Se note 24 for ytterligere informasjon.

# Note 5

## Betalingsmidler og trekkrammer

Selvaag har bankgarantier for skattetreksansvaret. Ubenyttet kassekreditt pr. 31.12.2019 i konsernet var 573 millioner kroner, hvorav 69 millioner kroner var knyttet til Selvaag AS, 4 millioner kroner knyttet til Selvaag Utleiebolig og 500 millioner kroner var knyttet til Selvaag Bolig ASA. I tillegg hadde konsernet pr. årsslutt andre ubenyttede trekkrammer på omkring 150 millioner kroner.

# Note 6

## Aksjer i datterselskap

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balansført verdi
<b>Selvaag Eiendom AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>752 101</b>
Agathon 2 LLC.	Oklahoma, USA	100 %	100 %	
North West Appartment Investment Gr. LLC	Washington, USA	90 %	90 %	
Selvaag Baltic Holding AS	Oslo	82,4 %	82,4 %	
Selvaag Latvia SIA (under avvikling)	Latvia	100 %	82,4 %	
Selvaag Eesti OÜ	Estland	100 %	82,4 %	
Selvaag Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Lørenlunden Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Løren Torg Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Eiendom Utleie 1 AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Eiendom Utleie 2 AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Eiendom Utleie 3 AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen Executive Suites AS	Oslo	100 %	100 %	
Lørenhagen Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Løren Torg Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Lørenlunden Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Løren Leir AS	Oslo	100 %	100 %	
Tingstuveien AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen Holding AS	Oslo	60 %	60 %	
Tjuvholmen Parkering AS	Oslo	100 %	60 %	
Tjuvholmen Båthavn AS	Oslo	100 %	60 %	
Tjuvholmen Energi AS	Oslo	100 %	60 %	
Tjuvholmen F1-N Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F1-S Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F2 Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F3 Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F7 Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F8 Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Fjellhamarveien 44 C AS	Oslo	100 %	100 %	
Maridalsveien 323 AS	Oslo	100 %	100 %	
Madserud Gård AS	Oslo	100 %	100 %	
Strandveien 12 AS	Oslo	100 %	100 %	
Olav Selvaags Plass 5 AS	Oslo	100 %	100 %	
Dronningens Gate 13 Oslo AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Eiendom Sømløst AS	Oslo	100 %	100 %	
Silurveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	
Silurveien Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Maridalsveien 319-321 AS	Oslo	100 %	100 %	
<b>Selvaag Utleiebolig AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>413 134</b>
Boligforvaltning AS	Oslo	100 %	100 %	
Spirea Park Oppgang 2 AS	Oslo	100 %	100 %	
Bjørnåsen Syd AS	Oslo	100 %	100 %	
Bjørnåsen Hus C AS	Oslo	100 %	100 %	
Løren Stasjon Hus A AS	Oslo	100 %	100 %	
Mortensrud Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	
Losbyveien Trinn 3 AS	Oslo	100 %	100 %	
Jessheim Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	
Øvre Storgate 124 Drammen AS	Oslo	100 %	100 %	

# Note 6

## Aksjer i datterselskap

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
Skigata Boligutleie AS	Oslo	100 %	100 %	
Sandsliflaten Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	
<b>Selvaag Invest AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>320 310</b>
<b>Selvaag Realkapital AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>60 %</b>	<b>60 %</b>	<b>14 408</b>
<b>Selvaag Prosjekt AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>25 464</b>
<b>Selvaag Snøporten AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>94,5 %</b>	<b>94,5 %</b>	<b>244 584</b>
<b>Selvaag Tomt AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>30</b>
<b>Selvaag Fellestjenester AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>400</b>
<b>Ekely Holding AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>65 161</b>
<b>Selvaag Bolig ASA</b>	<b>Oslo</b>	<b>53,5 %</b>	<b>53,5 %</b>	<b>438 269</b>
Selvaag Pluss AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Pluss Service AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Alfaz Del SOL Services SL	Spania	100 %	53,5 %	
Selvaag Pluss Eiendom KS	Oslo	100 %	53,5 %	
Nyhavn Pluss AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Nesttun Pluss Komplementar AS	Oslo	75 %	40,1 %	
Nesttun Pluss KS	Oslo	75 %	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 %	
Aase Gaard Bolig I AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Aase Gaard Bolig II AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Administrasjonsbygget AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Jaasund AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Jaasund Bolig I AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Jaasund Næring AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Lervig Brygge AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Øya Lervik Brygge AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Vaagen AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
H-Pro 5 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Bjerke AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Glassverket AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Langhus AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Solberg AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Hamang AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Kornmoenga AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Lillohøyden AS	Oslo	100 %	53,5 %	



# Note 6

## Aksjer i datterselskap

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
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 Ormerud 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 Sandsliåsen AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Boligmegling 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 Stasjonsby I 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 %	
Landås Vest BT2 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Landås Vest BT3 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Landås Vest BT4 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Landås Øst BT1 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Landås Øst BT2 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Landås Øst BT3 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Langhus 1405 BT1 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Langhus 1405 BT2 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Langhus 1405 BT3 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Lervig Brygge Epletunet AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Lervig Brygge Kanaltunet BT1 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Lervig Brygge Kanaltunet BT2 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Lervig Brygge Lervigtunet AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Lervig Brygge Sjøtunet BT1 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Lervig Brygge Sjøtunet BT2 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Lervig Brygge Utsikten AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Luhrtoppen BT1 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Luhrtoppen BT2 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Luhrtoppen BT3 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Luhrtoppen BT4 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Luhrtoppen BT5 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Lørenskog stasjonsby B3-B5 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Lørenskog stasjonsby B2 AS	Oslo	100 %	53,5 %	

# Note 6

## Aksjer i datterselskap

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
Lørenskog stasjonsby B4 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Lørenskog stasjonsby B6 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Lørenskog stasjonsby B7 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Lørenskog stasjonsby B8 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Lørenskog stasjonsby B9 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Lørenskog stasjonsby B9-2 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Lørenvangen 22 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Skårerløkka BT3 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Skårerløkka BT4 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Skårerløkka BT5 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Skårerløkka BT6 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Skårerløkka BT7 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Skårerløkka BT8 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Skårerløkka BT9 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
<b>Sum aksjer i datterselskaper</b>				<b>2 273 861</b>

# 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 %	18	-	18
Urban Property Management AS	Oslo	30,00 %	9	-	9
<b>Tilknyttede selskaper</b>					<b>27</b>

Konsern (NOK 1 000)	Forretnings kontor	Eier- andel	Balanse- ført 01.01	Tilgang/ avgang	Omregnings- differanse	Intern- fortjeneste	Andel av resultat	Utbytte	Balanse- ført 31.12
Stord Industribygg AS	Stord	66,0 %	40 368	(42 792)			2 424		-
Stord Industribygg Holding AS	Stord	66,0 %	1 720	(1 708)			(12)		-
Tangen Pluss AS	Kristiansand	50,0 %	410				-		410
S Trumpet Holding AB	Stockholm	50,0 %	31 258	(3)			7 950		39 205
Sandvika Boligutvikling AS	Bærum	37,0 %	2 947				-		2 947
Sandsliåsen Utbygging AS	Bergen	50,0 %	5 876				(338)		5 538
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	Bergen	50,0 %	(7)				(79)		(86)
Sandvika Boligutvikling KS	Bærum	33,3 %	866				(39)		827
Kaldnes Brygge AS	Tønsberg	50,0 %	135 330				7 036	(22 000)	120 366
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	Oslo	50,0 %	15 105	7 723			56		22 884
Sandnes Eiendom Invest AS	Sandnes	20,0 %	88 647				(1 354)		87 293
Tiedemannsfabrikken AS	Oslo	50,0 %	105 066				111 451		216 517
Smedplassen Prosjekt AS	Trondheim	50,0 %	25 075				44	(17 500)	7 619
Sinsenveien 45-49 KS/AS	Oslo	50,0 %	(400)				(5 334)		(5 734)
Pottemakeren Utvikling AS	Oslo	50,0 %	(819)				(715)		(1 534)
Fornebu Sentrum Utvikling AS	Oslo	50,0 %	4 244				(2 647)		1 597
Haakon VII gate	Trondheim	50,0 %	(5 280)				(5 023)		(10 303)
Heimdal Stasjonsby AS	Trondheim	50,0 %	31 495				(11 649)		19 846
Lurahøyden Bolig AS	Stavanger	50,0 %	-	50			-		50
Kanalveien Utvikling AS	Bergen	50,0 %	-	1 436			-		1 436
Verftsbyen Bolig AS	Fredrikstad	50,0 %	-	10 000			(27)		9 973
NAIG	Seattle, USA	10,0 %	52				-		52
SEED OU	Tallin, Estland	22,2 %	4 154		(40)		818	(4 163)	769
SEED KS	Oslo	9,0 %	1 841				(25)		1 816
SEED AS	Oslo	10,0 %	344				(8)		336
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49,0 %	126 414				63 448		189 862
Tjuvholmen KS	Oslo	54,0 %	5 884	2 700		(297)	(6 604)		1 683
Tjuvholmen AS	Oslo	60,0 %	325				(8)		317
Snøporten AS	Oslo	38,1 %	234 390	51 532			(2 812)		283 110
Selvaag Utleiebolig AS	Oslo	0,0 %	20 629	(20 629)			-		-
Urban Property Holding AS	Oslo	30,0 %	-	18			-		18
Urban Property Management AS	Oslo	30,0 %	-	9			-		9
<b>Felleskontrollert og tilknyttet virksomhet</b>			<b>875 935</b>	<b>8 336</b>	<b>(40)</b>	<b>(297)</b>	<b>156 553</b>	<b>(43 663)</b>	<b>996 824</b>

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

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

# Note 8

## Varelager og prosjekter i arbeid

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Råtomter	-	-	1 771 913	1 811 172
Prosjekter under utvikling	-	-	2 354 600	2 485 523
Ferdigutviklede enheter (bolig og annen eiendom)	-	-	182 620	165 738
<b>Prosjekter i arbeid</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 309 133</b>	<b>4 462 433</b>
Varelager (varer innkjøpt for videresalg)	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 309 133</b>	<b>4 462 433</b>

Konsernet har 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, samt varelager innkjøpt for videresalg relatert til annen virksomhet.

Prosjekter under utvikling regnskapsføres etter løpende avregningsmetode basert på fullførings- og salgsgarden 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
Koksa Eiendom AS	12,59 %	6 666		2 282
ICG Portfolio VII	10,00 %	7 301		10 536
River Park LLC	8,90 %	5 947		4 838
Aksjer i Otovo AS	3,60 %	4 949		4 949
Andre anleggsaksjer *		7 232	130	1 390
<b>Sum</b>		<b>32 095</b>	<b>130</b>	<b>23 995</b>

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

# Note 10

## Porteføljeinvesteringer

Selskapet hadde ingen markedsbaserte aksjer eller obligasjoner i porteføljen ved utgangen av 2019.

(NOK 1 000)	Eierandel	Bokført verdi
UIP Holding	46,6 %	54 070
Contango Ventures II	61,9 %	49 998
Voss of Norway	2,6 %	34 741
Nevion Europe	8,5 %	7 420
Andre direkte investeringer *		50 159
Finansielle investeringer		0
<b>Sum direkte investeringer</b>		<b>196 388</b>

\* Investeringer med balanseført verdi under 5 millioner kroner presenteres samlet.

# Note 11

## Andre fordringer / Annen kortsiktig gjeld

Andre fordringer (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Lån til aksjeeiere	-	-	-	-
Andre langsiktig fordringer	32 502	3 141	464 746	406 506
<b>Sum</b>	<b>32 502</b>	<b>3 141</b>	<b>464 746</b>	<b>406 506</b>

Annen kortsiktig gjeld (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Gjeld til aksjeeiere	-	-	-	-
Annen kortsiktig gjeld	8 574	8 710	551 818	368 937
<b>Sum</b>	<b>8 574</b>	<b>8 710</b>	<b>551 818</b>	<b>368 937</b>

# Note 12

## Rentebærende langsiktig gjeld

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Forfall 2019	-	-	-	-
Forfall 2020	-	-	1 172 964	839 561
Forfall 2021	-	-	741 270	1 111 130
Forfall 2022	-	-	1 034 735	987 847
Forfall 2023	-	-	457 427	644 821
Forfall 2024	-	-	503 105	-
Forfall etter 2024	-	-	1 393 981	251 124
<b>Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 303 482</b>	<b>3 834 483</b>

Konsernets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner økte i 2019 med 1.469 millioner kroner fra 3.834 millioner kroner til 5.303 millioner kroner. Selvaag Boligs andel av gjelden utgjorde 2.253 millioner kroner, Selvaag Eiendoms andel utgjorde 1.729 millioner kroner mens gjelden i Selvaag Utleiebolig utgjorde 1.321 millioner kroner.

Gjeldsreduksjonen var på 63 millioner kroner i Selvaag Bolig, mens gjelden økte med 211 millioner kroner i Selvaag Eiendom. Som følge av at Selvaag Utleiebolig kom inn i konsernet i 2019, økte konsernets gjeld med 1.321 millioner kroner fra årets inngang til årets utgang.

Gjennværende gjennomsnittlig løpetid på konsernets langsiktige rentebærende gjeld økte fra 2,7 år ved forrige årsskifte til 13,7 år pr. 31.12.2019. Endringen her skyldes den langsiktige gjelden i Selvaag Utleiebolig som har lang løpetid.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler økte med 1.084 millioner kroner fra 6.556 millioner kroner til 7.640 millioner kroner.

Pantsatte eiendeler (NOK 1 000)	Konsern	
	2019	2018
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>7 639 993</b>	<b>6 556 144</b>

# Note 13

## Finansielle instrumenter og risikostyring

Konsernet bruker til tider sikringsinstrumenter for å skjerme seg mot eksponeringer i valuta- og rentesvingninger. Pr 31.12.2019 hadde konsernet ingen valutaterminkontrakter.

Terminkontrakter benyttes til å foreta økonomisk sikring av fremtidige inn- og utbetalinger i valuta, samt for å sikre investeringer i selskap som har sine kontantstrømmer og inntjening knyttet til en annen valuta enn NOK.

Sikringsbokføring benyttes knyttet til kontantstrømssikring av renter på gjeld og valuta. For mer utfyllende informasjon henvises til årsberetningens avsnitt om Finansiell risiko.

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 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 %	3,5 år	103 875
Rentesikring i Selvaag Eiendom	9	NOK	NIBOR 3m	4,95 %	3,7 år	2 681 538
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>NOK</b>	<b>NIBOR 3m</b>	<b>4,99 %</b>	<b>3,7 år</b>	<b>2 785 413</b>

I konsernregnskapet var det pr 31.12.2019 balanseført forpliktelse på 32 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 erverdte avtalene. Pr. 31.12.2019 var konsernets rentebærende gjeld lik 5.303 millioner kroner og konsernets rentesikringsavtaler hadde en negativ markedsverdi på til sammen 132 millioner kroner.

Fastrenteavtaler	Antall	Valuta	Gj.snittlig vektet fast rente	Gj.snittlig vektet gjenstående løpetid	Beløp (NOK 1 000)
Fastrenteavtaler i Selvaag Utleiebolig	9	NOK	2,77 %	17,5 år	1 011 379

Selvaag Utleiebolig har inngått låneavtaler med fast rente i 20 år for 9 av sine låneforhold hos Husbanken. Lånene er knyttet til tilvisningsavtaler med aktuelle kommuner.

# Note 14

## Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selvaag AS	Antall aksjer	Pålydende (NOK 1 000)	Aksjekapital (NOK 1 000)
Aksjekapital (en aksjeklasse)	10 906	60	654 360

Aksjonærer	Antall aksjer	Eier/stemmeandel
OGS Holding AS (Ole Gunnar Selvaag)	726	6,7 %
Seltangen AS (Olav H. Selvaag)	5 058	46,4 %
Mulholland Holding AS (G. Frederik Selvaag)	5 058	46,4 %
Selvaag AS (egne aksjer)	64	0,6 %
<b>Sum</b>	<b>10 906</b>	<b>100 %</b>

Aksjonærene signerte i 2017 en aksjonæravtale som løper til 2027. Avtalen går ut på at OGS Holding AS har fått en rett til å selge aksjer til Selvaag AS for inntil 10 millioner kroner pr år (indeksregulert) til 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	
	2019	2018
Fordringer på konsernselskap	1 344 810	382 419
Gjeld til konsernselskap	302 817	73 042

Selvaag hadde i selskapsregnskapet pr 31.12.2019 betydelige kortsiktige fordringer på og gjeld til datterselskaper. Dette er mellomværende som gjøres opp i 2020. Mellomværende knytter seg i stor grad 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	
	2019	2018
Kundefordringer	-	14
Leverandørgjeld	-	5 120
Annen langsiktig gjeld	-	41 516



# Note 16

## Lønnskostnader, antall ansatte, revisjonshonorar mm

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Lønnskostnader	22 864	22 370	236 269	245 182
Pensjonskostnader	9 013	7 869	18 852	16 113
Andre personalkostnader	2 089	3 630	9 903	14 608
<b>Sum lønnskostnader m.v.</b>	<b>33 966</b>	<b>33 869</b>	<b>265 024</b>	<b>275 903</b>
Antall ansatte i Norge pr. 31.12	13	14	185	190
Antall ansatte i utlandet pr. 31.12	0	-	0	-
Antall årsverk (gjennomsnitt)	13	14	198	194

(NOK 1 000)		Honorar	Lønn	Bonus	Andre godtgjørelser	Pensjon	Lån
<b>Styret i Selvaag AS</b>							
Styreleder	Bjarne Borgersen	450	-	-	-	-	-
Styremedlem og eier	Ole Gunnar Selvaag	-	614	-	208	23	-
Styremedlem og eier	G. Frederik Selvaag	-	614	-	268	23	-
Styremedlem og eier	Olav H. Selvaag	-	614	-	257	23	-
Administerende direktør	Tore Myrvold	-	3 422	2 364	198	89	-

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	
	2019	2018	2019	2018
Honorar for lovpålagte tjenester	239	522	5 811	4 890
Honorar for andre attestasjonstjenester	-	-	251	283
Honorar for andre tjenester	-	-	1 047	567
<b>Sum</b>	<b>239</b>	<b>522</b>	<b>7 109</b>	<b>5 740</b>

# 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 som innebærer at alle ansatte over 20 år i mer enn 20% stilling er inkludert i ordningen.

### Ytelsespensjonsordning (lukket)

Selvaag Bolig har en ytelsesordning for 2 personer som er lukket.

### AFP-pensjon

I konsernet har Selvaag Bolig en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) som omfatter 67 ansatte. Denne AFP-ordningen, som har vært gjeldende fra 1. januar 2011 ansees å være en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsordning frem til det foreligger pålitelig og tilstrekkelig informasjon slik at konsernet kan regnskapsføre sin proporsjonale andel av pensjonskostnad, pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler i ordningen. Selskapets forpliktelser knyttet til ny ordning er dermed ikke balanseført som gjeld.

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

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

### Andre usikrede ordninger

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

Pensjonskostnader (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Innskudds- og uførepensjonskostnad	677	597	8 612	7 534
Øvrige (AFP, ytelse og over driften)	8 336	7 272	10 240	8 579
<b>Sum</b>	<b>9 013</b>	<b>7 869</b>	<b>18 852</b>	<b>16 113</b>

Pensjonsforpliktelser (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Ytelsesordning og AFP	-	-	(194)	(194)
Andre pensjonsavtaler over driften	(52 249)	(46 566)	(52 332)	(46 649)
<b>Sum</b>	<b>(52 249)</b>	<b>(46 566)</b>	<b>(52 526)</b>	<b>(46 843)</b>

	Selvaag AS		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
AFP - antall aktive personer	-	-	67	64
Ytelsesordning (lukket)	-	-	2	2
Øvrige ordninger - antall personer	9	9	11	11
Diskonteringsrate	1,80 %	2,60 %	1,80 %	2,60 %
Årlig lønnsvekst	2,25 %	2,75 %	2,25 %	2,75 %
G - regulering	2,00 %	2,50 %	2,00 %	2,50 %
Uttaksprosent AFP	-	-	50 %	50 %

# Note 18

## Skatter

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
<b>Resultat før skatt</b>	<b>1 379 944</b>	<b>407 854</b>	<b>796 328</b>	<b>606 038</b>
22 % skatt (22 % skatt i 2018)	303 588	93 806	175 192	139 389
<b>Skatteeffekt av:</b>				
Permanente forskjeller	(291 909)	(57 998)		
Ikke balanseført utsatt skattefordel	3 293	3 293		
Skatteeffekt tidligere år / forskjell i skattesats	0	2 693		
<b>Årets beregnede skatter</b>	<b>14 972</b>	<b>41 794</b>		
Betalbar skatt	-	1 141	213 551	178 765
Endring utsatt skatt	14 972	40 653	(58 434)	(28 236)
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>14 972</b>	<b>41 794</b>	<b>155 117</b>	<b>150 529</b>
Effektiv skattesats	1 %	10 %	19 %	25 %
<b>Avstemming endring midlertidige forskjeller</b>				
01.01	(269 276)	(429 577)		
Årets endring	68 055	160 301		
<b>31.12</b>	<b>(201 221)</b>	<b>(269 276)</b>		
Anleggsmidler	(37 344)	(41 924)	1 738 109	868 312
Kortsiktige poster (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	35 377	3 764	679 081	844 177
Gevinst og tapskonto	46 843	24 008	245 431	265 945
Investeringer	-	-	(1 745)	(1 746)
Langsiktig gjeld / avsetninger for forpliktelser	(52 249)	(46 566)	(40 487)	(45 874)
Fradragsberettigede renter til fremføring	(14 447)	(14 447)	(53 875)	(53 875)
Skattemessig underskudd til fremføring	(179 401)	(194 111)	(568 418)	(547 011)
Sum midlertidige forskjeller	(201 221)	(269 276)	1 998 096	1 329 928
Midlertidige forskjeller som ikke er utlignet	14 968	14 968	69 903	71 983
Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	(186 253)	(254 308)	2 067 999	1 401 911
<b>Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)</b>	<b>(40 976)</b>	<b>(55 948)</b>	<b>454 960</b>	<b>308 420</b>
<b>Betalbar skatt</b>	<b>-</b>	<b>1 141</b>	<b>213 054</b>	<b>172 697</b>

Skattesatsen i Norge i 2019 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 til Selvaag Bolig (208,5 mnok) og Selvaag Eiendom (4,6 mnok).

# Note 19

## Betingede forpliktelser

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Garantier	147 405	159 714	2 961 028	2 553 581
Ikke innkalt KS-kapital	-	-	7 784	7 784
<b>Sum</b>	<b>147 405</b>	<b>159 714</b>	<b>2 968 812</b>	<b>2 561 365</b>

Konsernets usikrede garantier fordeler seg pr 31.12.2019 med 2.382 millioner kroner på bank garantier og 579 millioner kroner på selskapsgarantier. Av totalt garantivolum på 3.016 millioner kroner i Selvaag konsern er 2.748 millioner kroner etablert i Selvaag Bolig. Økningen i garantistillelser gjennom 2019 er primært relatert til en økning i Selvaag Bolig med 492 millioner kroner samt en reduksjon i Selvaag Eiendom på 23 millioner kroner, en reduksjon i Selvaag Snøporten på 48 millioner kroner og en reduksjon i Selvaag AS på 12 millioner kroner.

Ikke innkalt KS-kapital på 8 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	
	2019	2018	2019	2018
Renteinntekter	8	90	18 917	15 915
Renteinntekter konsernselskaper	436	1 705	-	-
Agio	-	13	101	23
Andre	1 250	215	21 808	85 153
<b>Sum</b>	<b>1 694</b>	<b>2 023</b>	<b>40 826</b>	<b>101 091</b>

Finanskostnader (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Rentekostnader konsernselskaper	7 153	8 352	-	-
Rentekostnader	2 323	48	127 936	118 657
Disagio	1	16	-	-
Andre	2 349	515	6 058	11 393
<b>Sum</b>	<b>11 826</b>	<b>8 931</b>	<b>133 994</b>	<b>130 050</b>

I selskapsregnskapet hadde Selvaag AS i 2019 renteinntekter konsern som følge av utlån til datterselskapene Selvaag Utleiebolig og Selvaag Snøporten. Tilsvarende hadde selskapet rentekostnader konsern som følge av lån fra Selvaag Eiendom, Selvaag Bolig, Selvaag Invest, Selvaag Realkapital og Ekely Holding.

I konsernregnskapet ble det under posten "Finansinntekter Andre" i 2019 inntektsført 22 millioner kroner, mot 85 millioner kroner i 2018. I all hovedsak er disse finansinntektene knyttet til salg av to datterselskaper i Selvaag Eiendom, Tjuvholmen Drift og Siekierkowska.

Resultat fra investering i datterselskap (DS) (NOK 1 000)	Selvaag AS	
	2019	2018
Konsernbidrag fra datterselskaper	131 152	253 662
Utbytte fra datterselskaper	1 279 592	225 810
Gevinst/tap ved salg/avvikling av datterselskap	1 250	(1 661)
Nedskrivning/reversert nedskrivning aksjer/fordringer	-	-
<b>Sum</b>	<b>1 411 994</b>	<b>477 811</b>

I 2019 ble det inntektsført 1,25 millioner kroner knyttet til tidligere års salg datterselskap.

### Resultat finansinvesteringer mv.

Resultat finansinvesteringer mv på 23,7 millioner kroner består av resultater fra Selvaag Invest (7,1 i 2018) som inkluderer resultatført avkastning, realiserte og urealiserte gevinster/tap.

# Note 21

## Andre driftskostnader

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Salgs-, reklame- og representasjonskostnader	2 500	7 681	62 849	53 758
Kostnad lokaler	6 055	6 401	16 648	18 542
Driftskostnader eiendommer	1 108	773	37 816	21 439
Øvrige driftskostnader	19 059	12 498	121 779	109 470
<b>Sum</b>	<b>28 722</b>	<b>27 353</b>	<b>239 092</b>	<b>203 209</b>

# Note 22

## Operasjonelle leieavtaler

Selvaag AS leide i 2019 lokaler på hovedkontoret, med adresse Silurveien 2, fra datterselskapet Silurveien Næringsbygg AS. Årlig leibeløp er 3,6 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 2019 og 2018 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.

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
<b>Salg av varer og tjenester</b>				
- Konsernselskaper	794	807	-	-
- Tilknyttede selskaper	-	628	929	2 283
- Eiere	2 493	1 016	3 535	16 004
- Andre nærstående selskaper	-	-	10 084	16 735
<b>Sum salg av varer og tjenester</b>	<b>3 287</b>	<b>2 451</b>	<b>14 548</b>	<b>35 022</b>
<b>Kjøp av varer og tjenester</b>				
- Konsernselskaper	7 845	12 575	-	-
- Tilknyttede selskaper	-	-	-	-
- Andre nærstående selskaper	-	-	2 555	1 062
<b>Sum kjøp av varer og tjenester</b>	<b>7 845</b>	<b>12 575</b>	<b>2 555</b>	<b>1 062</b>

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 2019:**

#### **Selvaag Utleiebolig**

Utleiebolig AS, morselskapet i Utleiebolig konsern, var frem til januar 2019 et felleskontrollert selskap eid med 42% av Selvaag konsern. I januar 2019 ble det gjennomført aksjetransaksjoner med eksterne parter som innebar at Utleiebolig AS ble et 100% eid datterselskap av Selvaag AS.

Utleiebolig konsern ble konsolidert inn i Selvaag konsern fra og med samme måned. I den foreløpige oppkjøpsanalysen ble det identifisert og allokert merverdier knyttet til goodwill 69 millioner kroner (mnok), tomter 45 mnok, bygninger 37 mnok og utsatt skatt 42 mnok. Ett resultat av oppkjøpsanalysen ved det trinnvise kjøpet, var at 52 mnok ble ført som en tilgang direkte mot egenkapitalen. I henhold til kjøpsavtalen vil endelig oppgjør finne sted 24 måneder etter at transaksjonen ble gjennomført, hvilket kan innebære at endelig oppkjøpsanalyse blir justert.

Utleiebolig AS endret navn til Selvaag Utleiebolig AS i første kvartal 2019.

#### **Øvrige**

Selvaag Eiendom kjøpte i første kvartal 2019 en eiendom i Dronningensgate 13, samt en eiendom på Olav Selvaags plass 5. Kjøpene ansees som ledd i Selvaag Eiendoms ordinære eiendomsvirksomhet, og innebærer at selskapet i 2019 økte eiendomsporteføljen i tråd med strategi.

Tjuvholmen drift, et datterselskap av Selvaag Eiendom med 19 ansatte vaktmestere og annet driftspersonell, ble solgt i juli 2020. Dette var ikke en vesentlig transaksjon for konsernet.

I 2019, som i 2018, 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.

### **Hendelser etter balansedagen:**

#### **Selvaag Boligs salg av tomter til Urban Property**

I desember 2019 vedtok Generalforsamlingen i Selvaag Bolig ASA salg av en stor andel av selskapets tomter til en separat selskapsstruktur, Urban Property, hvor Selvaag AS eier 30 % av aksjene. Samtidig ble det inngått en langsiktig strategisk samarbeidsavtale mellom Selvaag Bolig og Urban Property om utvikling av tomtene. Transaksjonen ble gjennomført i januar 2020. For ytterligere informasjon om samarbeidet og transaksjonen vises det til Selvaag Bolig ASA årsrapport for 2019, samt ytterligere informasjon om saken på Selvaag Boligs hjemmeside [www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no).

#### **COVID-19-utbruddet**

COVID-19-utbruddet, som Verdens helseorganisasjon (WHO) erklærte som en pandemi 11. mars 2020, medfører stor usikkerhet. I mars 2020 var det eksempelvis kraftig børsfall internasjonalt og nasjonalt, som følge av et stigende antall syke på verdensbasis, samt konsekvensene av tiltakene som har blitt iverksatt for å redusere smittespredningen. Dette har også, pr. mars 2020, resultert i noe redusert aktivitetsnivå for enkelte av Selvaags datterselskaper, samt økt risiko og mindre forutsigbarhet. Selvaag følger situasjonen tett og har innført tiltak for å ivareta løpende drift og forholdene for de enkelte selskapene, samt begrense smittespredningen. Ved utgangen av mars 2020, når denne teksten er skrevet, er det uklart hvor store negative langsiktige konsekvenser dette vil få for samfunnet og Selvaags virksomhet.



Til generalforsamlingen i Selvaag AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Selvaag AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Selvaag AS per 31. desember 2019 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Selvaag AS per 31. desember 2019 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 på tilbørlig måte å 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

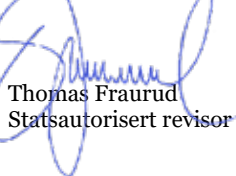
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 1. april 2020  
**PriceWaterhouseCoopers AS**



Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor