

Å R S

R A P

P O R

T 2 3

ÅRSBERETNING 2023 - SELVAAG EIENDOM AS

Selvaag Eiendom investerer i, utvikler, leier ut og drifter eiendommer med et langsiktig perspektiv i Oslo regionen. I 2023 har Selvaag Eiendom arbeidet målrettet med forvaltning og videreutvikling av eksisterende portefølje og i slutten av året ble reguleringsplan for Dronningens gate 13 i Oslo vedtatt. Nå starter planleggingen av å omdanne kvadraturens største kvartal til et åpent bysted med en god blanding av næring, handel og boliger.

2023 har som forventet vært et krevende år for eiendomsbransjen og har også påvirket Selvaag Eiendoms resultater. Leieinntekter har hatt en relativt flat utvikling med 253 millioner i 2023 mot 234 millioner i 2022, men økte rentekostnader bidrar til at forvaltningsresultatet endte på 78 millioner i 2023 mot 87 millioner i 2023. Verdijustert egenkapital har blitt påvirket av nedgang i eiendomsverdier og er ved utgangen av året 3 609 millioner (3 926 millioner). Konsernet hadde en belåningsgrad på 41,1 prosent (36,6 prosent) ved utgangen av 2023.

Selvaag Eiendom vil gjennom kontinuerlig leietakerfokus, rasjonell kostnadsstruktur, utvikling av eksisterende portefølje og nye eiendomskjøp fortsette å forbedre resultatet, styrke balansen og skape en bedre og mer robust kontantstrøm fra løpende eiendomsdrift.

Vår virksomhet er basert på Selvaags historie og kultur, og med dette er miljø, bærekraft, innovasjon og nytenkning bærebjelkene for vårt virke. Selvaag Eiendom er **miljøsertifisert** i henhold til sertifiseringssystemet «Miljøfyrtårn».

Dette er Selvaag Eiendom

Selvaag Eiendom AS er et datterselskap av Selvaag AS som eies av Selvaag-familien. Virksomheten er konsentrert om næringseiendom beliggende ved kommunikasjonsknutepunkter i Oslo-området. Selvaag Eiendom konsern består i tillegg til Selvaag Eiendom AS av en rekke datterselskaper med samme virksomhet.

Selskapets hovedkontor ligger i Silurveien 2 i Oslo. Selvaag Eiendom hadde 23 ansatte ved utgangen av 2023.

Virksomheten i 2023

Marked og utleie

Økonomisk ledighet er på 9,2 (8,2) prosent ved utgangen av 2023 og er i all vesentlighet relatert til Maridalsveien 323 og på våre bygulv, som har økt noe i 2023. Vektet gjenværende løpetid (WAULT) i Selvaag Eiendom sin portefølje er på 3,9 (4,8) år. WAULT'en er i hovedsak negativt påvirket av blant annet leieforholdene i Dronningens gate 13 som vi ikke forlenger i påvente av oppstart av rehabilitering på eiendommen. Bygulvene Tjuvholmen og Løren har hatt en nominell omsetningsnedgang på henholdsvis 2,2 prosent og 6,1 prosent etter en svakere utvikling siste halvår 2023.

Nedgangen på Løren er sterkt drevet av omsetningsfall hos Meny, der butikken var stengt for rehabilitering i store deler av første kvartal 2023. Bygulvene er høyt prioriterte områder for selskapet, og vi fortsetter vår satsning innen dette segmentet. Tjuvholmen er en attraktiv destinasjon i Oslo, og denne posisjonen skal forsterkes og videreutvikles i årene fremover.

Selskapet har i 2023 fortsatt arbeidet med å effektivisere driften av eiendommene, og arbeider organisatorisk og strukturelt med konkrete aktiviteter for å få ned kostnadsnivået ytterligere pr. eiendom. Miljø og energieffektiviserende tiltak er en sentral faktor i dette arbeidet.

Selskapet har høye ambisjoner for økt leietaker tilfredshet. Selv om vi iverksatte flere tiltak for å forbedre leietaker tilfredsheten i Norsk Leietakerindeks i 2023, har vi hatt en liten nedgang. I 2024 vil vi fortsette å arbeide videre med konkrete tiltak for å øke kundetilfredsheten og befeste ønsket posisjon som en av de bransjeledende.

Transaksjoner

I 2023 har vi overtatt resterende 40 prosent av Tjuvholmen Parkering, Båthavn og Energi med virkning fra 1. juli 2023. I tillegg har vi fremforhandlet kjøp av noen forretningslokaler/bygulvarealer på Løren der endelig avtale og overtagelse vil skje midtveis i 2024. Det har i 2023 vært stor usikkerhet i forhold til utvikling av eiendomsverdiene i vår egen eiendomsportefølje og i transaksjonsmarkedet med store avstander mellom kjøper og selger. Vi har derfor avventet noe med å effektivisere nye transaksjoner.

Selskapet har tilgjengelige trekkfasiliteter og er rigget for kjøp i 2024.

Prosjekter

Selskapet prioriterer gode og bærekraftige løsninger med lang levetid i våre prosjekter. I 2023 har vi i all hovedsak gjennomført leietakertilpasninger i våre bygulv og i Maridalsveien 323, samt etablert ny personalrestaurant og møteromssenter i Silurveien 2. Vi har også arbeidet videre med regulering av et nybygg i Maridalsveien 319-321 og av Dronningens gate 13 i kvadraturen i Oslo. Reguleringen av Maridalsveien 319-321 har tatt betydelig lenger tid enn forventet på grunn av forlenget behandlingstid hos PBE og vi forventer nå at eiendommen er regulert innen andre kvartal 2024. På Fjellhamarveien 44c pågår reguleringsarbeid for å få oppført ca. 100-150 boliger. Selvaag Eiendom kommer ikke til å utvikle eiendommen selv og er i dialog

med en potensiell kjøper. En eventuell salgsprosess blir imidlertid ikke endelig gjennomført før regulering foreligger. Ny reguleringsplan i Dronningens gate 13 i Oslo ble enstemmig vedtatt av bystyret i november 2023. Eiendommen ligger i Kvadraturens største kvartal, midt i Oslos historiske sentrum og skal utvikles gjennom rehabilitering, oppgradering og nennsom tilføring av nye volum tilpasset verdifulle eksisterende bygninger. Prosjektet skal romme kontorer, nye boliger og aktiviserende funksjoner i bakgården. Vi forventer oppstart av prosjektet i slutten av 2024.

Markedsutsikter

Utleiemarkedet

2023 var preget av stigende renter, yieldøkning med tilhørende fallende eiendomsverdier og en betydelig nedgang i transaksjonsvolum sammenlignet med de siste årene. Høy aktivitet i norsk økonomi og god sysselsettingsvekst de siste årene har likevel bidratt til god kontorretterspørsel det siste året. Vi ser imidlertid nå tegn til at sentralbankens finanspolitikk påvirker arbeidsmarkedet. Tall fra Arealstatistikk viser at det også i 2023 har vært signert historisk høye signeringsvolum. Kontorledigheten i Oslo og omegn bunnet ut på om lag 6,0 prosent i fjerde kvartal 2022 og har siden da hatt en svak oppgang og er i slutten av 2023 på om lag 6,7 prosent. Kontorledigheten påvirkes positivt av svært lite nybyggaktivitet i Oslo og omegn, men vil trolig påvirkes negativt av forventninger om redusert aktivitetsnivå og økt arbeidsledighet de kommende årene.

Byggeaktiviteten i Oslo har vært lav de to siste årene og er på ca. 80 000 kvm i 2023 mot et gjennomsnitt på årlig ca. 140 000 kvm de siste 20 årene. I 2024 er byggeaktiviteten fremdeles forventet å være lav, men deretter er byggeaktiviteten forventet å øke betraktelig fra 2025 og 2026 med over 200 000 kvm drevet av enkelte større prosjekter som Valle Vision, Construction City, Urtekvartalet og Regjeringskvartalet.

Utleiemarkedet for bygulv har også i 2023 vært krevende og med dårligere kjøpekraft blant kundene drevet av høyere renter, negativ reallønnsvekst, risiko for økt arbeidsledighet og generell skepsis til egen kjøpekraft. Det forventes å bli et krevende marked også i 2024.

Transaksjonsmarkedet

Transaksjonsmarkedet i 2023 har vært vanskelig og volumet er redusert til om lag 60 milliarder i 2023, fra et volum på i underkant av 90 milliarder i 2022. Vi forventer et noe bedre transaksjonsmarked i 2024, men likevel langt svakere enn det som har vært normalt de siste årene grunnet fremdeles usikkerhet rundt makromessige forhold, rente- og inflasjonsutsikter, og fremtidig ledighet. Vi er kanskje på en rentetopp i slutten av 2023, men dette er trolig ikke priset inn i markedet og med økt usikkerhet skal avkastningskravet trolig ytterligere opp for alle typer eiendommer og geografier. Selvaag Eiendom tenker at markedet i 2024 vil gi muligheter for gode eiendomskjøp og er godt forberedt!

Miljø, bærekraft og samfunnsansvar

Selvaag Eiendom sitt bærekraftsarbeid er en integrert del av selskapets daglige virksomhet. Vårt bidrag til en mer bærekraftig utvikling skjer i hovedsak gjennom utøvelsen av eierskapet til de eiendommer og bygninger selskapet forvalter og har under utvikling. Det er ikke konstatert alvorlige tilfeller av utslipp til det ytre miljø i løpet av året.

I 2023 har Selvaag Eiendom videreutviklet bærekraftstrategien med forankring i forretningsstrategien. I 2024 vil bærekraftstrategien integreres i forretningsstrategien.

Vi er miljøsertifisert i henhold til sertifiseringssystemet «Miljøfyrtårn» for alle eiendommer der vi eier hele bygget. Vi har bistått Miljøfyrtårn i utarbeidelsen av nye kriterier for eiendomsbransjen sammen med flere av de største eiendomsbesitterne. I løpet av 2023 ble Silurveien 2 BREEAM in-use sertifisert til nivå "Excellent".

I vårt utviklingsarbeid med Dronningens gate 13 var vi også pilot for etablering av Breeam Nor V6, en oppdatering av BREEAM NOR 2016, som er lansert for å kunne møte sertifiseringskravene innen EU Taksonomi. Dette er en viktig ambisjon for Dronningens gate 13 for å sikre langsiktig bærekraft for eiendommen.

Selvaag Eiendom har i 2023 startet en prosess med å implementere bærekraftlinkede lån basert på enkelte kriterier, som forventes rullet ut med flere av våre banker i 2024.

I året som har gått har vi fortsatt arbeidet med videreutvikling og tilrettelegging av selskapets datavarehus og BI-verktøy (Business Intelligence-verktøy), Intrava, fra å kun inkludere økonomi til å inkludere miljø og mennesker. Vi utvikler Intrava til å bli et verktøy som kan samle inn, systematisere og presentere alle dimensjoner og kombinasjoner av data selskapet har. Vi har som en del av strategien byttet verktøy for energi, vann og avfall og Telia er samarbeidspartner på telling av mennesker som besøker våre bygulv. Dette gir oss innsikt i hvor og når våre bygulv brukes. Dette skal kombineres med parkeringsdata, værdata og omsetningstall for bedre og mer presise analyser.

Vi vil gradvis utvide vår kommunikasjon, dokumentasjon og rapportering på miljø og bærekraft. Det henvises til egen rapport om miljø- og bærekraft som publiseres på våre hjemmesider, www.selvaageiendom.no, for mer detaljert informasjon om Selvaag Eiendom sin miljøpåvirkning og tiltak som er gjennomført, samt tiltak som planlegges iverksatt for å redusere miljøbelastningen fra virksomheten.

Selvaag Eiendom arbeider systematisk med å tilfredsstille kravene i åpenhetsloven og har inkludert dette i det løpende arbeidet med bærekraft. Vi har også i 2023 gjort aktsomhetsvurderinger for å sikre etterlevelse av kravene i Åpenhetsloven. Redegjørelsen for 2023 er tilgjengelig på våre hjemmesider www.selvaageiendom.no under Miljø og Bærekraft.

Likestilling og HMS

Selvaag Eiendom har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling uavhengig av kjønn, etnisitet, religion, legning eller andre forhold som ikke er knyttet til arbeidets art. Konsernet arbeider for at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering. Selvaag Eiendom har ikke iverksatt særskilte tiltak for å fremme formålet i diskrimineringsloven og i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Det anses per i dag heller ikke nødvendig.

Av selskapets 23 ansatte er 13 kvinner. Styret består av fem menn. Daglig leder er kvinne. Selskapet har som policy at det ikke skal forekomme diskriminering i forhold til avlønning.

Det blir avholdt årlige medarbeidersamtaler med påfølgende halvårslige oppfølgingssamtaler, hvor HMS er en del av samtalen. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for ytterligere forbedringer.

Sykefraværet i Selvaag Eiendom AS var 1,6 prosent i 2023 mot 1,0 prosent i 2022.

Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Ansvarsforsikring

Selvaag AS har tegnet ansvarsforsikring gjeldende for styremedlemmer og daglig leder i morselskapet og underliggende datterselskaper, herunder for Selvaag Eiendom AS med datterselskaper. Forsikringen dekker det rettslige erstatningsansvaret som styremedlemmer og daglig leder kan pådra seg etter norsk rett, herunder økonomiske krav rettet mot valgte styremedlemmer, varamedlemmer og daglig leder, skade på tredjemanns person, ting eller formue og saksomkostninger. Forsikringen dekker eksempelvis ikke forsettlig påført tap, straffebøter eller tap som følge av bestikkelser eller korrupsjon.

Risiko og risikohåndtering

Gjennom sin virksomhet forvalter Selvaag Eiendom store finansielle verdier som er eksponert mot betydelige risikofaktorer, som for eksempel markedsrisiko, risiko i utviklingsprosjekter, finansiell risiko og operasjonell

risiko. Styringsmodellen er basert på en hensiktsmessig delegering av resultatansvar, tydelig definerte rammebetingelser og intern kontroll.

Overordnede mål er etablert og videreføres gjennom løpende oppdatering av selskapets strategi. Med basis i strategien, verdigrunnlaget og de etiske retningslinjene er det etablert en overordnet styringsinstruks med angivelse av fullmakter for delegering av ansvar til definerte roller i organisasjonen.

Administrasjonen utarbeider kvartalsvis finansiell rapportering som gjennomgås av styret. I tillegg rapporteres kvartalsvis finansparametere definert i konsernets finanspolicy.

Finansiell- og likviditetsrisiko

Selvaag Eiendom AS er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, spesielt knyttet til endring i verdijustert egenkapital forårsaket av verdiendringer i eiendomsporteføljen og likviditetsrisikoen dette kan medføre i forbindelse med refinansiering av selskapets gjeld. Likviditets og refinansieringsrisiko reduseres ved å inngå låneavtaler med en diversifisert forfallstruktur, og ved å benytte flere bankforbindelser. Konsernet har minimal valutarisiko.

Konsernet har en konservativ finansstrategi med en moderat belåningsgrad, som sikrer finansiell fleksibilitet gjennom en konjunktursyklus. I den forbindelse har Selvaag Eiendom en målsetting om en belåningsgrad (Loan to Value) som ikke skal overskride 50 prosent over tid. Konsernets belåningsgrad per 31. desember 2023 var på 41,1 prosent mot 36,6 prosent ved utgangen av 2022. Økningen skyldes i stor grad reduserte markedsverdier på våre eiendommer og at vi i 2023 ikke har fått uttelling verdimeessig for investeringer vi gjør på våre eiendommer. Selskapet diversifiserer finansieringskilder og forfallsstruktur for å redusere refinansieringsrisiko.

Endringer i rentenivå vil påvirke konsernets kontantstrøm. Konsernet reduserer risiko ved aktiv bruk av ulike rentesikringsinstrumenter med spredning i løpetid. Målsettingen om en stabil utvikling i kontantstrøm tilsier en forholdsvis høy grad av rentesikring, der rentesikringsgraden skal utgjøre 30-70 prosent av konsernets rentebærende gjeld. Rentesikringsgraden ved utløpet av 2022 er på 47 prosent (50 prosent), med en gjenstående løpetid for aktive rentesikringene på 3,3 år (4,2 år). Sikringer med fremtidig oppstart er da ikke inkludert, og gitt at dagens gjeldsnivå opprettholdes vil rentesikringsgraden ved årsslutt opprettholdes og økes noe frem til 2030. Selskapets nivå på sikringene følges løpende opp av styret gjennom administrasjonens kvartalsvise rapportering av finansparametere i henhold til selskapets finansstrategi.

Markedsrisiko

Selvaag Eiendom AS er eksponert for endringer i leiepriser, omsetningsbasert leie og ledighet i eiendomsporteføljen. Selskapets leiekontrakter blir årlig KPI justert, slik at leien justeres i samsvar med prisutviklingen i samfunnet. Selskapet har en diversifisert portefølje med leietakere innenfor ulike segmenter som de siste årene har vist seg å være robust.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer har historisk vært lav, ettersom Selvaag Eiendom har mange ulike leietakere og ingen dominerende kunde. De siste årene har imidlertid selskapets tap økt noe og da hovedsakelig på våre bygulv.

Konsernet kontrollerer kredittrating og kreditthistorie til nye leietakere og har etablert gode rutiner for å følge opp utestående kundefordringer.

Prosjektrisiko

Konsernet er eksponert for prosjektrisiko i forbindelse med oppføring og rehabilitering av eiendom. Konsernet tar hensyn til denne typen risiko i investeringsanalysen før beslutning om oppstart av et prosjekt, samt gjennom løpende oppfølging av risiko i prosjektperioden. Ved utgangen av 2023 har konsernet ingen større pågående byggeprosjekt.

Redegjørelse for årsregnskapet

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2023 er utarbeidet i samsvar med dette.

Resultatregnskap

Netto leieinntekter fra eiendomsdrift (NOI) i konsernet for 2023 ble 193 millioner sammenliknet med 186 millioner i 2022. Leieinntektene utgjør 253 millioner i 2023, en økning med 19 millioner fra 234 millioner i 2022, og andre eiendomsrelaterte driftskostnader utgjør 64 millioner i 2023 mot 50 millioner i 2022. Økning i leieinntekter skyldes primært KPI justeringer, økt utleiegrad i Maridalsveien 323 og generelt økte inntekter i parkeringssegmentet. Andre eiendomsrelaterte driftskostnader er noe høyere enn fjoråret både grunnet generell prisstigning

fra underleverandører i 2023, økte avsetninger til tap på krav og noe økte vedlikeholdskostnader i gjennomførte rehabiliteringsprosjekter og leietakertilpasninger.

Driftsresultatet endte på 113 millioner i 2023 mot 185 millioner i 2022. Reduksjonen skyldes overnevnte samt at driftsresultatet i 2022 var drevet av gevinst ved salg av Madserud Allé 34 og Tingstuveien på Skøyen i Oslo.

Netto finanskostnad endte på minus 72 millioner i 2023, det vil si på samme nivå som i 2022. Netto rentekostnader utgjør minus 74 millioner i 2023 mot minus 54 millioner i 2022, men inntekt på andre finansielle investeringer bidrar til at netto finanskostnad er på samme nivå som i 2022.

Årsresultatet før minoritetsinteresser i 2023 endte på 33 millioner, sammenliknet med 111 millioner i 2022.

Balanse

Anleggsmidler endte på 4 727 millioner per 31. desember 2023, som er en marginal endring i forhold til 4 726 millioner per 31. desember 2022.

Omløpsmidler endte på 177 millioner ved årsslutt 2023 mot 174 millioner i 2022. Økningen skyldes primært økte investeringer i kortsiktige omløpsmidler.

Langsiktig gjeld endte på 2 677 millioner ved årsslutt 2023, som er tilnærmet uendret fra 2 617 millioner ved årsslutt 2022. Konsernets totale rentebærende gjeld utgjorde ved årsslutt 46 (44) prosent av totalbalansen i konsernet ved årsslutt 2023.

Sum kortsiktig gjeld er på 154 millioner ved utgangen av 2023 mot 130 millioner ved årsslutt 2022.

Sum egenkapital endte på 2 076 millioner ved årsslutt 2023 mot 2 153 millioner i samme periode i 2022. Bokført egenkapitalandel endte dermed på 42 prosent i 2023 mot 44 prosent i 2022. Den verdjusterte egenkapitalen er beregnet til om lag 3 609 millioner (3 926 millioner) per 31. desember 2023.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter i konsernet var på 64 millioner (53 millioner) i 2023.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var -75 millioner (-140 millioner) i 2023. I 2023 har det påløpt rehabilitering- og prosjektkostnader knyttet til spesielt Maridalsveien 323, Dronningens gate 13 og våre bygulv på Løren og Tjuvholmen. Konsernet har også gjort finansielle investeringer på 32 millioner i 2023 der aksjeplasseringer i omløpsaksjer utgjør en vesentlig andel av beløpet.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter endte på -2 millioner (-24 millioner) i 2023.

Konsernet har i 2023 nedkvittert lån på totalt -183 millioner (412 millioner). I samme periode har konsernet tatt opp nye lån på 292 millioner (403 millioner).

Netto endringer i kontanter og kontantekvivalenter endte med dette på -13 millioner (-112 millioner) i 2023. Ved årsslutt 2023 hadde dermed konsernet en likviditetsbeholdning på 105 millioner (118 millioner).

Morselskapets årsresultat og disponeringer

I 2023 hadde morselskapet Selvaag Eiendom AS et resultat etter skatt på -59 millioner (141 millioner) i henhold til årsregnskapet avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Selvaag Eiendom AS:

Av selskapets resultat etter skatt på -59 millioner avsettes

38 millioner til utbytte og 97 millioner overføres fra annen egenkapital.

Styret bekrefter at selskapet har forsvarlig egenkapital og likviditet etter utdeling av det foreslåtte utbytte.

Fremtidsutsikter

Konsernet har en god og solid finansiell situasjon. De ti største leietakerne er solide og utgjør ca. 43 (43) prosent av konsernets samlede leieinntekter. Vi har en godt diversifisert eiendomsportefølje og spennende prosjekter som skal gjennomføres.

I 2024 vil konsernet fortsette sin prioritering og målrettede verdiutvikling av eiendomsporteføljen i tråd med selskapets strategi. Vi forventer derfor at selskapet vil sette ytterligere kapital i arbeid gjennom eiendomskjøp og eiendomsutvikling, og at det kan bli aktuelt å realisere enkelteiendommer i dagens portefølje. Økt geopolitisk uro og makroøkonomisk usikkerhet med vedvarende høye renter for å redusere inflasjonspresset vil trolig påvirke eiendomsmarkedet negativt også i 2024. Det er vanskelig å si hvilken effekt dette får for våre bygulv og logistikeiendommer, men begge segmenter vil ha noe dårligere rammebetingelser i 2024. Etterspørselen etter sentrale kontorfasiliteter vil trolig holde seg sterk også i 2024 da det generelt tilføres lite kontorarealer sentralt i Oslo.

Styret i Selvaag Eiendom mener at selskapet er godt posisjonert for fremtiden takket være gode og attraktive eiendommer, flere eiendommer med interessante utviklingsmuligheter, høy kompetanse i organisasjonen og en god økonomisk posisjon.

Oslo, 14.03.2023



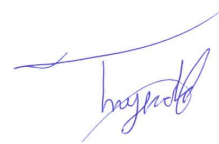
Gunnar Frederik Selvaag
Styreleder



Olav Hindahl Selvaag
Stvremedlem



Thomas Mowinckel Frogner
Styremedlem



Tore Myrvold
Styremedlem



Gunnar Gehrken Bøyum
Styremedlem



Cecilie Martinsen
Daglig leder

SELVAAG EIENDOM AS
KONSERNREGNSKAP
2023

RESULTATREGNSKAP

SELVAAG EIENDOM AS

KONSERN

2022	2023	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2023	2022
-	7	2	Brutto Leieinntekter	2	252 514	233 834
2 553	2 528		Serviceinntekter		53 740	51 771
(2 553)	(2 676)		Servicekostnader		(49 801)	(49 331)
(76)	(93)	3	Andre eiendomsrelaterte driftskostnader	3	(63 844)	(50 462)
(76)	(234)		Netto leieinntekter fra eiendomsdrift (NOI)		192 609	185 812
(1 402)	(946)	4	Av- og nedskrivninger	4	(44 977)	(80 660)
(1 478)	(1 180)		DRIFTSRESULTAT EIENDOM		147 632	105 152
18 332	16 188	5	Andre driftsinntekter	5	7 213	7 471
-	-	5	Andre driftskostnader	5	(3 201)	(6 322)
185	3 988	4	Resultat fra salg av eiendom	4	5 452	125 383
(58 377)	(52 581)	6,7	Administrative eierkostnader	6,7	(44 140)	(46 626)
(41 338)	(33 585)		DRIFTSRESULTAT		112 956	185 058
(69 333)	(67 456)		<i>Forvaltningsresultat*</i>		78 308	86 801
128 341	8 019	8,9	Resultat fra investering i datterselskap		-	-
(5 391)	(2 681)	8,10	Result fra TS og FKV	8,10	(2 931)	(5 058)
(29 212)	(30 829)	8	Netto rentekostnader	8	(74 173)	(53 534)
120 910	4 387	8	Andre finansinntekter	8	9 596	7
(27 909)	(22 588)	8,11	Andre finanskostnader	8,11	(4 569)	(12 994)
186 739	(43 692)		NETTO FINANSKOSTNAD		(72 077)	(71 579)
145 401	(77 277)		RESULTAT FØR SKATT		40 879	113 479
(4 330)	18 018	12	Skattekostnad	12	(8 001)	(2 580)
141 071	(59 259)		ÅRSRESULTAT FØR MINORITET		32 878	110 899
			Minoritetsinteresser	13	(721)	(2 229)
			ÅRSRESULTAT ETTER MINORITET	13	33 599	113 128

* Forvaltningsresultat = Driftsresultat korrigert for avskrivninger, gevinst/tap og finansieringskostnad

BALANSE

SELVAAG EIENDOM AS

KONSERN

2022	2023	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2023	2022
1 449	947	4	Immaterielle eiendeler	4	947	1 449
19 226	37 222	12	Utsattskattefordel	12	-	-
-	-	4	Goodwill	4	148 896	149 938
1 045	1 139	4	Varige driftsmidler	4	4 069 131	4 052 380
2 998 813	3 037 203	9	Aksjer i datterselskaper		-	-
559 239	719 357	14, 15	Lån til selskap i samme konsern	14, 15	492 863	507 117
-	-	10	Investering i TS og FKV	10	-	-
11 894	11 602	10	Anleggsaksjer	10	11 630	11 922
3 394	3 499		Andre fordringer		3 509	3 649
3 573 340	3 771 661		Finansielle anleggsmidler		508 002	522 688
3 595 060	3 810 969		ANLEGGSMIDLER		4 726 976	4 726 455
115	186	15	Kundefordringer	15	22 437	15 575
22 618	6 012		Andre fordringer		21 245	40 352
40	-	12	Skatt til gode	12	-	-
634 914	548 797	15	Fordringer på konsernselskap	15	-	-
-	28 180	16	Finansielle omløpsmidler	16	28 180	-
59 787	90 438	7, 15	Bank, kontanter mv.	7, 15	105 051	118 023
717 475	673 613		OMLØPSMIDLER		176 913	173 950
4 312 535	4 484 582		SUM EIENDELER		4 903 889	4 900 405

2022	2023	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2023	2022
404 793	404 793	13,17	Aksjekapital	13, 17	404 793	404 793
136 512	136 512	13	Overkurs	13	136 512	136 512
228 524	228 524	13	Annen innskutt egenkapital	13	228 524	228 524
1 495 959	1 397 203	13	Annen egenkapital	13	1 305 961	1 338 267
-	-		Minoritetsinteresser	13	-	44 966
2 265 788	2 167 032	13	EGENKAPITAL	13	2 075 790	2 153 062
-	-	12	Utsatt skatt	12	392 557	389 706
52 032	36 022	11,18	Andre langsiktige forpliktelser	11,18	40 485	58 119
1 795 314	2 087 600	18	Gjeld til kredittinstitusjoner	18	2 240 661	2 169 387
-	875	14	Gjeld til selskaper i samme konsern		-	-
1 847 346	2 124 497		LANGSIKTIG GJELD		2 673 703	2 617 212
3 146	3 002	15	Leverandørgjeld	15	8 217	11 992
-	-	12	Betalbar skatt	12	-	108
176 372	175 679	15	Gjeld til konsernselskap	15	75 154	75 154
2 432	2 192		Skyldig offentlige avgifter		13 397	8 713
17 451	12 180	15	Annen kortsiktig gjeld	15, 10	57 628	34 164
199 401	193 053		KORTSIKTIG GJELD		154 396	130 131
4 312 535	4 484 582		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 903 889	4 900 405

Oslo, 14.03.2023


Gunnar Frederik Selvaag
Styreleder

Gunnar Gehrken Bøyum
Styremedlem

Olav Hindahl Selvaag
Styremedlem

Tore Myrvold
Styremedlem

Cecilie Martinsen
Administrerende direktør

Thomas Mowinckel Frogner
Styremedlem

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

SELVAAG EIENDOM AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

KONSERN

2022	2023	Note	(Beløp i NOK 1000)	Note	2023	2022
145 401	-77 277		Resultat før skatt		40 879	113 479
-185	-3 988	4	Gevinst/tap ved salg anleggsmidler	4	-5 452	-125 383
1 402	946	4	Ordinære avskrivninger	4	44 977	80 660
-229 608	-2 438		Resultat datterselskaper og tilknyttede selskaper	10	-6 369	5 148
91	40	12	Betalte skatter	12	-108	95
-2 826	16 730		Endring tidsavgrensingposter eiendeler		19 105	-8 571
-20 396	-21 521		Endring tidsavgrensingposter gjeld		-19 911	-8 231
-5 295	9 306		Endring arbeidskapital		-9 167	-4 114
-111 416	-78 202		Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		63 954	53 083
-507	-517		Utbetalinger ved påkostning eiendom og driftsmidler	4	-52 270	-92 228
136 853	7 017		Innbetalinger ved salg av aksjer og eiendom		8 095	136 854
-191 889	-222 373	21	Utbetaling ved kjøp av aksjer og eiendom	21	0	-193 425
0	2 719		Netto utbetaling investering i aksjer og andeler		1 894	-5 228
-4 659	-105		Netto innbetaling langsiktige fordringer		-105	23 872
-10 053	-12 712	10	Netto innbetaling finansielle investeringer	10	-32 734	-10 053
-70 255	-225 971		Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-75 120	-140 208
75 405	-22 367	14, 15	Endring mellomværende med konsernet	15	-25 746	-11 692
-412 000	0	17	Utbetaling ved nedbetaling rentebærende gjeld	17	-183 000	-412 000
402 714	292 286	17	Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	17	292 286	402 714
0	0		Netto endring langsiktige fordringer/gjeld		-5 948	0
27 102	64 905		Netto utbetaling konsernbidrag og utbytte		-35 154	-3 485
-3 485	0		Netto utbetaling minoritet		-44 244	0
89 736	334 824		Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-1 806	-24 463
-91 935	30 651		Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-12 972	-111 588
151 722	59 787		IB kontanter og kontantekvivalenter		118 023	229 611
59 787	90 438		UB kontanter og kontantekvivalenter		105 051	118 023

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med norsk regnskapslov og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Resultatregnskapet er satt opp etter funksjon.

PRINSIPPER FOR UTARBEIDELSE AV KONSERNREGNSKAPET

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stilling når Selvaag Eiendom AS, datterselskaper og andre kontrollerte eierandeler presenteres som en økonomisk enhet.

Selvaag Eiendom AS med døtre inngår som underkonsern i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap. Konsernregnskapet for Selvaag Eiendom AS gjøres tilgjengelig via www.selvaageiendom.no og regnskapsregisteret. Konsernregnskapet til Selvaag AS gjøres tilgjengelig via www.selvaag.no og regnskapsregisteret.

Interne kjøp og salg, fordringer og gjeld

Vesentlige interne transaksjoner og mellomværende samt vesentlige interngevinster mellom selskapene i Selvaag Eiendom konsernet elimineres ved utarbeidelse av konsernregnskapet.

Aksjer og andeler i datterselskaper

Selskaper som eies mer enn 50 % og hvor man har bestemmende innflytelse er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet. Konsolidering av datterselskaper foregår etter oppkjøpsmetoden. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen av aksjene i morselskapets regnskap mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Merverdi fordeles på de eiendeler merverdien relaterer seg til. Merverdi som ikke kan fordeles på eiendeler, balanseføres som goodwill. Utsatt skatt på merverdier på eiendeler beregnes med gjeldende skattesats på oppkjøpstidspunktet. Forskjellen mellom nominell utsatt skatt og latent skatt på oppkjøpstidspunktet klassifiseres som skatteulempe/goodwill i balansen. Ved eventuelle endringer i skattesats justeres beregnet utsatt skatteforpliktelse. 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. Ved konserndannelse gjennom trinnvise oppkjøp legges prinsipp i NRS17 punkt 6.2 til grunn. Konserndannelse anses å ha inntruffet når selskapet eller konsernet har oppnådd bestemmende kontroll.

Felleskontrollerte selskaper

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

Som felleskontrollert selskap regnes investeringer i aksjeselskap, ansvarlig selskap og kommandittselskap hvor konsernet har både en betydelig eierandel og innflytelse samt at aksjonærene /deltagerne er enig om at selskapet skal drives etter, på forhånd avtalte prinsipper, og at eventuelle fremtidige endringer skal baseres på konsensus. Ved anvendelse av egenkapitalmetoden blir andel av årsresultatet vist på egen linje etter driftsresultatet i resultatregnskapet. Dette innebærer at verdien i balansen inkluderer kostpris med tillegg av andel akkumulerte resultater, korrigert for eventuelle vesentlige interngevinster. Mottatt utbytte fra felleskontrollerte selskaper går til fradrag i investeringen i konsernregnskapet.

Tilknyttede selskaper

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

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

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

Omregning av utenlandske selskaper

Ved omregning av utenlandske datterselskapers regnskaper, er balanseposter omregnet til dagskurs ved regnskaps-avslutningstidspunktet og resultatposter omregnet til gjennomsnittskurser for regnskapsåret. Omregningsdifferansene blir ført direkte mot konsernets egenkapital.

Konsernintern agio elimineres mot egenkapitalen da man anser pengeposter som en del av nettoinvestering i utenlandske enheter.

Minoritetsinteresser

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

Kontantstrømoppstilling

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

PRINSIPPER FOR PERIODISERING, KLASSIFISERING OG VURDERING

Klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

Aksjer og andeler

Aksjer og andeler av strategisk karakter klassifiseres som anleggsmidler i morselskapets og konsernets regnskaper. Investeringene balanseføres til anskaffelseskost, verdsettes individuelt og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger inntektsføres som finansinntekt.

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

Konsernet benytter seg av sikringsinstrumenter for å sikre og skjerme seg mot eksponering i rente- og valuta-svingninger. 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 bokføres ikke på konsernnivå. I de tilfeller hvor rentesikringsinstrumentet ikke er knyttet til et underliggende låneforhold er negativ verdi av rentesikringsinstrumentet balanseført og inntektsføres lineært over resterende løpetid på rentesikringsinstrumentet.

Valutasikring er knyttet til forventet framtidig kontantstrøm i utenlandsk valuta. I de tilfeller der det anses å være overveiende sannsynlig at framtidig kontantstrøm i utenlandsk valuta vil inntreffe sikringsbokføres kontant-

strømsikringen.

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.

Varelager og prosjekter i arbeid

Varebeholdninger vurderes til laveste verdi av kostpris og netto salgsverdi.

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. Uopptjent inntekt nettoføres mot pålydende på kundefordringer.

Forskudd fra kunder

Mottatte forskudd fra kunder føres til reduksjon i kundefordringer.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Brutto Leieinntekter

Inntekter ved utleie vurderes til virkelig verdi av vederlaget. Inntekten periodiseres etter hvert som utleieobjektet stilles til rådighet for leietaker.

Serviceinntekter

Inntekter som knytter seg til leveranser av vare og tjenester som er nært knyttet til utleievirksomhetene klassifiseres som serviceinntekter.

Andre driftsinntekter

Inntekter som ikke omfattes av Brutto Leieinntekter og Serviceinntekter klassifiseres som andre driftsinntekter.

Salg av eiendom og andre driftsmidler

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

Vedlikeholdsutgifter

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

Goodwill og immaterielle rettigheter

Goodwill er differansen mellom kjøpesum og balanseførte verdier i oppkjøpt virksomhet etter at mer- og mindreverdier er henført til identifiserbare eiendeler og forpliktelser. I goodwillbegrepet i konsernregnskapet vil det ligge elementer av immaterielle eiendeler som varemerker og lignende og elementer av for eksempel synergier og fremtidig inntjening sannsynliggjort gjennom oppkjøpsanalyser eller annet mer oppdaterte analysedata. Goodwill ved oppkjøp av eiendom avskrives over den gjenværende levetiden på de enkelte eiendomskomponentene goodwillen er allokert til. Øvrig goodwill avskrives over 5 år.

Usikre forpliktelser og betingede eiendeler

Usikre forpliktelser regnskapsføres med bakgrunn i et beste estimat dersom det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør. Betingede eiendeler regnskapsføres normalt ikke.

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatter og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen er oppført til 22 % av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og skattevirkningene er beregnet av nettogrunnlaget.

NOTE 2 - VIRKSOMHETSOMRÅDER OG GEOGRAFISK INNDELING

Virksomhetsområder

Driftssegmenter rapporteres på samme måte som ved intern rapportering til selskapets øverste beslutningstaker. Selskapets øverste beslutningstaker, som er ansvarlig for allokering av ressurser til og vurdering av inntjening i driftssegmentene, er definert som konsernledelsen.

(TNOK)	Kontor	Handels- eiendom	Logistikk- eiendom	Parkerings- eiendom	Annet/ elimineringer	Konsern
2023						
Leieinntekter	118 399	55 810	38 960	35 234	4 111	252 514
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift (NOI)	87 786	42 841	35 852	23 691	2 439	192 609
Driftsresultat eiendom	60 416	31 210	30 983	21 807	3 216	147 632
Driftsresultat	56 456	28 446	30 270	23 309	(25 525)	112 956
Wault (år)	2,9	6,4	3,6	I.A	I.A	3,9
Økonomisk ledighet (i %)	13,4	5,6	-	I.A	I.A	9,2
2022						
Leieinntekter	111 953	57 331	33 081	29 092	2 377	233 834
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift (NOI)	84 699	48 971	30 381	21 014	747	185 812
Driftsresultat eiendom	58 794	37 512	26 137	19 057	(36 348)	105 152
Driftsresultat	53 154	34 468	25 537	18 421	53 478	185 058
Wault (år)	3,6	7,6	4,6	I.A	I.A	4,8
Økonomisk ledighet (i %)	11,7	5,8	-	I.A	I.A	8,2

NOTE 3 - ANDRE EIENDOMSRELATERTE DRIFTSKOSTNADER

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Driftskostnader eiendommer	-	-	39 940	34 113
Vedlikeholdskostnader	-	-	15 419	13 482
Kostnader ledige lokaler	-	-	2 282	1 839
Tap på kundefordringer	93	76	6 203	1 028
Sum andre eiendomsrelaterte driftskostnader	93	76	63 844	50 462

NOTE 4 - GOODWILL OG VARIGE DRIFTSMIDLER

SELVAAG EIENDOM AS

(TNOK)	Immatrielle eiendeler	Anlegg under utførelse	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Leietaker-tilpasninger	Person- og varebiler	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	2 999	207	-	5 453	975	2 947	12 581
Tilgang		(1)		170	348		517
Avgang			(2 468)	(5 214)			(7 682)
Tilgang ved fusjon			2 468	5 214			7 682
Anskaffelseskost 31.12	2 999	206	-	5 623	1 323	2 947	13 098
Akk. av- og nedskrivninger 01.01	1 550			5 187	569	2 781	10 087
Avskrivninger	502		21	122	135	166	946
Avgang akkumulerte avskrivninger			(581)	(5 214)			(5 795)
Tilgang ved fusjon			560	5 214			5 774
Akk. av- og nedskrivninger 31.12	2 052	-	-	5 309	704	2 947	11 012
Netto bokført verdi 01.01	1 449	207	-	266	406	166	2 494
Netto bokført verdi 31.12	947	206	-	314	619	-	2 086

KONSERN

(TNOK)	Immatrielle eiendeler/ Goodwill	Anlegg under utførelse	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Leietaker-tilpasninger	Person- og varebiler	Total
Anskaffelseskost 01.01	169 265	100 224	4 848 960	39 420	27 557	2 709	5 188 135
Tilgang eksisterende eiendom		11 193	34 680	16 334	620		62 827
Avgang			(3 369)	(5 214)			(8 583)
Overføring anlegg		(44 451)	44 420	31			-
Årets omregningsdifferanser			38				38
Anskaffelseskost 31.12	169 265	66 966	4 924 729	50 571	28 177	2 709	5 242 417
Akk. avskrivninger 01.01	6 061	-	847 494	29 503	25 559	2 543	911 160
Avskrivninger	1 545		51 291	3 047	359	165	56 407
Avgang akkumulerte avskrivninger			(725)	(5 214)			(5 939)
Årets omregningsdifferanser			38				38
Akk. ordinære avskrivninger 31.12	7 606	-	898 098	27 336	25 918	2 708	961 666
Akk. nedskrivninger 01.01	11 816	-	61 391	-	-	-	73 207
Reversering Nedskrivninger			(11 430)				(11 430)
Avgang nedskrivninger							-
Akk. nedskrivninger 31.12	11 816	-	49 961	-	-	-	61 777
Netto bokført verdi 01.01	151 388	100 224	3 940 075	9 917	1 998	166	4 203 768
Netto bokført verdi 31.12	149 843	66 966	3 976 670	23 235	2 259	1	4 218 974

Varige driftsmidler blir avskrevet lineært med følgende årlige satser:

- Næringseiendom og parkering 0,3-1,5%
- Tomter, lager og industrieiendom 0-2%
- Maskiner og inventar 10-33%
- Naglefast innredning og utstyr i leide lokaler avskrives over leiekontraktens lengde
- Goodwill er knyttet til kjøp av eiendom, og består av forskjellen mellom nominell utsatt skatt og latent skatt på oppkjøpstidspunktet. Goodwill avskrives over gjenværende levetid av respektive eiendommer.

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Salg av tjenester og honorarer	16 171	18 314	3	(55)
Andre salgsinntekter	17	18	6 988	7 245
Andre driftsinntekter	-	-	222	281
Sum andre driftsinntekter	16 188	18 332	7 213	7 471
Tapsførte prosjektkostnader	-	-	(886)	-
Andre driftskostnader	-	-	4 087	6 322
Sum andre driftskostnader	-	-	3 201	6 322

NOTE 6 - ADMINISTRATIVE EIERKOSTNADER

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lønn og personalkostnader *	36 372	41 455	25 029	27 659
Utstyr og kontorkostnader	10 790	10 039	8 641	8 715
Revisjon og konsulentonorar	2 976	3 826	6 567	6 401
Andre administrative eierkostnader	2 443	3 057	3 903	3 851
Sum administrative eierkostnader	52 581	58 377	44 140	46 626

* se note 7 for utfyllende informasjon

NOTE 7 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, REVISJONSHONORAR MM

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lønnskostnader	29 890	32 097	29 890	32 097
Arbeidsgiveravgift	5 265	4 991	5 265	4 991
Pensjonskostnader	1 506	1 340	1 506	1 340
Andre personalkostnader	(289)	3 026	(289)	3 026
Sum lønnskostnader m.v.	36 372	41 455	36 372	41 455
Herav internfakturert honorarer	-	-	11 343	13 796
Sum lønn og personalkostnader	36 372	41 455	25 029	27 659
Antall ansatte i Norge pr. 31.12	23	21	23	21
Antall årsverk (gjennomsnitt)	22,0	20,3	22,0	20,3

TNOK	Honorar	Lønn	Bonus	Andre ytelser	
Ledelse					
Administrerende direktør	Cecilie Martinsen	-	3 117	643	206
Styret i Selvaag Eiendom AS					
Styreleder	Gunnar Frederik Selvaag	-			
Styremedlem	Olav H. Selvaag	-			
Styremedlem	Tore Myrvold	-			
Styremedlem	Thomas Mowinckel Frogner	200			
Styremedlem	Gunnar Gehrken Bøyum	100			
Styremedlem (Fratrådt 2023)	Erik Hammer	100			

Selvaag Eiendom AS 2023

Opptjent bonus på TNOK 643 for 2022 ble utbetalt til Administrerende direktør i 2023.

Ledende ansatte i Selvaag Eiendom deltar i et langsiktig aksjeeierprogram der de kan kjøpe aksjer med rabatt mot bindingstid i Selvaag Eiendom AS. Den ansatte kan få mulighet til å oppta et lån tilsvarende 50 prosent av aksjeprisen. Lånet belastes rente som tilsvarer normrenten og forfaller senest tre år etter utbetaling av lånet.

I 2023 eide daglig leder gjennom selskapet Rosgård AS 230 aksjer i Selvaag Eiendom AS, som tilsvarer en eierandel på 0,051 prosent. Andre ledende ansatte eier til sammen 690 aksjer tilsvarende 0,153 prosent av Selvaag Eiendom AS gjennom aksjeselskaper.

Daglig leder har lån relatert til aksjekjøp i Selvaag Eiendom AS på TNOK 700 per 31.12.2023. Andre ledende ansatte har lån i Selvaag Eiendom AS knyttet til finansiering av aksjekjøp i aksjeeierprogrammet på til sammen TNOK 2 100. Selskapet har ikke ytt lån til styrets medlemmer.

Selskapet er pliktig til ha å tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Selvaag Eiendom har etablert skattetrekksgaranti pålydende TNOK 3 000. Selskapet og konsernet har ikke bundne bankmidler ved årets utløp.

Kostnadsført revisjonshonorar:

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Honorar for lovpålagte tjenester	823	801	1 752	1 582
Honorar for andre attestasjonstjenester	91	86	556	450
Sum	914	887	2 308	2 032

Merverdiavgift er delvis inkludert i revisjonshonoraret da selskapet og en del av datterselskapene ikke har fullt fradrag for inngående merverdiavgift.

NOTE 8 - SPESIFIKASJON AV FINANSPOSTER

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Sum utbytte / Andel fra TS	-2 681	-5 391	-2 931	-5 058
Renteinntekter konsernselskaper	58 822	30 284	25 746	16 672
Renteinntekter	3 587	1 737	5 110	2 234
Rentekostnader konsernselskaper	-4 117	-1 075	-	-
Rentekostnader langsiktig gjeld	-89 108	-60 149	-104 493	-72 410
Andre rentekostnader	-13	-9	-536	-30
Sum netto rentekostnader	-30 829	-29 212	-74 173	-53 534
Mottatt konsernbidrag / utbytte	8 019	128 341	-	-
Gevinst ved salg av aksjer	-	120 910	-	-
Annen finansinntekt	4 387	-	9 596	-9 993
Sum andre finansinntekter	12 406	249 251	9 596	-9 993
Garantiprovisjon	13 987	12 034	2 460	1 191
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	7 053	14 252	53	90
Annen finanskostnad	1 548	1 623	2 056	3 288
Sum andre finanskostnader	22 588	27 909	4 569	2 994
Sum netto andre finanskostnader	-43 692	186 739	-72 077	-71 579

Rentekostnadene i konsernregnskapet inkluderer TNOK 16 010 (16 010) i redusert avsetning knyttet til rentesikringskontrakter. Viser til note 11

Nedskrivning finansielle anleggsmidler	2023	2022
Investeringer i datterselskaper	7 000	14 162
Investeringer i andre finansielle anleggsmidler	53	90
Sum	7 053	14 252

NOTE 9 - AKSJER I DATTERSELSKAP

(TNOK)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balansført verdi
Silurveien Næringsbygg AS	Oslo	100%	100%	628 850
Silurveien Parkering AS	Oslo	100%	100%	
Maridalsveien 323 AS	Oslo	100%	100%	264 561
Strandveien 12 AS	Oslo	100%	100%	83 784
Lørenveien 38 AS	Oslo	100%	100%	8 111
Tjuvholmen F7 Næring AS	Oslo	100%	100%	40 982
Tjuvholmen F8 Næring AS	Oslo	100%	100%	40 941
Dronningens Gate 13 Oslo AS	Oslo	100%	100%	539 948
Olav Selvaags Plass 5 AS	Oslo	100%	100%	82 107
Tjuvholmen F1-N Næring AS	Oslo	100%	100%	137 595
Tjuvholmen F1-S Næring AS	Oslo	100%	100%	58 003
Tjuvholmen F2 Næring AS	Oslo	100%	100%	113 497
Tjuvholmen F3 Næring AS	Oslo	100%	100%	81 975
Lørenhagen Næring AS	Oslo	100%	100%	26 343
Løren Torg Næring AS	Oslo	100%	100%	85 623
Lørenlunden Næring AS	Oslo	100%	100%	30 765
Løren Leir AS	Oslo	100%	100%	49 915
Fjeldbo Logistikk AS	Oslo	100%	100%	145 836
Fjellbovegen 13 Holding AS	Oslo	100%	100%	245 323
Fjellbovegen 13 AS	Oslo	100%	100%	
Selvaag Eiendom Parkering AS	Oslo	100%	100%	9 010
Tjuvholmen Parkering AS	Oslo	100%	100%	151 527
Tjuvholmen Båthavn AS	Oslo	100%	100%	1 926
Tjuvholmen Energi AS	Oslo	100%	100%	927
Løren Parkering AS	Oslo	100%	100%	30 523
Lørenlunden Parkering AS	Oslo	100%	100%	
Løren Torg Parkering AS	Oslo	100%	100%	
Maridalsveien 319-321 AS	Oslo	100%	100%	10 961
Fjellhamarveien 44 C AS	Oslo	100%	100%	7 800
Selvaag Eiendom Tomter AS	Oslo	100%	100%	6 359
Kjeller Vest 7 AS	Oslo	100%	100%	130 971
Agathon 2 LLC.	Oklahoma, USA	100%	100%	23 038
North West Appartment Investment Gr. LLC	Washington, USA	90%	90%	
Sum bokførte verdi aksjer i morselskap				3 037 203

NOTE 10 - ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER, INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)

Selvaag Eiendom AS

(TNOK)	Forretningskontor	Eierandel	EK-andel	Resultatandel	Balanseført verdi 31.12
Tjuvholmen AS	Oslo	0,0 %	-	-335	-
Tjuvholmen KS	Oslo	0,0 %	-	-2 596	-
Tilknyttede selskaper					-

Konsern

(TNOK)	Forretningskontor	Eierandel	Balanseført 01.01	Tilgang	Nedskrivning	Andel av resultat	Balanseført verdi 31.12
Tjuvholmen KS	Oslo	0,0 %	(1 973)	4 569	-	(2 596)	-
Tjuvholmen AS	Oslo	0,0 %	1 399	(1 064)	-	(335)	-
Felleskontrollert og tilknyttet virksomhet			(574)	3 505	-	(2 931)	-

Investeringene i Tjuvholmen AS og Tjuvholmen KS med eierandel over 50%, konsolideres ikke som følge av avtaler om stemmeretten. Investeringene i Tjuvholmen AS og Tjuvholmen KS ble realisert den 07.12.2023 ved avvikling av selskapene. Eierandel var på avviklingstidspunktet hhv. 60% og 54%.

Anleggsaksjer

(TNOK)	Andel %	Anskaffelseskost	Selvaag Eiendom AS Balanseført verdi	Konsern Balanseført verdi
Berger Terminal Invest I AS	6,30 %	8 840	8 840	8 840
Koksa Eiendom AS	12,59 %	6 666	1 761	1 761
Andre anleggsaksjer *)		6 871	1 001	1 029
Sum		22 377	11 602	11 630

*) Aksjeposter med balanseført verdi TNOK 1 000 eller mindre er presentert samlet.

NOTE 11 - FINANSIELLE INSTRUMENTER OG RISIKOSTYRING

Utestående renteswapper (TNOK)	Valuta	Mottar	Rente	Gjenstående løpetid aktive rentesikringer	Hovedstol	Markedsverdi	Balansført verdi i konsern	Resultatført i konsern	Swappen er overtatt fra	Dato for overtakelse i konsernet	Konsernets negative inngangsverdi
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	4,39%	2,25 år	229 256	(3 409)	(18 322)	8 144	Kjøp fra Selvaag AS	22.09.2016	(77 366)
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	4,28%	2,25 år	229 256	(2 882)	(17 699)	7 866	Kjøp fra Selvaag AS	22.09.2016	(74 726)
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	2,57%	4,00 år	600 000	20 390	-	-	Oppstart 04.01.2021 med løpetid 7 år	I/A	I/A
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	1,97%	Ikke startet	200 000	12 047	-	-	Oppstart 04.01.2024 med løpetid 5 år	I/A	I/A
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	2,13%	Ikke startet	600 000	21 375	-	-	Oppstart 02.01.2026 med løpetid 5 år	I/A	I/A
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	2,32%	Ikke startet	200 000	5 560	-	-	Oppstart 03.01.2028 med løpetid 5 år	I/A	I/A
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	1,69%	Ikke startet	300 000	21 662	-	-	Oppstart 03.01.2028 med løpetid 7 år	I/A	I/A
Sum	NOK	NIBOR 3m	2,60%	3,25 år	2 358 512	74 742	(36 021)	16 010			(152 092)

På alle renteswapkontrakter benyttes det sikringsbøkføring i konsernet. Det innebærer at negative verdiendringer på renteswappen ikke resultatføres løpene. Den negative inngangsverdien swappene hadde på konsernets overtakelsestidspunkt er balansført og innteksføres lineært over swappens resterende løpetid.

Balansført avsetning knyttet til rentesikringsavtaler beløper seg pr 31.12.2023 til TNOK 36 021 (52 031) i Selvaag Eiendom AS og i konsernet.

NOTE 12 - SKATTER

Selvaag Eiendom AS

Konsern

TNOK	2023	2022	2023	2022
Resultat før skatt	-77 277	145 401	40 879	113 477
Skatt 22%	-17 001	31 988	8 993	24 965
Skatteeffekt av:				
Permanente forskjeller	-404	-27 658	-1 070	-22 603
For mye/lite avsatt tidligere år	-1			
Ilignet tilleggsskatt 2017				
Forskjell skattesats Norge og utland	-612		79	74
Skatteeffekt tidligere avskårne renter				
Skatteeffekter av transaksjoner				146
Årets beregnede skattekostnad	-18 018	4 330	8 001	2 581
Effektiv skattesats	21%	3%	20 %	2 %
Betalbar skatt	-	-	27 661	146
For mye/lite avsatt tidligere år	1	-	(1)	-
Endring utsatt skatt	18 017	4 330	-19 660	2 434
Sum skattekostnad	18 018	4 330	8 001	2 581
Skattekostnad i resultat	18 018	4 330	8 001	2 581
Endring utsatt skatt	18 018	4 330	-19 661	2 434
Betalbar skatt i resultatregnskapet	0	0	27 661	148
Anleggsmidler	-11 341	-12 474	2 057 676	2 012 061
Kortsiktige poster (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	-80	-31	-2 070	-1 525
Gevinst og tapskonto	-808	-1 010	-2 974	2 800
Langsiktig gjeld / avsetninger for forpliktelser			-	-1 316
Fradragsberettigede renter til fremføring	-19 855	-19 855	-29 153	-29 153
Skattemessig underskudd til fremføring	-156 964	-76 656	-248 462	-223 290
Sum midlertidige forskjeller	-189 048	-110 026	1 775 017	1 759 577
Midlertidige forskjeller som ikke er utlignet	19 855	22 637	9 343	11 813
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	-37 222	-19 226	392 560	389 707
Betalbar skatt i resultatregnskapet			27 661	148
Skatt av balanseført konsernbidrag			-27 661	
Betalt tilleggsskatt				
Skattefunn	0	-40	0	-40
Forskuddsbetalt skatt utland				
Betalbar skatt i solgte selskaper				
Skatteeffekt av konsernbidrag				
Betalbar skatt i balansen	0	-40	0	108

TNOK	2023	2022
Permanente forskjeller		
Ikke fradragsberettigede kostnader	88	583
Tilbakeføring gevinst/tap aksjer og utbytte	-1 079	-32 562
Nedskrivning aksjer	587	4 321
Sum skatteeffekt permanente forskjeller	-404	-27 658

Skattesatsen i Norge i 2023 var 22%.

Konsernets effektive skattesats varierer betydelig over tid og avviker vesentlig fra 22% av resultat før skatt. Dette skyldes ulike skattesatser, endringer i oppført utsatt skattefordel, bruk av egenkapitalmetoden, tilgang og avgang konsernselskaper, samt andre permanente forskjeller som spiller inn på konsernets effektive skattesats.

Endring i balanseført utsatt skatt for konsernet avviker fra resultatført endring i utsatt skatt i konsernet. Avviket skyldes effekten av avgangen av Tjuvholmen Holding AS, og konsernbidrag gitt mellom søsterselskaper i konsernet.

Endring balanseført utsatt skattefordel for selskapet avviker fra resultatført endring som følge av fusjon med datterselskapet Tjuvholmen Executive Suites AS.

Skattereduserende midlertidige forskjeller knyttet til poster det er heftet usikkerhet til inngår ikke i beregningsgrunnlaget for utsatt skatt.

NOTE 13 - EGENKAPITAL

SELVAAG EIENDOM AS

(TNOK)	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01	404 793	136 512	228 524	1 495 959	-	2 265 788
Årets resultat				(59 259)		(59 259)
Fusjon				(1 591)		(1 591)
Avsatt utbytte				(37 906)		(37 906)
Egenkapital 31.12	404 793	136 512	228 524	1 397 203	-	2 167 032

KONSERN

(TNOK)	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01	404 793	136 512	228 524	1 338 267	44 966	2 153 062
Årets resultat				33 599	(721)	32 878
Utdeling minoritet					(44 244)	(44 244)
Avsatt utbytte / Konsernbidrag				(66 959)		(66 959)
Annet				1 054	(1)	1 053
Egenkapital 31.12	404 793	136 512	228 524	1 305 961	-	2 075 790

NOTE 14 - LANGSIKTIGE FORDRINGER OG GJELD KONSERNSELSKAPER

Langsiktige fordringer

Selvaag Eiendom AS

(TNOK)	2023	2022
Selvaag AS	492 863	507 117
Tjuvholmen Parkering AS	159 319	-
Tjuvholmen Energi AS	10 921	-
Fjellbovegen 13 Holding AS	2 470	2 330
Kjeller Vest 7 AS	53 784	49 792
Sum	719 357	559 238

Beløpene over inkluderer også fordringer på selskaper i Selvaag konsern.

Langsiktig gjeld

Selvaag Eiendom AS

(TNOK)	2023	2022
Tjuvholmen Båthavn AS	875	-
Sum	875	0

NOTE 15 - MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SELVAAG KONSERN M.V.

Konsernmellomværende er inkludert i de ulike balansepostene med følgende beløp:

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Kundefordringer	9	-	4 511	3 000
Andre kortsiktige fordringer	67	9 689	-	-
Fordring i konsernkontoordning*	548 730	524 087	-	-
Langsiktige fordringer på konsernselskaper	719 919	559 801	493 435	507 934
Sum	1 268 725	1 093 577	497 946	510 934
Leverandørgjeld	951	922	-	-
Gjeld til konsernselskaper	37 906	75 154	75 154	75 154
Gjeld i konsernkontoordning*	137 773	101 218	-	-
Annen kortsiktig gjeld	-	-	-	-
Forfall > 5 år etter balansedato	875	-	-	-
Sum	177 505	177 294	75 154	75 154

For konserninterne mellomværende mellom selskaper i Selvaag Eiendom konsern er det ikke stilt eller avgitt pantesikkerhet. Beløpene over inkluderer mellomværende med selskaper i Selvaag Konsern.

* Selvaag Eiendom-konsernet har et konsernkontosystem med DNB. Et konsernkontosystem innebærer gjensidig solidaransvar for deltakende selskaper. Morselskapet i konsernet sine bankkonti utgjør eneste direkte mellomværende med banken, mens saldo på datterselskapenes konti betraktes som interne fordringer og gjeld. Selskapet er en del av dette konsernkontosystemet. Morselskapet Selvaag Eiendom AS har en toppkreditt mot banken med trekkramme på 20 millioner kroner. Pr 31.12.2023 var innestående på toppkonto mot DNB 34,0 millioner kroner.

NOTE 16 - FINANSIELLE OMLØPSMIDLER

Omløpsaksjer

TNOK	Antall	Anskaffelseskost	Selvaag Eiendom AS Balanseført verdi	Konsern Balanseført verdi
Entra ASA	244 195	23 793	28 180	28 180
Sum		23 793	28 180	28 180

NOTE 17 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Selvaag Eiendom AS

Aksjekapitalen består av	Antall aksjer	(NOK) Pålydende	(TNOK) Aksjekapital
Ordinære aksjer	450 000	900	405 000
Sum	450 000	900	405 000

Aksjonærer	Aksjeklasser	Antall aksjer	Eier-/stemmeandel
Selvaag AS	Ordinære	448 850	99,7 %
Ledende ansatte	Ordinære	920	0,2 %
Egne aksjer	Ordinære	230	0,1 %
Sum		450 000	100 %

Selvaag Eiendom AS har 1 aksjeklasse. Aksjonærene i morselskapet Selvaag AS er tre holdingselskaper som kontrolleres av Ole Gunnar Selvaag, Olav H. Selvaag, G. Frederik Selvaag med familie og en stiftelse opprettet av Olav H. Selvaag. Ledende ansatte eier aksjer i Selvaag Eiendom AS gjennom et aksjeeierprogram (jfr. note 7).

NOTE 18 - RENTEBÆRENDE LANGSIKTIG GJELD

Gjeld til kredittinstitusjoner	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
(TNOK)	2023	2022	2023	2022
Forfall 2024	980 000	943 000	980 000	1 164 039
Forfall 2025	776 000	640 714	776 000	640 714
Forfall 2026	331 600	-	484 661	-
Forfall 2027				
Forfall 2028				
Forfall etter 2027	-	-		153 034
Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 087 600	1 795 314	2 240 661	2 169 387

Selskapets langsiktige gjeld ble i 2023 netto økt med TNOK 292 286 gjennom avdrag og refinansiering av gjeld på TNOK 322 714 og opptak av lån på TNOK 615 000. Konsernets langsiktige gjeld ble i 2023 netto redusert med TNOK 71 274 gjennom betaling av avdrag og refinansiering med TNOK 505 742 og opptak av ny gjeld med TNOK 615 000. I tillegg er TNOK 37 984 som forfaller inne 12 måneder overført til kortsiktig gjeld.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid på konsernets langsiktige rentebærende gjeld var pr 31.12.2023 på 1,51 (2,39) år.

I konsernets langsiktige gjeld inngår 2 obligasjonslån fra Realkreditt Danmark som fordeler seg som vist i tabellen under:

Lånetaker	Etableringstidspunkt	Forfallsdato	Hovedstol	Overkurs ved etablering	Markedsverdi 31.12.2023
Maridalsveien 323 AS	08.12.2014	30.09.2026	153 061	-	153 658
Maridalsveien 323 AS	16.11.2017	30.09.2024	37 963	190	37 974
Sum obligasjonsgjeld			191 024	190	191 632

Overkurs på etableringstidspunktet inntektsføres løpende over de respektive lånenes løpetid. Inntektsført overkurs i 2022 utgjør TNOK 28.

Pantsatte eiendeler	Konsern	
(TNOK)	2023	2022
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2 147 357	2 155 813

NOTE 19 - BETINGEDE FORPLIKTELSER

	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
TNOK	2023	2022	2023	2022
Garantier	9 576	9 694	9 576	9 694
Sum	9 576	9 694	9 576	9 694

Konsernets usikrede garantier fordeler seg pr 31.12.2023 med TNOK 9 576 (9 694) i garantistillelser overfor Oslo Havn KF og Tjuvholmen KS. Garantistillelsene trappes ned over henholdsvis 5 og 10 år.

Se note 17 for ytterligere opplysninger om rentebærende langsiktig gjeld.

NOTE 20 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 7, mellomværende med konsernselskaper i note 15 og renteinntekter fra konsernselskaper i note 8.

Transaksjoner med nærstående parter:

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Salg av varer og tjenester				
- Konsernselskaper (inkl Selvaag-konsern)	19 002	18 335	19 453	18 061
- Tilknyttede selskaper	-	-	2 480	2 280
- Andre nærstående selskaper	-	-	7 638	7 329
Sum Salg av varer og tjenester	19 002	18 335	29 571	27 670
Kjøp av varer og tjenester				
- Konsernselskaper (inkl Selvaag-konsern)	4 046	2 682	933	857
- Tilknyttede selskaper	-	-	-	-
- Andre nærstående selskaper	-	-	1 831	1 045
Sum kjøp av varer og tjenester	4 046	2 682	2 765	1 903

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 21 - OPERASJONELLE LEIEAVTALER

Selvaag Eiendom AS leier, for egen bruk, hovedkontor med adresse Silurveien 2 fra datterselskapet Silurveien Næringsbygg AS. Årlig leiebeløp er TNOK 2 243. I tillegg leier Selvaag Eiendom AS et driftskontor på Tjuvholmen fra Tjuvholmen F7 Næring AS til en årlig leie på TNOK 142.

Konsernet har også inngått andre mindre leiekontrakter, både konserninternt og med eksterne parter.

Operasjonelle leieavtaler kostnadsføres løpende og klassifiseres som andre driftskostnader. I 2023 og 2022 hadde konsernet ingen leieavtaler klassifisert som finansielle.

NOTE 22 - ANDRE FORHOLD

Endring i konsernsammensetningen

Kjøp av selskaper

Tjuvholmen Parkering AS, Tjuvholmen Båthavn AS og Tjuvholmen Energi AS ble solgt fra det 60% kontrollerte Tjuvholmen Holding AS til Selvaag Eiendom AS med virkning fra 01.07.2023 til en samlet eiendomsverdi på TNOK 310 000,-. Konsernverdier på de underliggende eiendeler er videreført og det er ikke innregnet nye merverdier som følge av den konserninterne transaksjonen.

Øvrige endringer:

Datterselskapet Tjuvholmen Executive Suites AS er som overdragende part fusjonert med morselskapet Selvaag Eiendom AS i en mor-datter fusjon til regnskaps- og skattemessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2023.

Dette 60% eide datterselskapet Tjuvholmen Holding AS er avviklet den 27.11.2023 med et samlet likvidasjonsutbytte på TNOK 2 110 .

De tilknyttede Tjuvholmen AS og Tjuvholmen KS ble avviklet den 14.12.2023 med det samlet likvidasjonsutbytte på TNOK 3 426.



Til generalforsamlingen i Selvaag Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Eiendom AS, som består av:

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 15. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2024-03-15 16:09



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

KUNSTEN Å FORVANDLE EIENDOM

SELVAAG
EIENDOM