



# ÅRSREGNSKAP

2020

**SELVAAG**

# Årsberetning

## Selvaags virksomhet

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

Selvaag er organisert i henhold til en holdingmodell, hvilket innebærer at selskapets datterselskaper og øvrige selskapsinvesteringer rapporterer til egne styrever og i stor grad driver virksomhet, investerer og finansieres på selvstendig grunnlag, innenfor rammer gitt av morselskapet.

Virksomheten i Selvaag konsern 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 mindre 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 2020 fortsatte selskapet å rendyrke sitt strategiske fokus, herunder arbeidet med å øke kontantstrømmen gjennom utvikling og forvaltning av handel, logistikk og kontor-/næringsseiendom. Den pågående koronapandemien (Covid-19) har i 2020 påvirket selskapets resultater negativt, spesielt drevet av reduserte leieinntekter innen servering. Dette er forventet å vedvare utover i første halvdel av 2021. Selskapet har i 2020 fortsatt den offensive satsningen på bygulvene på Løren og Tjuvholmen i Oslo med flere nye leietakere innenfor handels- og serveringsvirksomhet. Selvaag Eiendom er i reguleringsprosess for Maridalsveien 319 og arbeider med flere spennende utviklingsprosjekter på eksisterende eiendommer. I 2020 overtok selskapet to logistikeiendommer på Berger rett nord for Oslo. Selvaag Eiendom vil gjennom kontinuerlig leietakerfokus, rasjonell kostnadsstruktur, utvikling av eksisterende portefølje og nye eiendomskjøp fortsette å forbedre resultatet, styrke balansen og skape en større kontantstrøm fra løpende eiendomsdrift.

**Selvaag Bolig**, hvor Selvaag AS eier 53,5 % av aksjene, opprettholdt i 2020 sin posisjon som en av Norges ledende boligutviklere. 2020 ble et godt år for det børsnoterte selskapet med salgsinntekter på drøye 3,2 milliarder kroner og gode marginer i prosjektene. Aktivitetsnivået i selskapet var, på tross av koronapandemien, høyt og ordreserven er god. Ved utgangen av året hadde selskapet 1 310 boliger i produksjon til en samlet salgsverdi på om lag 6,4 milliarder kroner. Ved inngangen til det nye året var 74 prosent av disse solgt. Selvaag Bolig er godt etablert i Stor-Oslo, Stavan-ger, Bergen og Trondheim og etablerte kontor i Stockholm i 2019. Selskapet har tilgang til tomter som kan utvikles til om lag 11 000 boliger.

**Selvaag Prosjekts** primære kunder er borettslag og bolig-sameier 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. Koronapandemien rammet i 2020 selskapet gjennom mindre tilgang på nye ordre, primært grunnet utsatte beslutningsmøter hos selskapets kunder, samt utsettelse av enkelte prosjekter. Dette resulterte i lavere inntekter, resultat og ordreserver. Behovet for vedlikehold og oppgradering av eksisterende bygningsmasse har ikke endret seg som følge av pandemien. Dette gir selskapet et godt utgangspunkt for voksende aktivitet og lønnsomhet over tid.

**Selvaag Utleiebolig** investerer i, forvalter og leier ut leiligheter i Oslo-området og Bergen. Ved utgangen av 2020 var det 795 leiligheter i porteføljen. Selskapet har i løpet av året overtatt og klargjort til sammen 298 leiligheter for utleie i Bergen og på Lørenskog, og planlegger for ytterligere vekst. Aktiviteten i selskapet har i 2020 vært tilnærmet som vanlig, til tross for koronapandemien. Selvaag Utleieboligs ambisjon er å være den foretrukne utleier. Husbanken og Leieboerforeningen er sentrale samarbeidspartnere. Selskapet arbeider med å tilby leieboerne et produkt med samme kvaliteter som eierboliger.

**Snøporten** er et felleskontrollert selskap, hvorav Selvaag eier 38,2% gjennom datterselskapet Selvaag Snøporten. Snøporten utvikler Snøbyen i Lørenskog kommune ved bygrensen til Oslo. Første del, bestående av en innendørs helårs skiarena med tilhørende kommersielt senter på omkring 50 000 kvadratmeter, åpnet for publikum i januar 2020. Første driftsår ble preget av nedstengninger og begrenset adgang som et resultat av koronapandemien. I 2021 ferdigstilles kontor-, undervisnings- og handels-eiendommer med underliggende parkeringsanlegg på til sammen 23 500 kvadratmeter. Thon hotellbygg bygger et tilstøtende hotell på ca 300 rom, på en mindre tomt tidligere ervervet fra Snøporten, som forventes ferdigstilt i 2022. Snøporten eier i tillegg et større nærliggende tomtområde i Lørenskog kommune som forventes å muliggjøre utvikling av ytterligere ca. 50 000 kvadratmeter utbyggbart areal. Investorene i Snøporten tilførte selskapet ytterligere egenkapital i 2020, for å gi grunnlag for ønsket fremdrift i utviklingen av området.

**Selvaag Invest** gjør finansielle investeringer i annet enn eiendom. I 2020 regnskapsførte selskapet netto nedskrivninger og tap i finansporteføljen på 128 millioner kroner. Nedskrivningene knyttet seg i all hovedsak til aksjene i bysykkelselskapet UIP Holding AS og flaskevannsprodusenten VOSS. Den største realiseringen i 2020 var salget av selskapets gjenstående aksjer i Nevion til det japanske børsnoterte selskapet SONY.

### ØKONOMISKE RESULTATER

Konsernet hadde i 2020 driftsinntekter på 4 394 millioner kroner (3 635)<sup>1</sup>. Salgsinntektene i 2020 økte med 82 millioner kroner (2%) fra året før, mens gevinster fra eiendomssalg økte med 677 millioner kroner fra 2019 primært som følge av tomtosalget i Selvaag Bolig til Urban Property. Med bakgrunn i at Selvaag AS eier 30% av aksjene i Urban Property, er 30% av den regnskapsførte gevinsten fra tomtosalget i Selvaag Bolig, reversert i Selvaag konsern. For mer informasjon se note 24.

Resultatene fra tilknyttede og felleskontrollerte selskaper, som i konsernregnskapet er regnskapsført etter egenkapitalmetoden, var samlet sett positive med 82 millioner kroner

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

# Årsberetning

## Selvaags virksomhet

i 2020, mot 157 millioner kroner i 2019. 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 1 173 millioner kroner (889). Regnskapsførte gevinster ved tomtesalg var årsaken til at resultatutviklingen fra 2019 til 2020 ble positiv.

Finanskostnadene var i 2020 på 129 millioner kroner (134). Bedre rentebetingelser for konsernet i 2020 i forhold til 2019, bidro til reduserte finanskostnader selv om den rentebærende gjelden var høyere ved årets utgang enn årets inngang. Inngåtte rentesikrings- og fastrenteavtaler er også av betydning for nivået på de årlige finanskostnadene.

Resultat før skatt ble på 1 110 millioner kroner (796). For mer informasjon om inntekter, resultater med videre for de enkelte virksomhetsområdene, vises det til segment- og geografispesifikasjonen i note 2 i årsregnskapet.

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

Regnskapet er basert på forutsetningen om fortsatt drift.

Koronapandemien brøt ut på verdensbasis i mars 2020. I skrivende stund, ett år senere, pågår pandemien fortsatt og smittetrenden er økende i Norge, på tross av strenge smitteverntiltak gjennom mange måneder og igangsatt vaksineringskampanje. I 2020 var Selvaag Bolig og Selvaag Utleieboligs aktivitet relativt lite berørt av pandemien, mens Selvaags øvrige virksomhetsområder ble berørt i form av reduserte inntekter og svakere resultater. Den videre utviklingen og varigheten av koronapandemien, samt ettervirkningene av den, vil være av betydning for verdenssamfunnet, Norge og Selvaags virksomhet. Det er fortsatt uklart hvilke konsekvenser dette vil få for Selvaags virksomhet, men oppfatningen er at vi står foran en periode med mer usikkerhet. En rask gjenåpning av samfunnet i 2021 vil kunne bidra til økende aktivitet og lønnsomhet, men situasjonen kan særlig om den vedvarer bidra til det motsatte. Selvaag følger situasjonen tett, innførte smitteverntiltak i mars 2020, og vurderer ulike aktuelle tiltak fortløpende.

Oppfatningen er at årsregnskapet for 2020 gir et rettviseende bilde av Selvaags virksomhet, resultat og stilling.

### **FINANSIELLE FORHOLD OG KAPITALSTRUKTUR**

Konsernets egengenererte kontantstrøm<sup>3</sup> var positiv med 766 millioner kroner i 2020. Tomtesalg og resultater fra driften var det viktigste positive bidraget, mens netto eiendomsinvesteringer reduserte kontantstrømmen. I 2019 var tilsvarende kontantstrømtall positivt med 284 millioner kroner. Den viktigste årsaken til forbedringen er tomtesalget i 2020.

Egenkapitalen i konsernet pr. 31.12.2020 var på 5 577 millioner kroner, mens den rentebærende gjelden og totalbalansen på samme tidspunkt var henholdsvis på 6 533 millioner kroner og 13 787 millioner kroner.

Konsernets bokførte egenkapitalandel økte fra 38% ved årets inngang til 40% ved årets utgang. Økningen skyldes primært årets resultat.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid til hovedforfall på konsernets langsiktige rentebærende gjeld økte fra 13,7 år ved forrige årsskifte til 14,6 år pr. 31.12.2020. Den lange løpetiden skyldes Selvaag Utleiebolig, som har meget lang løpetid på sin rentebærende gjeld. Se note 12 i årsregnskapet for

mer informasjon om konsernets rentebærende gjeld.

Konsernets likviditetsbeholdning var ved utgangen av året 1 348 millioner kroner, og konsernet hadde ubenyttede lånefasiliteter på 500 millioner kroner. 885 millioner kroner av likviditetsbeholdningen og 300 millioner kroner av ubenyttede lånefasilitetene var knyttet til Selvaag Bolig.

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

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

### **FINANSIELL RISIKO**

Konsernets finansielle risiko er i hovedsak knyttet til endringer i egenkapitalen forårsaket av verdiendringer i de ulike deler av eiendomsporteføljen, verdifall i og resultat-effekter av prosjektene i Selvaag Bolig, samt effekt av renteendringer og likviditetsrisikoen som oppstår i forbindelse med refinansiering av konsernets gjeld.

*Markedsrisiko.* Risikoen knyttet til salget i boligprosjektene er noe høyere enn i konsernet for øvrig, men risikoen reduseres ved å ha betydelige krav til forhåndssalg før de fleste prosjekter igangsettes. Normalt kreves det 60% forhåndssalg før byggestart. I tillegg er konsernet eksponert for markedsrisiko i de felleskontrollerte byutviklingsprosjektene, som gjøres sammen med andre investorer.

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

*Valutarisiko.* Konsernets virksomhet utenfor Norge er ubetydelig. Den marginale aktiviteten og balansen i utlandet skjer i tillegg lokalt i lokal valuta, og dermed er eksponeringen for valutakurssvingninger også ubetydelig. Som følge av dette, og så lenge aktiviteten i utenlandsk valuta er lav, inngås normalt ikke valutaiskringsavtaler.

*Likviditets- og renterisiko.* Morselskapet har ikke rentebærende ekstern langsiktig gjeld. Konsernets langsiktige rentebærende gjeld økte med 1.230 millioner kroner i 2020, hovedsakelig som følge av netto eiendomsinvesteringer i Selvaag Utleiebolig og Selvaag Eiendom.

Størstedelen av konsernets samlede likviditetsreserver, ubenyttede trekkfasiliteter og investeringskapasitet befant seg pr. 31.12.2020 i virksomhetsområdene Selvaag Eiendom og Selvaag Bolig, samt i morselskapet Selvaag. Morselskapet Selvaags samlede likviditetsreserver og ubenyttede trekkrammer ved årsskiftet, var på 447 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 betydelige deler av investeringene 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.

<sup>2</sup> Netto finanskostnader = finanskostnader (129 millioner kroner) - finansinntekter (66 millioner kroner)

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

# Årsberetning

## Selvaags virksomhet

### 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.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Arbeidsmiljøet i Selvaag anses som godt. I alle selskapene prioriteres arbeidet med å holde sykefraværet nede, forebygge skader og sikre høy trivsel hos ansatte. Sykefraværet i konsernet var 3,1 % i 2020 mot 2,0 % i 2019. 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 eiendomsvirksomhet, samt bolig- og byutviklingsaktivitet, 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 177 ansatte, mot 185 ved årets inngang. Pr. 31.12.2020 var 53% av de ansatte i konsernet i Selvaag Bolig. Endringen i antall ansatte i konsernet i 2020 relaterer seg i sin helhet til reduksjon i antall ansatte i Selvaag Bolig. Morselskapet Selvaag AS hadde 12 ansatte ved utgangen av året, mot 13 ansatte ved utgangen av 2019. Av konsernets ansatte utgjør kvinner 46% og menn 54%. Av morselskapets 12 ansatte er det 2 kvinner og 10 menn.

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

I morselskapet Selvaag AS, med 12 ansatte, er det ikke iverksatt særskilte tiltak for å fremme formålet i diskrimineringsloven og i tilgjengelighetsloven. Det anses pr. i dag heller ikke nødvendig.

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

### EIERSTYRING OG SELSKAPSELEDELSE

I Selvaag er arbeidet med god eierstyring og selskapsledelse en kontinuerlig prosess, som involverer eierne, samt styret og ledelsen i hvert av selskapene. Arbeidet tilpasset det enkelte selskaps eiersituasjon, ambisjoner, status, risiko og mulighetsbilde. Formaliseringen av og fokuset på eierstyring og selskapsledelse er størst i det børsnoterte datterselskapet Selvaag Bolig ASA.

Selvaag har et verdigrunnlag, basert på gitte verdier og ambisjoner, som er felles for alle selskapene i konsernet. Verdiene 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' vedtektsbestemmelser kun bestemmelser om antall styremedlemmer.

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

Ledelsen i Selvaags datterselskaper rapporterer til det enkelte selskaps styre, som i de fleste tilfeller består av både uavhengige eksterne og interne styremedlemmer. De interne medlemmene er representanter for eierne og ledelsen i Selvaag AS.

Alle datterselskapene utarbeider regnskap og annen relevant rapportering til ledelse og styre i selskapene minimum hvert kvartal.

### 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 god økonomisk situasjon med lavt rentenivå, liten arbeidsledighet, høykjøpekraft i befolkningen og med betydelige finansielle reserver. Dette, i kombinasjon

# Årsberetning

## Selvaags virksomhet

med økende urbanisering, har gjort og gjør at det fortsatt er et godt marked for nye bolig- og bydelsprosjekter i og omkring de største byene. Eiendomsinvesteringer i boliger og næringsarealer med kvalitet og sentral beliggenhet har vært gode investeringer, og forventningen er at disse vil få en akseptabel verdiutvikling og gi en god kontantstrøm også over lengre tid.

Koronapandemien har herjet verden siden mars 2020, og blant annet bidratt til større økonomisk usikkerhet, utfordringer for mange bransjer og økt arbeidsledighet. Et enda lavere rentenivå og offensive mottiltak fra myndighetenes side i Norge har bidratt positivt i en vanskelig situasjon for mange virksomheter, og har sammen med det faktum at mange søker investeringer i eiendom i vanskelige tider, bidratt til verdiøkning i eiendomsporteføljen og godt boligsalg, særlig i Stor-Oslo. De mulige ettervirkningene av pandemien bidrar til mer usikkerhet enn på lenge. Usikkerheten knytter seg blant annet til hvor mye etterspørselsmønsteret for boliger, kontorer og andre næringslokaler endrer seg når pandemien er over, samt hvor mye rentenivået øker og hvor stor arbeidsledigheten blir over tid. Dette vil også påvirke Selvaags virksomheter.

Selvaag er imidlertid solid og er godt rustet for å takle ulike utfordringer, men vil måtte tilpasse virksomheten i forhold til endringer i etterspørsel, aktivitetsnivå og lønnsomhet. Mer krevende tider gir erfaringsmessig nye muligheter, økt fokus og større kreativitet.

Hovedfokus for Selvaag er å sørge for god verdiskaping i alle selskapene og investeringene, ved å konsentrere seg om kjerneaktivitet, sunn vekst, løpende driftsforbedringer, gode finansieringsløsninger, samt gode utviklingsgrep og målrettet kompetanseutvikling. Vi mener at investeringer i bolig og annen eiendom, i og omkring de største byene i Norge, fortsatt vil stå seg godt over tid.

### EGENKAPITAL OG RESULTATDISPONERING

Selvaag hadde pr. 31. desember 2020 en egenkapital på 5 577 millioner kroner i konsernregnskapet, og 3 351 millioner kroner i selskapsregnskapet.

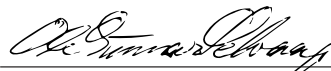
Styret har vurdert at Selvaag AS har en forsvarlig egenkapital og likviditet ved utgangen av 2020. Styret foreslår med bakgrunn i dette følgende disponering av årsresultatet på 243 millioner kroner i morselskapet Selvaag AS:

Avsatt utbytte	120 millioner kroner
Overført til annen egenkapital	123 millioner kroner

Oslo 25. mars 2021



BJARNE BØRGERSEN  
STYRELEDER



OLE GUNNAR SELVAAG  
STYREMEDLEM



OLAV H. SELVAAG  
STYREMEDLEM



G. FREDERIK SELVAAG  
STYREMEDLEM



TØRE MYRVOLD  
ADMINISTRERENDE DIREKTØR

# Resultatregnskap

Selvaag AS

Konsern

2019	2020	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2020	2019
4 215	2 205		Salgsinntekter	2	3 642 036	3 559 608
39 418	(173)		Gevinster eiendom og annen driftsinntekt	4/24	752 203	75 641
<b>43 633</b>	<b>2 032</b>		<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 394 239</b>	<b>3 635 249</b>
0	0		Vareforbruk		2 502 001	2 292 363
33 786	36 162	16	Lønnskostnader mm.	16	265 734	265 024
28 722	29 513	21	Andre driftskostnader	21/22	250 991	239 092
3 043	8 817	4	Av- og nedskrivninger	4	155 816	129 510
<b>65 551</b>	<b>74 492</b>		<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>3 174 542</b>	<b>2 925 989</b>
<b>(21 918)</b>	<b>(72 460)</b>		<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 219 697</b>	<b>709 260</b>
1 411 994	289 074	20	Resultat fra investering i datterselskap			
0	0		Resultatandel fra TS og FKV	7	82 051	156 553
0	0		Resultat finansinvesteringer mv.	20	(128 316)	23 683
1 694	22 745	20	Finansinntekter	20	65 935	40 826
(11 826)	(3 734)	20	Finanskostnader	20	(129 048)	(133 994)
<b>1 401 862</b>	<b>308 085</b>		<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(109 378)</b>	<b>87 068</b>
<b>1 379 944</b>	<b>235 625</b>		<b>RESULTAT FØR SKATT</b>		<b>1 110 319</b>	<b>796 328</b>
(14 972)	7 803	18	Skattekostnad	18	(122 706)	(154 620)
<b>1 364 972</b>	<b>243 428</b>		<b>ÅRSRESULTAT FØR MINORITET</b>		<b>987 613</b>	<b>641 708</b>
			Minoritetsinteresser	3	740 784	294 091
			<b>ÅRSRESULTAT ETTER MINORITET</b>	3	<b>246 829</b>	<b>347 617</b>

# Balanse pr. 31.12

## Selvaag AS

## Konsern

2019	2020	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2020	2019
40 976	48 778	18	Utsatt skattefordel	18		
0	0		Immaterielle eiendeler		203 726	146 630
187 274	188 237	4	Varige driftsmidler	4	6 388 690	5 438 472
2 273 861	2 428 354	6	Aksjer i datterselskaper			
27	555 018	7	Investering i TS og FKV	7	1 221 425	996 824
130	250	9	Anleggsaksjer	9	4 880	23 995
32 502	34 154	11	Andre fordringer	11	262 322	464 746
<b>2 306 520</b>	<b>3 017 776</b>		<b>Finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 488 627</b>	<b>1 485 565</b>
<b>2 534 770</b>	<b>3 254 791</b>		<b>ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 081 043</b>	<b>7 070 667</b>
0	0		Varelager og prosjekter i arbeid	8	4 081 616	4 309 133
6	0	15	Kundefordringer		115 767	148 861
9 979	4 140		Andre fordringer		84 771	129 197
0	0		Investeringer	10	75 338	196 388
1 344 810	367 809	15	Fordringer på konsernselskap			
267	247 198	5/15	Betalingsmidler	5/15	1 348 300	1 426 172
<b>1 355 062</b>	<b>619 147</b>		<b>OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 705 792</b>	<b>6 209 751</b>
<b>3 889 832</b>	<b>3 873 938</b>		<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 786 835</b>	<b>13 280 418</b>

# Balanse pr. 31.12

Selvaag AS

Konsern

2019	2020	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2020	2019
650 525	649 273	3/14	Aksjekapital	3/14	649 273	650 525
244 453	243 982	3	Overkurs	3	243 982	244 453
2 397 920	2 458 128	3	Annen egenkapital	3	3 562 813	3 483 762
			Minoritetsinteresser	3	1 121 379	638 520
<b>3 292 898</b>	<b>3 351 383</b>	<b>3</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>3</b>	<b>5 577 447</b>	<b>5 017 260</b>
52 249	54 248	17	Pensjonsforpliktelser	17	55 278	53 266
			Utsatt skatt	18	486 745	454 958
0	0	12	Rentebærende gjeld	12	6 532 984	5 303 482
0	0	15	Annen langsiktig gjeld		94 053	198 509
<b>52 249</b>	<b>54 248</b>		<b>LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 169 060</b>	<b>6 010 215</b>
131 512	0		Gjeld til kredittinstitusjoner		0	136 874
1 582	1 982	15	Leverandørgjeld		177 350	234 512
0	0	18	Betalbar skatt	18	130 869	213 054
303 017	338 407	15	Gjeld til konsernselskap			
100 000	120 000	3	Avsatt utbytte	3	250 757	1 116 685
8 574	7 918	11	Annen kortsiktig gjeld	11	481 352	551 818
<b>544 685</b>	<b>468 307</b>		<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 040 328</b>	<b>2 252 943</b>
<b>3 889 832</b>	<b>3 873 938</b>		<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 786 835</b>	<b>13 280 418</b>

Oslo 25. mars 2021



BJARNE BORGENSEN  
STYRELEDER



OLE GUNNAR SELVAAG  
STYREMEDLEM



OLAV H. SELVAAG  
STYREMEDLEM



G. FREDERIK SELVAAG  
STYREMEDLEM



TØRE MYRVOLD  
ADMINISTRERENDE DIREKTØR



# Kontantstrømoppstilling

Selvaag AS

Konsern

2019	2020	Beløp i NOK 1.000	2020	2019
1 379 944	235 625	Resultat før skattekostnad	1 110 319	796 328
(1 141)	0	Betalte skatter	(215 539)	(169 095)
(39 418)	173	Gevinst ved salg av driftsmidler	(752 203)	(75 641)
0	0	Avgang eiendeler og gjeld holdt for salg	1 681 231	0
3 043	8 817	Av- og nedskrivninger driftsmidler	155 816	129 510
(1 410 744)	(289 074)	Resultat datterselskaper og tilknyttede selskaper	(82 051)	(156 553)
0	0	Resultat fra andre finansielle anleggsmidler	107 033	(43 489)
(39 224)	356	Endring arbeidskapital	(384 377)	368 210
(33 113)	3 906	Endring i andre tidsavgrensingsposter	(106 273)	129 710
<b>(140 653)</b>	<b>(40 197)</b>	<b>Netto likviditetsendring fra løpende drift</b>	<b>1 513 956</b>	<b>978 980</b>
(78 351)	(11 628)	Investering i driftsmidler	(64 499)	(141 181)
114 081	1 675	Salg av driftsmidler	19 195	165 695
73	(555 141)	Netto endring finansielle anleggsmidler	(141 238)	55 202
0	0	Netto endring finansielle omløpsinvesteringer	(7 266)	166 890
(226 125)	(58 113)	Tilgang/avgang av virksomhet/selskap	(553 979)	(941 258)
<b>(190 322)</b>	<b>(623 207)</b>	<b>Netto likviditetsendring fra investeringer</b>	<b>(747 787)</b>	<b>(694 652)</b>
2 906	(39 533)	Endring mellomværende med konsern	0	0
0	0	Opptak av pantegjeld og obligasjonslån mm.	3 184 291	2 614 105
0	0	Nedbetaling av pantegjeld og obligasjonslån mm.	(2 578 592)	(2 530 871)
0	0	Endring andre langsiktige fordringer/gjeld	0	0
217 162	103 487	Innbetalt konsernbidrag	0	0
(7 005)	(186 936)	Utbetalt konsernbidrag	0	0
225 810	1 329 772	Innbetalt utbytte	0	0
(120 000)	(150 000)	Utbetalt utbytte til majoritet	(150 000)	(120 000)
(24 765)	(14 943)	Netto kjøp og salg av egne aksjer	(16 349)	(2 901)
0	0	Minoritet - utbytte, andre utdelinger mv	(1 146 518)	(193 869)
<b>294 108</b>	<b>1 041 847</b>	<b>Netto likviditetsendring fra finansiering</b>	<b>(707 168)</b>	<b>(233 536)</b>
<b>(36 867)</b>	<b>378 443</b>	<b>Netto likviditetsendring</b>	<b>59 001</b>	<b>50 792</b>
<b>(94 378)</b>	<b>(131 245)</b>	<b>Betalingsmidler 01.01</b>	<b>1 289 298</b>	<b>1 238 506</b>
<b>(131 245)</b>	<b>247 198</b>	<b>Betalingsmidler 31.12</b>	<b>1 348 299</b>	<b>1 289 298</b>
267	247 198	Bankinnskudd	1 348 300	1 426 172
(131 512)	-	Trekkfasiliteter	-	(136 874)
<b>(131 245)</b>	<b>247 198</b>	<b>Netto betalingsmidler 31.12</b>	<b>1 348 300</b>	<b>1 289 298</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 interngevinster mellom selskaper i konsernet elimineres ved utarbeidelse av konsernregnskapet.

### Aksjer og andeler i datterselskaper

Selskaper som eies mer enn 50 % og hvor man har bestemmende innflytelse er konsolidert 100 % linje for linje i 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 intern gevinster. Mottatt utbytte fra felleskontrollerte selskaper går til fradrag i investeringen i konsernregnskapet.

### Tilknyttede selskaper

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

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

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

### Omregning av utenlandske selskaper

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

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

### Minoritetsinteresser

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

### Kontantstrømoppstilling

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

### PRINSIPPER FOR PERIODISERING, KLASSIFISERING OG VURDERING

#### Klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

#### Aksjer og andeler

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

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

Øvrige finansielle investeringer (aksjer, andeler og lignende) som er en del av konsernet investeringsvirksomhet klassifiseres som omløpsmidler. Formålet med disse investeringene, uansett eierandel, er å avhende hele eller deler av den enkelte investeringen etter gjennomført struktur- endring og/eller forretningsutvikling. For denne type ikke-noterte aksjer og andeler anvendes laveste verdis prinsipp av 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 valutaneøytral i forhold til fordringer og gjeld i utenlandsk valuta og omregningsdifferanser knyttet til utenlandske datterselskaper.

# Note 1

## Regnskapsprinsipper

### Varige driftsmidler

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

### Leasing-/leieavtaler

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

### 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 kjøpere. Dersom innbetalinger overstiger fremdrift, føres overskytende del som forskudd fra kunde (kortsiktig gjeld).

### Kundefordringer

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

### Forskudd fra kunder

Mottatte forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld.

### Salgsinntekter

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

### Salg av eiendom og andre driftsmidler

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

### Vedlikeholdsutgifter

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

### Goodwill og immaterielle rettigheter

Goodwill er differansen mellom kjøpesum og balanseførte verdier i oppkjøpt virksomhet etter at mer- og mindreverdier er henført til identifiserbare eiendeler og forpliktelser. I goodwill-begrepet i konsernregnskapet vil det ligge elementer

av immaterielle eiendeler som varemerker og lignende og elementer av for eksempel synergier og fremtidig inntjening sannsynliggjort gjennom oppkjøpsanalyser eller annet mer oppdaterte analysedata. Goodwill ved oppkjøp av eiendom avskrives over den gjenværende levetiden på de enkelte eiendomskomponentene goodwillen er allokert til. Øvrig goodwill avskrives over 5 år.

### Garantiansvar

Forventede utgifter til fremtidige 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>2020</b>						
Selvaag Eiendom	274 045	102 977	80 994	38 161	4 713 041	2 940 794
Selvaag Bolig	3 215 905	560	1 605 688	1 760 043	5 843 475	3 564 347
Selvaag Prosjekt	233 364	468	797	896	64 911	52 720
Selvaag Utleiebolig	80 546	43 862	(4 932)	(44 721)	2 427 836	1 997 139
Selvaag Snøporten	-	-	(211)	(53 261)	292 439	-
Selvaag Invest	-	160	(5 635)	(133 649)	204 168	886
Annen virksomhet / morselskap / eliminerings	(161 824)	7 789	(457 004)	(457 150)	240 965	(346 498)
<b>Sum konsern</b>	<b>3 642 036</b>	<b>155 816</b>	<b>1 219 697</b>	<b>1 110 319</b>	<b>13 786 835</b>	<b>8 209 388</b>
<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 / eliminerings	(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>Region</b>						
<b>(NOK 1 000)</b>	<b>Salgsinntekter</b>			<b>Eiendeler</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>		
Norge	3 629 998	3 544 019	13 676 065	13 144 604		
Utland	12 038	15 589	110 770	135 814		
<b>SUM</b>	<b>3 642 036</b>	<b>3 559 608</b>	<b>13 786 835</b>	<b>13 280 418</b>		

Selvaag konsentrerer sin virksomhet om Norge. Virksomheten i utlandet ved utgangen av 2020 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>650 525</b>	<b>244 453</b>	<b>2 397 920</b>	<b>3 292 898</b>
Årets resultat			243 428	243 428
Tilleggsutbytte 2019 regnskapet			(50 000)	(50 000)
Avsatt utbytte			(120 000)	(120 000)
Kjøp av egne aksjer	(1 252)	(471)	(13 220)	(14 943)
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>649 273</b>	<b>243 982</b>	<b>2 458 128</b>	<b>3 351 383</b>

Konsern (NOK 1 000)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
<b>Egenkapital 01.01</b>	<b>650 525</b>	<b>244 453</b>	<b>3 483 762</b>	<b>638 520</b>	<b>5 017 260</b>
Årets resultat			246 829	740 784	987 613
Kjøp av egne aksjer	(1 252)	(471)	(13 220)		(14 943)
Utbetalt utbytte			(50 000)	(129 840)	(179 840)
Avsatt utbytte			(120 000)	(130 757)	(250 757)
Tilgang/avgang/utdeling minoritet			(285)	(835)	(1 120)
Effekter ved oppkjøp			8 855		8 855
Kjøp, salg og utbytte egne aksjer			2 709	1 436	4 145
Omregningsdifferanser ol.			4 164	2 071	6 234
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>649 273</b>	<b>243 982</b>	<b>3 562 814</b>	<b>1 121 379</b>	<b>5 577 447</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	-	213 717	73 352	291 816
Tilgang			11 500	128	11 628
Avgang			(2 192)		(2 192)
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>4 747</b>	<b>-</b>	<b>223 025</b>	<b>73 480</b>	<b>301 252</b>
Akk. avskrivninger 01.01	2 646	-	1 789	53 529	57 964
Avskrivninger			213	1 722	1 935
Avgang ordinære avskrivninger			(344)		(344)
<b>Akk. ordinære avskrivninger 31.12</b>	<b>2 646</b>	<b>-</b>	<b>1 658</b>	<b>55 251</b>	<b>59 555</b>
Akk. nedskrivninger 01.01	2 101	-	31 529	12 948	46 578
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger			6 882		6 882
Avgang nedskrivninger					-
<b>Akk. nedskrivninger 31.12</b>	<b>2 101</b>	<b>-</b>	<b>38 411</b>	<b>12 948</b>	<b>53 460</b>
<b>Netto bokført verdi 01.01</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>180 399</b>	<b>6 875</b>	<b>187 274</b>
<b>Netto bokført verdi 31.12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>182 956</b>	<b>5 281</b>	<b>188 237</b>

Konsern (NOK 1 000)	Goodwill	Varemerker og andre immaterielle eiendeler	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	581 901	94 545	6 117 564	157 263	6 951 723
Tilgang	772		47 268	16 398	64 438
Avgang			(82 876)	(1 807)	(84 683)
Tilgang ved oppkjøp	75 560		1 159 228	722	1 235 510
Overføringer	7 829		(7 829)		-
Årets omregningsdifferanser			10	33	43
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>666 062</b>	<b>94 545</b>	<b>7 233 365</b>	<b>172 609</b>	<b>8 166 581</b>
Akk. avskrivninger 01.01	412 434	94 545	632 354	114 453	1 253 786
Avskrivninger	20 766		114 389	8 581	143 736
Avgang ordinære avskrivninger			(26 437)	(1 393)	(27 830)
Tilgang ved oppkjøp	31		79 960	-	79 991
Årets omregningsdifferanser				17	17
<b>Akk. ordinære avskrivninger 31.12</b>	<b>433 231</b>	<b>94 545</b>	<b>800 266</b>	<b>121 658</b>	<b>1 449 700</b>
Akk. nedskrivninger 01.01	22 837	-	75 683	13 865	112 385
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger	6 268		5 812		12 080
Avgang nedskrivninger					-
Tilgang ved oppkjøp					-
Årets omregningsdifferanser					-
<b>Akk. nedskrivninger 31.12</b>	<b>29 105</b>	<b>-</b>	<b>81 495</b>	<b>13 865</b>	<b>124 465</b>
<b>Netto bokført verdi 01.01</b>	<b>146 630</b>	<b>-</b>	<b>5 409 527</b>	<b>28 945</b>	<b>5 585 102</b>
<b>Netto bokført verdi 31.12</b>	<b>203 726</b>	<b>-</b>	<b>6 351 604</b>	<b>37 086</b>	<b>6 592 416</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 / 2020	140 813	7 813	132 423	*
Selvaag Utleiebolig	2019 / 2020	96 104	19 221	63 083	20 %
Selvaag Utleiebolig	2020	8 220	-	8 220	*
<b>Sum goodwill</b>		<b>667 373</b>	<b>27 034</b>	<b>203 726</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>761 918</b>	<b>27 034</b>	<b>203 726</b>	

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

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

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

Se note 24 for ytterligere informasjon.

# Note 5

## Betalingsmidler og trekkrammer

Selvaag har bankgarantier for skattetrekksansvaret. Ubenyttet kassekreditt pr. 31.12.2020 i konsernet var 350 millioner kroner, hvorav 200 millioner kroner var knyttet til Selvaag AS og 150 millioner kroner var knyttet til Selvaag Bolig ASA. I tillegg hadde Selvaag Bolig 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	Balanseført verdi
<b>Selvaag Eiendom AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>838 258</b>
Agathon 2 LLC	Oklahoma, USA	100 %	100 %	
North West Apartment Investment Gr. LLC	Washington, USA	90 %	90 %	
Selvaag Baltic Holding AS	Oslo	82,4 %	82,4 %	
Selvaag Eesti OÜ	Estland	100 %	82,4 %	
Lørenveien 38 AS	Oslo	100 %	100 %	
Madserud Allé 34 AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Eiendom Tomter AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Eiendom Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Løren Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Lørenlunden Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Løren Torg Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen Executive Suites AS	Oslo	100 %	100 %	
Lørenhagen Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Løren Torg Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Lørenlunden Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Løren Leir AS	Oslo	100 %	100 %	
Tingstuveien AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen Holding AS	Oslo	60 %	60 %	
Tjuvholmen Parkering AS	Oslo	100 %	60 %	
Tjuvholmen Båthavn AS	Oslo	100 %	60 %	
Tjuvholmen Energi AS	Oslo	100 %	60 %	
Tjuvholmen F1-N Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F1-S Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F2 Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F3 Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F7 Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F8 Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Fjellhamarveien 44C AS	Oslo	100 %	100 %	
Maridalsveien 323 AS	Oslo	100 %	100 %	
Madserud Gård AS	Oslo	100 %	100 %	
Strandveien 12 AS	Oslo	100 %	100 %	
Silurveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	
Silurveien Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Maridalsveien 319-321 AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Eiendom Sømløst AS	Oslo	100 %	100 %	
Olav Selvaags Plass 5 AS	Oslo	100 %	100 %	
Dronningens Gate 13 Oslo AS	Oslo	100 %	100 %	
Fjeldbo Logistikk AS	Oslo	100 %	100 %	
Arctic Prosjekt 149 AS	Oslo	100 %	100 %	
Fjellbovegen 13 AS	Oslo	100 %	100 %	
<b>Selvaag Utleiebolig AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>463 633</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 %	



# Note 6

## Aksjer i datterselskap

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
Mortensrud Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	
Losbyveien Trinn 3 AS	Oslo	100 %	100 %	
Jessheim Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	
Øvre Storgate 124 Drammen AS	Oslo	100 %	100 %	
Skigata Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	
Sandsliflaten Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	
Paradisbuen Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	
Paradisalleen Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	
Snølia Utleiebolig AS	Oslo	100 %	100 %	
<b>Sealbay AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 030</b>
Selvaag Eiendom Utleie 1 AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Eiendom Utleie 2 AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Eiendom Utleie 3 AS	Oslo	100 %	100 %	
<b>Selvaag Invest AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>246 000</b>
Uip Holding AS	Oslo	100 %	100 %	
Uip Trondheim Bysykkel AS	Trondheim	100 %	100 %	
Uip Oslo Bysykkel AS	Oslo	100 %	100 %	
Uip Bergen Bysykkel AS	Bergen	100 %	100 %	
Uip Oslo Lehus AS	Oslo	100 %	100 %	
Uip Drift AS	Oslo	100 %	100 %	
Urban Sharing AS	Oslo	100 %	100 %	
<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>96,4 %</b>	<b>96,4 %</b>	<b>284 448</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>31 821</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 %	
Administrasjonsbygget AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Jaasund AS	Stavanger	100 %	53,5 %	

# Note 6

## Aksjer i datterselskap

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
Jaasund Næring AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Lervig Brygge AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Øya Lervik Brygge AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Vaagen AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
H-Pro 5 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Bjerke AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Glassverket AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Langhus AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Solberg AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Hamang AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Kornmoenga AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Lillohøyden AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Skaldstadskogen AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Nybyen Økern AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Grenseveien AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Boligutvikling I AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Øst AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Løren 7 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Sandsliåsen AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Landås Varmesentral AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Ballerud AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Avløs AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Pallplassen AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Formtoppen AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Vinterportalen AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Tomt II AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Nordic Sol Commercial SL	Spania	100 %	53,5 %	
Nordic Residential SL	Spania	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Hovinenga AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Torvmyra AS	Bergen	100 %	53,5 %	
Selvaag Pluss Service AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Lørenporten AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Boligutvikling II AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad AB	Sverige	100 %	53,5 %	
<b>Sum bokført verdi aksjer i morselskap</b>				<b>2 428 353</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 %	560 035	-	555 018
<b>Tilknyttede selskaper</b>					<b>555 018</b>

Konsern (NOK 1 000)	Forretnings kontor	Eier- andel	Balanse- ført 01.01	Tilgang/ avgang	Omregnings- differanse	Intern- fortjeneste	Andel av resultat	Utbytte	Balanse- ført 31.12
Tangen Pluss AS	Kristiansand	50,0 %	410						410
S Trumpet Holding AB	Stockholm	50,0 %	39 205				37 710		76 915
Sandvika Boligutvikling AS	Bærum	37,0 %	2 947				8 224	(10 656)	515
Sandsliåsen Utbygging AS	Bergen	50,0 %	5 538				(1 348)		4 190
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	Bergen	50,0 %	(86)				(91)		(177)
Sandvika Boligutvikling KS	Bærum	33,3 %	827	(35)					792
Kaldnes Brygge AS	Tønsberg	50,0 %	120 366				13 266	(10 000)	123 632
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	Oslo	50,0 %	22 884				50		22 934
Sandnes Eiendom Invest AS	Sandnes	20,0 %	87 293				(2 550)		84 743
Tiedemannsfabrikken AS	Oslo	50,0 %	216 517				82 180	(147 500)	151 197
Smedplassen Prosjekt AS	Trondheim	50,0 %	7 619				(462)	(1 250)	5 907
Sinsenveien 45-49 KS/AS	Oslo	50,0 %	(5 734)	4 029			(186)		(1 891)
Pottemakeren Utvikling AS	Oslo	50,0 %	(1 534)				(461)		(1 995)
Fornebu Sentrum Utvikling AS	Oslo	50,0 %	1 597				(1 261)		336
Haakon VII gate	Trondheim	50,0 %	(10 303)	7 774			(86)		(2 615)
Heimdal Stasjonsby AS	Trondheim	50,0 %	19 846				5 034		24 880
Lurahøyden Bolig AS	Stavanger	50,0 %	50						50
Kanalveien Utvikling AS	Bergen	50,0 %	1 436				(105)		1 331
Kanalveien 51-53 AS	Bergen	50,0 %	-	15			(139)		(124)
Verftsbyen Bolig AS	Fredrikstad	50,0 %	9 973	10 000			(238)		19 735
NAIG	Seattle, USA	10,0 %	52			(1)			51
SEED OU	Tallin, Estland	22,2 %	769			(12)	(7)	(750)	-
SEED KS	Oslo	9,0 %	1 816				(169)	(1 607)	40
SEED AS	Oslo	10,0 %	336	21	(1)		(79)	(84)	193
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49,0 %	189 862				1 301		191 163
Tjuvholmen KS	Oslo	54,0 %	1 692	2 700			(6 624)		(2 232)
Tjuvholmen AS	Oslo	60,0 %	308				(142)		166
Snøporten AS	Oslo	38,1 %	283 110	39 853		(13 969)	(39 144)		269 850
Urban Property Holding AS	Oslo	30,0 %	18	555 000		(290 968)	(12 622)		247 147
Urban Property Management AS	Oslo	30,0 %	9	(9)					-
<b>Felleskontrollert og tilknyttet virksomhet</b>			<b>996 824</b>	<b>619 348</b>	<b>(14)</b>	<b>(304 937)</b>	<b>82 051</b>	<b>(171 847)</b>	<b>1 221 425</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	
	2020	2019	2020	2019
Råtomter	-	-	1 131 734	1 771 913
Prosjekter under utvikling	-	-	2 829 100	2 354 600
Ferdigutviklede enheter (bolig og annen eiendom)	-	-	120 782	182 620
<b>Varelager / Prosjekter i arbeid</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 081 616</b>	<b>4 309 133</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.

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

# Note 9

## Anleggsaksjer

(NOK 1 000)	Andel (%)	Anskaffelseskost	Selvaag AS Balanseført verdi	Konsern Balanseført verdi
Koksa Eiendom AS	12,59 %	6 666		2 282
Aksjer i Otovo AS	0,60 %	1 193		1 193
Andre anleggsaksjer *)		7 331	250	1 405
<b>Sum</b>		<b>15 190</b>	<b>250</b>	<b>4 880</b>

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

# Note 10

## Porteføljeinvesteringer

Konsernet hadde ingen markedsbaserte aksjer eller obligasjoner i porteføljen ved utgangen av 2020

(NOK 1 000)	Eierandel	Bokført verdi
Contango Ventures II	61,9 %	37 576
Webpharma SPT AS	30,0 %	6 995
Andre direkte investeringer *)		30 767
Finansielle investeringer		0
<b>Sum direkte investeringer</b>		<b>75 338</b>

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

Selvaag Invest eide, som det fremgår av note 6, 100% av aksjene i UIP Holding ved utgangen av 2020. Aksjene inngår i "Andre direkte investeringer" i tabellen over, og er balanseført til TNOK 0 pr 31.12.2020 i konsernregnskapet.

UIP Holding er en unotert direkte aksjainvestering av Selvaag Invest. I 2020 kom selskapet i en vanskelig finansiell situasjon, blant annet som følge av en for ambisiøs satsning på utviklingen av egen teknologiplattform, økt konkurranse fra elsparkesykler og effekter av koronapandemien. Dette resulterte i at Selvaag Invest i 2020 kjøpte ut de øvrige aksjonærene for et mindre beløp og tilførte selskapet kapital. Styret i UIP igangsatte kostnadsreducerende tiltak og en omorganisering av selskapet. Selvaag har i mars 2021 solgt 25% av aksjene i UIP Holding til en samarbeidspartner.

UIP Holding med datterselskaper er ikke konsolidert inn i Selvaags konsernregnskap for 2020. Dette som følge av at Selvaag anser situasjonen med full kontroll som midlertidig, da man allerede i 2021 vil søke å redusere eierandelen til under 50%. Investeringen ansees som en finansiell investering med midlertidig bestemmende innflytelse, som ikke er vesentlig for Selvaag konsern.

Av tabellen under fremgår foreløpige rapporterte tall for 2020 for UIP Holding konsern, samt alle selskapene som inngår i konsernet.

TNOK	Årsresultat	Egenkapital
<b>UIP Holding Konsern</b>	<b>(40 277)</b>	<b>(11 522)</b>
Elimineringer konsern	41 657	39 374
Uip Holding AS	(42 692)	22 566
Uip Trondheim Bysykkel AS	(6 872)	(19 796)
Uip Oslo Bysykkel AS	(11 633)	(25 403)
Uip Bergen Bysykkel AS	(31)	(454)
Uip Oslo Lehus AS	138	2 384
Uip Drift AS	3 617	3 083
Urban Sharing AS	(24 461)	(33 276)

# Note 11

## Andre fordringer / Annen kortsiktig gjeld

Andre fordringer (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Lån til aksjeeiere	-	-	-	-
Andre langsiktig fordringer	34 154	32 502	262 322	464 746
<b>Sum</b>	<b>34 154</b>	<b>32 502</b>	<b>262 322</b>	<b>464 746</b>

Annen kortsiktig gjeld (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Gjeld til aksjeeiere	-	-	-	-
Annen kortsiktig gjeld	7 918	8 574	481 352	551 818
<b>Sum</b>	<b>7 918</b>	<b>8 574</b>	<b>481 352</b>	<b>551 818</b>

# Note 12

## Rentebærende langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Forfall 2020	-	-	-	1 172 964
Forfall 2021	-	-	1 675 714	741 270
Forfall 2022	-	-	1 269 605	1 034 735
Forfall 2023	-	-	806 103	457 427
Forfall 2024	-	-	840 799	503 105
Forfall 2025	-	-	23 497	-
Forfall etter 2025	-	-	1 917 266	1 393 981
<b>Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 532 984</b>	<b>5 303 482</b>

Konsernets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner økte i 2020 med 1 230 millioner kroner fra 5 303 millioner kroner til 6 533 millioner kroner. Selvaag Boligs andel av gjelden utgjorde 2 468 millioner kroner, Selvaag Eiendoms andel utgjorde 2 185 millioner kroner mens gjelden i Selvaag Utleiebolig utgjorde 1 880 millioner kroner.

Gjelden økte med henholdsvis 215 millioner kroner i Selvaag Bolig, 456 millioner kroner i Selvaag Eiendom og 559 millioner kroner i Selvaag Utleiebolig fra årets inngang til årets utgang.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid på konsernets langsiktige rentebærende gjeld økte fra 13,7 år ved forrige årsskifte til 14,6 år pr. 31.12.2020.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler økte med 193 millioner kroner fra 7 640 millioner kroner til 7 833 millioner kroner.

Pantsatte eiendeler (NOK 1 000)	Konsern	
	2020	2019
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>7 832 789</b>	<b>7 639 993</b>

# Note 13

## Finansielle instrumenter og risikostyring

Konsernet bruker til tider sikringsinstrumenter for å skjerme seg mot eksponeringer i valuta- og rentesvingninger. Pr 31.12.2020 hadde konsernet ingen valutaterminkontrakter.

Sikringsbokføring benyttes knyttet til konstanstrømssikring 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 %	2,5 år	99 250
Rentesikring i Selvaag Eiendom	9	NOK	NIBOR 3m	4,95 %	2,5 år	2 663 282
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>NOK</b>	<b>NIBOR 3m</b>	<b>4,99 %</b>	<b>2,5 år</b>	<b>2 762 532</b>

I konsernregnskapet var det pr 31.12.2020 balanseført forpliktelse på 12 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. 31.12.2020 var konsernets rentebærende gjeld lik 6 533 millioner kroner og konsernets rentesikringsavtaler hadde en negativ markedsverdi på til sammen 186 millioner kroner.

Fastrenteavtaler	Antall	Valuta	Gj.snittlig vektet fast rente	Gj.snittlig vektet gjenstående løpetid	Beløp (NOK 1 000)
Fastrenteavtaler i Selvaag Utleiebolig	11	NOK	2,71 %	17,1	1 298 990

Selvaag Utleiebolig har inngått låneavtaler med fast rente i 20 år for 11 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	705	6,5 %
Seltangen AS	5 058	46,4 %
Mulholland Holding AS	5 058	46,4 %
Selvaag AS (egne aksjer)	85	0,8 %
<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	
	2020	2019
Fordringer på konsernselskap	367 809	1 344 810
Gjeld til konsernselskap	338 407	302 817

Selvaag hadde i selskapsregnskapet pr 31.12.2020 betydelige kortsiktige fordringer på og gjeld til datterselskaper. Dette er mellomværende som gjøres opp i 2021. Mellomværende knytter seg 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	
	2020	2019
Kundefordringer	-	14
Leverandørgjeld	152	5 120
Annen langsiktig gjeld	-	41 516



# Note 16

## Lønnskostnader, antall ansatte, revisjonshonorar mm

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Lønnskostnader	24 991	22 864	247 203	236 269
Pensjonskostnader	5 405	9 013	15 534	18 852
Andre personalkostnader	5 766	2 089	2 997	9 903
<b>Sum lønnskostnader m.v.</b>	<b>36 162</b>	<b>33 966</b>	<b>265 734</b>	<b>265 024</b>
Antall ansatte i Norge pr. 31.12	12	13	177	185
Antall ansatte i utlandet pr. 31.12	0	0	0	0
Antall årsverk (gjennomsnitt)	12	13	183	198

(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	-	617	-	217	23	-
Styremedlem og eier	G. Frederik Selvaag	-	618	-	259	23	-
Styremedlem og eier	Olav H. Selvaag	-	618	-	260	23	-
Administerende direktør	Tore Myrvold	-	3 589	2 510	202	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	
	2020	2019	2020	2019
Honorar for lovpålagte tjenester	718	239	7 084	5 811
Honorar for andre attestasjonstjenester	41	-	497	251
Honorar for andre tjenester	19	-	2 177	1 047
<b>Sum</b>	<b>778</b>	<b>239</b>	<b>9 758</b>	<b>7 109</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 1 person som er lukket.

### AFP-pensjon

I konsernet har Selvaag Bolig en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) som omfatter 79 ansatte. Denne AFP-ordningen, som har vært gjeldende fra 1. januar 2011 ansees å være en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsordning frem til det foreligger pålitelig og tilstrekkelig informasjon slik at konsernet kan regnskapsføre sin proporsjonale andel av pensjonskostnad, pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler i ordningen. Selskapets forpliktelser knyttet til ny ordning er dermed ikke balanseført som gjeld.

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

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

### Andre usikrede ordninger

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

Pensjonskostnader (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Innskudds- og uførepensjonskostnad	688	677	9 926	8 612
Øvrige (AFP, ytelse og over driften)	4 717	8 336	5 608	10 240
<b>Sum</b>	<b>5 405</b>	<b>9 013</b>	<b>15 534</b>	<b>18 852</b>

Pensjonsforpliktelser (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Ytelsesordning og AFP	-	-	208	194
Andre pensjonsavtaler over driften	54 248	52 249	55 070	52 332
<b>Sum</b>	<b>54 248</b>	<b>52 249</b>	<b>55 278</b>	<b>52 526</b>

	Selvaag AS		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
AFP - antall aktive personer	-	-	79	67
Ytelsesordning (lukket)	-	-	1	2
Øvrige ordninger - antall personer	9	9	11	11
Diskonteringsrate	1,50 %	1,80 %	1,50 %	1,80 %
Årlig lønnsvekst	2,00 %	2,25 %	2,00 %	2,25 %
G - regulering	1,75 %	2,00 %	1,75 %	2,00 %
Uttaksprosent AFP	-	-	50 %	50 %

# Note 18

## Skatter

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
<b>Resultat før skatt</b>	<b>235 626</b>	<b>1 379 944</b>	<b>1 110 319</b>	<b>796 328</b>
22 % skatt	51 838	303 588	244 270	175 192
<b>Skatteeffekt av:</b>				
Permanente forskjeller	(62 929)	(291 909)		
Ikke balanseført utsatt skattefordel	3 289	3 293		
Skatteeffekt tidligere år / forskjell i skattesats	0	0		
<b>Årets beregnede skatter</b>	<b>(7 803)</b>	<b>14 972</b>		
Betalbar skatt	-	-	186 853	211 560
Endring utsatt skatt	(7 803)	14 972	(64 147)	(56 940)
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>(7 803)</b>	<b>14 972</b>	<b>122 706</b>	<b>154 620</b>
Effektiv skattesats	-3 %	1 %	11 %	19 %
<b>Avstemming endring midlertidige forskjeller</b>				
01.01	(201 221)	(269 276)		
Årets endring	(35 451)	68 055		
<b>31.12</b>	<b>(236 672)</b>	<b>(201 221)</b>		
Anleggsmidler	(42 648)	(37 344)	2 100 564	1 738 109
Kortsiktige poster (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	4 516	35 377	502 668	679 081
Gevinst og tapskonto	37 061	46 843	12 957	245 431
Investeringer	-	-	(1 748)	(1 745)
Langsiktig gjeld / avsetninger for forpliktelser	(54 248)	(52 249)	(62 426)	(40 487)
Fradragsberettigede renter til fremføring	(14 431)	(14 447)	(48 435)	(53 875)
Skattemessig underskudd til fremføring	(166 922)	(179 401)	(335 387)	(568 418)
Sum midlertidige forskjeller	(236 672)	(201 221)	2 168 193	1 998 096
Midlertidige forskjeller som ikke er utlignet	14 952	14 968	44 283	69 903
Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	(221 720)	(186 253)	2 212 476	2 067 999
<b>Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)</b>	<b>(48 778)</b>	<b>(40 976)</b>	<b>486 745</b>	<b>454 958</b>
<b>Betalbar skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>130 689</b>	<b>213 054</b>

Skattesatsen i Norge i 2020 og 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 (130,7 mnok).

# Note 19

## Betingede forpliktelser

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Garantier	108 817	147 405	2 645 205	2 961 028
Ikke innkalt KS-kapital	-	-	7 784	7 784
<b>Sum</b>	<b>108 817</b>	<b>147 405</b>	<b>2 652 989</b>	<b>2 968 812</b>

Konsernets usikrede garantier fordeler seg pr 31.12.2020 med 2 279 millioner kroner på bankgarantier og 366 millioner kroner på selskapsgarantier. Av totalt garantivolum på 2 645 millioner kroner i Selvaag konsern er 2 478 millioner kroner etablert i Selvaag Bolig. Reduksjonen i garantistillelser gjennom 2020 er relatert til en reduksjon i Selvaag Bolig med 270 millioner kroner samt en reduksjon i Selvaag Eiendom på 8 millioner kroner og en reduksjon i Selvaag AS på 38 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	
	2020	2019	2020	2019
Renteinntekter	3 713	8	14 806	18 917
Renteinntekter konsernselskaper	611	436	-	-
Agio	-	-	-	101
Andre	18 421	1 250	51 129	21 808
<b>Sum</b>	<b>22 745</b>	<b>1 694</b>	<b>65 935</b>	<b>40 826</b>

Finanskostnader (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Rentekostnader konsernselskaper	967	7 153	-	-
Rentekostnader	1 108	2 323	123 895	127 936
Disagio	-	1	16	-
Andre	1 659	2 349	5 137	6 058
<b>Sum</b>	<b>3 734</b>	<b>11 826</b>	<b>129 048</b>	<b>133 994</b>

Selvaag AS hadde i 2020 renteinntekter som følge av utlån til Selvaag Utleiebolig AS, samt renteinntekter fra utlån til Allenfield Irland. Tilsvarende hadde selskapet rentekostnader konsern som følge av lån fra Selvaag Utleiebolig, Selvaag Bolig og Selvaag Invest.

Selvaag AS inntektsførte 18 millioner kroner (Finansinntekter andre) i 2020, knyttet til utbetalinger fra tidligere nedskrevne aksjonærlån gitt til Allenfield Irland.

I konsernregnskapet ble det under posten "Finansinntekter Andre" i 2020 inntektsført 51 millioner kroner, mot 22 millioner kroner i 2019. Finansinntektene knytter seg til utbetalinger fra tidligere nedskrevne aksjonærlån i Allenfield Irland, realisering av Aksjer i USA i Selvaag Eiendom, samt gevinst fra salg av en finansiell investering i Selvaag Bolig.

Resultat fra investering i datterselskap (DS) (NOK 1 000)	Selvaag AS	
	2020	2019
Konsernbidrag fra datterselskaper	217 269	131 152
Utbytte fra datterselskaper	301 080	1 279 592
Gevinst/tap ved salg/avvikling av datterselskap	(1 625)	1 250
Nedskrivning/reversert nedskrivning aksjer/fordringer	(227 650)	-
<b>Sum</b>	<b>289 074</b>	<b>1 411 994</b>

I 2020 ble det tapsført 1 625 millioner kroner knyttet til tidligere års salg datterselskap.

Det ble foretatt en nedskrivning av aksjer i Selvaag Invest AS på 194 millioner kroner og med 34 millioner kroner i Ekely Holding AS.

### Resultat finansinvesteringer mv.

Resultat finansinvesteringer mv på minus 128,3 millioner kroner består av resultater fra Selvaag Invest (23,7 i 2019) som inkluderer resultatført avkastning, realiserte og urealiserte gevinster/tap. Beløpet knyttes primært til nedskrivning av aksjene i UIP Holding AS.

# Note 21

## Andre driftskostnader

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Salgs-, reklame- og representasjonskostnader	2 864	2 500	38 220	62 849
Kostnad lokaler	5 586	6 055	17 237	16 648
Driftskostnader eiendommer	988	1 108	44 383	37 816
Øvrige driftskostnader	20 075	19 059	151 151	121 779
<b>Sum</b>	<b>29 513</b>	<b>28 722</b>	<b>250 991</b>	<b>239 092</b>

# Note 22

## Operasjonelle leieavtaler

Selvaag AS leide i 2020 lokaler på hovedkontoret, med adresse Silurveien 2, fra datterselskapet Silurveien Næringsbygg AS. Årlig leiebeløp 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 2020 og 2019 hadde konsernet ingen leieavtaler klassifisert som finansielle.

# Note 23

## Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 16, mellomværende med konsernselskaper i note 15 og renteinntekter fra konsernselskaper i note 20. Transaksjonen i 2020 med Urban Property er redegjort for i note 24.

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
<b>Salg av varer og tjenester</b>				
- Konsernselskaper	608	794	-	-
- Tilknyttede selskaper	-	-	929	929
- Eiere	2 413	2 493	3 539	3 535
- Andre nærstående selskaper	-	-	5 688	10 084
<b>Sum salg av varer og tjenester</b>	<b>3 021</b>	<b>3 287</b>	<b>10 156</b>	<b>14 548</b>
<b>Kjøp av varer og tjenester</b>				
- Konsernselskaper	7 450	7 845	-	-
- Tilknyttede selskaper	-	-	70 291	-
- Andre nærstående selskaper	-	-	501	2 555
<b>Sum kjøp av varer og tjenester</b>	<b>7 450</b>	<b>7 845</b>	<b>70 792</b>	<b>2 555</b>

Beløpet på TNOK 70 291 er balanseførte opsjonspremier i Selvaag Bolig med Urban Property som motpart.

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

# Note 24

## Andre forhold

### **Salg av store deler av tomteporteføljen i Selvaag Bolig til Urban Property**

Selvaag Bolig (SBO) solgte i januar 2020 en betydelig andel av sine ikke-byggestartede tomter, samt inngikk en langsiktig strategisk samarbeidsavtale, med Urban Property (UP). Samarbeidsavtalen innebærer blant annet at:

- UP har en forkjøpsrett på kjøp av nye tomter SBO ønsker å utvikle i Norge
- SBO har opsjon på å kjøpe tilbake tomten fra UP
- tomten kjøpes trinnvis tilbake av SBO for opprinnelig kjøpspris tillagt en årlig opsjonspremie, samt et transaksjonshonorar når UP kjøper tomter av grunneier og når SBO kjøper fra UP

Avtalen og transaksjonen omfattet både tomter som forventes kjøpt tilbake av SBO ved bruk av forkjøpsretter og tomter hvor SBO har opsjon på tilbakekjøp. I tillegg omfattes fremtidige tomtekjøpsavtaler, og forskudd knyttet til disse, fra tredjeparter hvor SBO på avtale-tidspunktet ikke hadde eierskap til tomten.

Selvaag AS er 30% aksjonær i Urban Property (se note 7), som med bakgrunn i avtale er et felleskontrollert selskap av Selvaag. Som følge av dette ble 30% av tomtegevinsten i Selvaag Bolig og 30% av enkelte etterfølgende regnskapseffekter i Selvaag Bolig og Urban Property, reversert i Selvaag konsernregnskap. Selvaag Bolig regnskapsførte en gevinst på 1.029 millioner kroner i 2020, mens regnskapsført gevinst i Selvaag konsern ble 720 millioner kroner, dvs. 30% lavere, som følge av Selvaags eierandel i Urban Property.

I januar 2021 reforhandlet Selvaag Bolig avtalen med Urban Property. Reforhandlingen innebar at tomter med avtalte forkjøpsretter ble konvertert til tomter med avtalte opsjonsrettigheter med virkning fra 01.01.2021.

For ytterligere informasjon om Selvaag Boligs transaksjon og avtaler med Urban Property vises det til Selvaag Boligs hjemmeside, samt Selvaag Boligs årsrapporter for 2019 og 2020.

### **Konserninternt salg av leiligheter fra Selvaag Bolig til Selvaag Utleiebolig**

I september 2020, med bakgrunn i avtale fra 2017, ervervet Selvaag Utleiebolig 157 leiligheter på Lørenskog fra Selvaag Bolig. Vederlaget var 488 millioner kroner. Resultateffekten i Selvaag Bolig er å anse som en konsernintern gevinst i Selvaag konsern, og er derfor reversert i konsernregnskapet.

### **Endringer i konsernsammensetningen i 2020**

Selvaag Eiendom og Selvaag Utleiebolig kjøpte i 2020 eiendomsselskaper som ledd i ordinær virksomhet. De underliggende eiendommene fremgår som som tilganger i note 4.

I 2020, som i 2019 og tidligere år, har det i konsernet vært endringer i selskapsstrukturen, i form av blant annet etablering og avvikling av enkelte datterselskaper, som ledd i konsernets ordinære løpende virksomhet. Ingen av disse endringene ansees å være vesentlige for konsernet.

### **Koronapandemien (Covid-19)**

COVID-19-utbruddet, ble erklært som en pandemi i mars 2020. Ett år senere, i mars 2021 pågår fortsatt pandemien og bidrar til usikkerhet for norsk økonomi og Selvaags virksomheter. For ytterligere redegjørelse vises det til avsnittet "Utsiktene fremover" i årsberetningen.



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 2020, 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 2020, 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 2020 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 2020 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.

---

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

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



---

### *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 rettvisende 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 avviklet.

---

### *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.

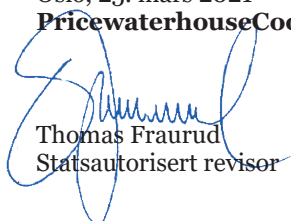
---

#### *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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. mars 2021

**PricewaterhouseCoopers AS**



Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor

**SELVAAG**