

Å R S

R A P

P O R

T 2 4

ÅRSBERETNING 2024 - SELVAAG EIENDOM AS

Selvaag Eiendom investerer i, utvikler, leier ut og drifter eiendommer med et langsiktig perspektiv i Osloregionen. I 2024 har vi fokusert på forvaltning og videreutvikling av eksisterende portefølje. En ny reguleringsplan for Dronningens gate 13 i Oslo ble vedtatt, og transformeringen av Kvadraturens største kvartal til et åpent bysted med tilgjengeliggjøring av passasjer, og med en blanding av kontor, handel og boliger, startet høsten 2024.

Eiendomsbransjen har vært krevende i 2024, noe som også har påvirket Selvaag Eiendom. Leieinntektene økte til 266 millioner kroner fra 253 millioner i 2023. Økte administrative kostnader og rentekostnader bidro til at forvaltningsresultatet ble 75 millioner kroner i 2024 mot 78 millioner i 2023. Verdijustert egenkapital er påvirket av nedgang i eiendomsverdier og utgjør 3 437 millioner kroner. Belåningsgraden var 41,1 prosent ved utgangen av 2024.

*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 næringsseiendom 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 22 ansatte ved utgangen av 2024.

Virksomheten i 2024

Marked og utleie

Økonomisk ledighet var på 9,5 (9,2) prosent ved utgangen av 2024, hovedsakelig relatert til Maridalsveien 323, Silurveien 2 og våre bygulv. Vektet gjenværende løpetid (WAULT) i Selvaag Eiendom sin portefølje er på 3,5 (3,9) år. WAULT-en er i hovedsak positivt påvirket av at Dronningens gate 13 gikk over i prosjekt ved årsslutt. Bygulvet på Tjuvholmen hadde en omsetningsnedgang på 2,8 (2,2) prosent, mens Løren opplevde omsetningsvekst på 20,2 (-6,1) prosent. Selskapet har høye ambisjoner for leietakertilfredshet, og oppnådde 86 poeng i NEMEET kundeindeks i 2024. I 2025 vil vi fortsette å arbeide videre med konkrete tiltak for å ytterligere øke kundertilfredsheten og befeste ønsket posisjon som en av de bransjeledende.

Prosjekter og transaksjoner

I 2024 har vi fokusert på eksisterende portefølje og utvidet Lørensatsningen med kjøp av noen forretningslokaler i sentrum av Løren.

Vi har også gjennomført leietakertilpasninger i våre bygulv og for nye leietakere i Maridalsveien 323, samt detaljprosjektering av Dronningens gate 13. Prosjektets første fase forventes ferdigstilt i slutten av 2026, og eiendommen skal romme kontorer i tillegg til aktiviserende funksjoner og passasjer. Langsiktig plan er at eiendommen skal tilføres boliger ved nennsom tilføring av nye volumer tilpasset eksisterende bygninger.

Miljø, bærekraft og samfunnsansvar

Bærekraft er en integrert del av vår virksomhet. Vi er miljøsertifisert og arbeider med nye kriterier for eiendomsbransjen. Vår bærekraftstrategi er nå en del av forretningsstrategien, og vi har inngått bærekraftlinkede lån med Handelsbanken.

Konsernets virksomhet påvirker det ytre miljøet direkte og indirekte. Vi arbeider aktivt for å redusere miljøbelastningen både i våre prosjekter og i løpende drift og forvaltning av våre eiendommer.

I 2024 har det blitt arbeidet systematisk med å innføre og tilpasse vår utøvelse av bærekraft og tilhørende rapportering til Bærekraftsdirektivet (CSRD). Vi har i 2024 etablert solcelleanlegg med en produksjonskapasitet på 155 000 kwh på en av våre eiendommer. Konsernet vil i årene som kommer etablere flere solcelleanlegg på de av våre eiendommer som er egnet for den typen installasjon.

Det er ikke konstatert alvorlige tilfeller av utslipp til det ytre miljøet i løpet av året.

Det henvises til egen rapport om miljø og bærekraft som publiseres på våre hjemmesider, www.selvaageiendom.no.

Selvaag Eiendom arbeider systematisk med å tilfredsstille kravene i åpenhetsloven, og har inkludert dette i det løpende arbeidet med bærekraft. Vi har også i 2024 gjort aktsomhetsvurderinger for å sikre etterlevelse av kravene i åpenhetsloven. Redegjørelsen for 2024 er tilgjengelig på våre hjemmesider, www.selvaageiendom.no, under Corporate Governance.

Likestilling og HMS

Selvaag Eiendom arbeider for full likestilling uavhengig av kjønn, etnisitet, religion, legning eller andre forhold som

ikke er knyttet til arbeidets art. Av selskapets 22 ansatte er 11 kvinner. Styret består av tre menn og to kvinner. Daglig leder er kvinne. Selskapet har som policy at det ikke skal forekomme diskriminering i forhold til avlønning.

Sykefraværet var 5,8 (1,6) prosent i 2024, påvirket av to langtidssykefravær. Det har ikke vært alvorlige arbeidsuhell i løpet av året.

Det blir avholdt årlige medarbeidersamtaler med påfølgende halvårlige oppfølgingssamtaler, hvor HMS er en del av samtalene. Arbeidsmiljøet betraktes som godt og måles årlig gjennom «Great Place to Work».

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

Vi forvalter store finansielle verdier og er eksponert for markeds-, prosjekt- og finansiell risiko. Vi har en konservativ finansstrategi med moderat belåningsgrad og diversifiserte finansieringskilder for å redusere risiko.

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 2024 er utarbeidet i samsvar med dette.

Resultat og balanse

Netto leieinntekter fra eiendomsdrift var 211 millioner kroner i 2024, en økning fra 193 millioner i 2023. Driftsresultatet endte på 120 millioner kroner. Netto finanskostnad var 88 millioner kroner. Årsresultatet før minoritetsinteresser i 2024 endte på 25 millioner,

sammenliknet med 33 millioner i 2023.

Anleggsmidler utgjorde 4 845 millioner kroner ved årsslutt i 2024. Konsernets totale rentebærende gjeld utgjorde 48 (46) prosent av totalbalansen i konsernet ved årsslutt i 2024.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter i konsernet var på 57 millioner (64 millioner) i 2024. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var -159 millioner (-75 millioner) i 2024.

I 2024 har det påløpt rehabiliterings- og prosjektkostnader spesielt knyttet til Maridalsveien 323, Dronningens gate 13 og våre bygulv på Løren og Tjuvholmen. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter endte på 76 millioner (-2 millioner) i 2024. Ved årsslutt i 2024 hadde konsernet en likviditetsbeholdning på 79 millioner (105 millioner).

Morselskapets årsresultat og disponeringer

I 2024 hadde morselskapet Selvaag Eiendom AS et resultat etter skatt på -75,8 millioner (-59,2 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 -75,8 millioner avsettes 1,4 millioner til utbytte og 77,2 millioner overføres fra annen egenkapital.

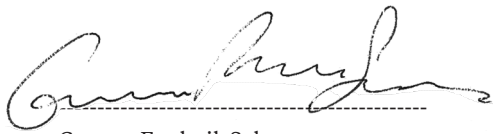
Styret bekrefter at selskapet har forsvarlig egenkapital og likviditet etter utdeling av det foreslåtte utbyttet.

Fremtidsutsikter

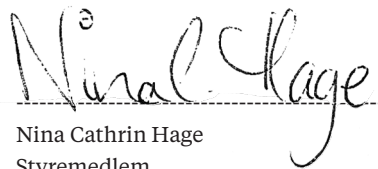
Selvaag Eiendom har en solid finansiell posisjon og spennende prosjekter. Vi forventer utfordringer i eiendomsmarkedet i 2025 grunnet høye renter, men er godt posisjonert for fremtiden med attraktive eiendommer og høy kompetanse i organisasjonen. Etterspørselen etter sentrale kontorfasiliteter vil trolig holde seg sterk, da det generelt tilføres lite kontorarealer sentralt i Oslo. Økt geopolitisk uro og makroøkonomisk usikkerhet vil også påvirke eiendomsmarkedet i 2025.

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.

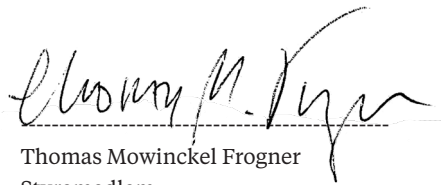
Oslo, 21.03.2025



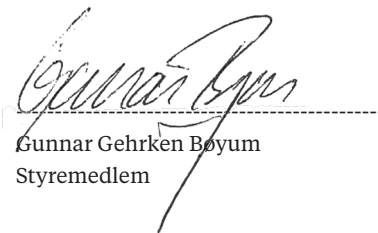
Gunnar Frederik Selvaag
Styreleder



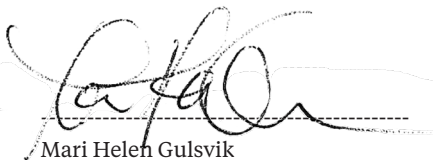
Nina Cathrin Hage
Styremedlem



Thomas Mowinckel Frogner
Styremedlem



Gunnar Gehrken Bøyum
Styremedlem



Mari Helen Gulsvik
Styremedlem



Eva Cecilie Hauge Martinsen
Adm. direktør

SELVAAG EIENDOM AS
KONSERNREGNSKAP
2024

RESULTATREGNSKAP

SELVAAG EIENDOM AS

KONSERN

2023	2024	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2024	2023
7	-	2	Brutto leieinntekter	2	266 464	252 514
2 528	2 826		Serviceinntekter		56 252	53 740
(2 676)	(2 826)		Servicekostnader		(53 206)	(49 801)
(93)	(152)	3	Andre eiendomsrelaterte driftskostnader	3	(58 266)	(63 844)
(234)	(152)		Netto leieinntekter fra eiendomsdrift (NOI)		211 244	192 609
(946)	(719)	4	Av- og nedskrivninger	4	(43 259)	(44 977)
(1 180)	(871)		DRIFTSRESULTAT EIENDOM		167 985	147 632
16 188	18 415	5	Andre driftsinntekter	5	6 880	7 213
-	-	5	Andre driftskostnader	5	(5 208)	(3 201)
3 988	115	4	Resultat fra salg av eiendom	4	3 573	5 452
(52 581)	(62 695)	6,7	Administrative eierkostnader	6,7	(52 742)	(44 140)
(33 585)	(45 036)		DRIFTSRESULTAT		120 488	112 956
(67 456)	(80 813)		Forvaltningsresultat*		75 267	78 308
8 019	-	8,9	Resultat fra investering i datterselskap		-	-
(2 681)	-	8,10	Result fra TS og FKV	8,10	-	(2 931)
(30 829)	(36 381)	8	Netto rentekostnader	8	(84 907)	(74 173)
4 387	267	8	Andre finansinntekter	8	336	9 596
(22 588)	(16 026)	8,11	Andre finanskostnader	8,11	(3 509)	(4 569)
(43 692)	(52 140)		NETTO FINANSKOSTNAD		(88 080)	(72 077)
(77 277)	(97 176)		RESULTAT FØR SKATT		32 408	40 879
18 018	21 351	12	Skattekostnad	12	(7 486)	(8 001)
(59 259)	(75 825)		ÅRSRESULTAT FØR MINORITET		24 922	32 878
			Minoritetsinteresser	13	-	(721)
			ÅRSRESULTAT ETTER MINORITET	13	24 922	33 599

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

BALANSE

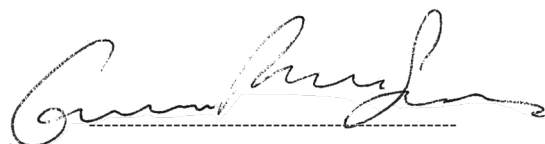
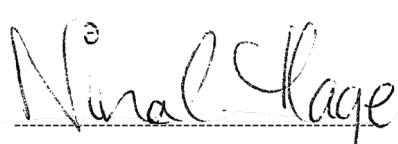
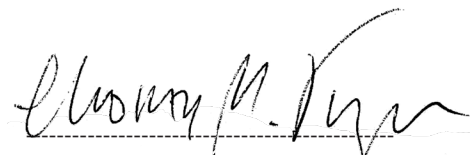
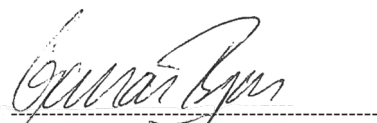
SELVAAG EIENDOM AS

KONSERN

2023	2024	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2024	2023
947	580	4	Immaterielle eiendeler	4	580	947
37 222	55 770	12	Utsattskattefordel	12	-	-
-	-	4	Goodwill	4	151 554	148 896
1 139	930	4	Varige driftsmidler	4	4 198 120	4 069 131
3 037 203	3 056 122	9	Aksjer i datterselskaper		-	-
719 357	738 084	14, 15	Lån til selskap i samme konsern	14, 15	479 221	492 863
11 602	9 885	10	Anleggsaksjer	10	9 913	11 630
3 499	5 792		Andre fordringer		5 792	3 509
3 771 661	3 809 883		Finansielle anleggsmidler		494 926	508 002
3 810 969	3 867 163		ANLEGGSMIDLER		4 845 180	4 726 976
186	255	15	Kundefordringer	15	21 406	22 437
6 012	6 939		Andre fordringer		26 958	21 245
548 797	577 036	15	Fordringer på konsernselskap	15	-	-
28 180	28 229	16	Finansielle omløpsmidler	16	28 229	28 180
90 438	42 164	7, 15	Bank, kontanter mv.	7, 15	79 193	105 051
673 613	654 623		OMLØPSMIDLER		155 786	176 913
4 484 582	4 521 786		SUM EIENDELER		5 000 966	4 903 889

2023	2024	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2024	2023
404 793	405 000	13,17	Aksjekapital	13, 17	405 000	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
1 397 203	1 320 164	13	Annen egenkapital	13	1 275 060	1 305 961
2 167 032	2 090 200	13	EGENKAPITAL	13	2 045 096	2 075 790
-	-	12	Utsatt skatt	12	388 329	392 557
36 022	20 012	11,18	Andre langsiktige forpliktelser	11,18	25 035	40 485
2 087 600	2 262 600	18	Gjeld til kredittinstitusjoner	18	2 415 661	2 240 661
875	1 763	14	Gjeld til selskaper i samme konsern		-	-
2 124 497	2 284 375		LANGSIKTIG GJELD		2 829 025	2 673 703
3 002	15 792	15	Leverandørgjeld	15	12 472	8 217
-	-	12	Betalbar skatt	12	198	-
175 679	111 785	15	Gjeld til konsernselskap	15	75 278	75 154
2 192	3 617		Skyldig offentlige avgifter		10 478	13 397
12 180	16 017	15	Annen kortsiktig gjeld	15	28 419	57 628
193 053	147 211		KORTSIKTIG GJELD		126 845	154 396
4 484 582	4 521 786		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 000 966	4 903 889

Oslo, 21.03.2025


Gunnar Frederik Selvaag
Styreleder

Nina Cathrin Hage
Styremedlem

Thomas Mowinckel Frogner
Styremedlem

Gunnar Gehrken Bøyum
Styreleder

Mari Helen Gulsvik
Styremedlem

Eva Cecilie Hauge Martinsen
Adm. direktør

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

SELVAAG EIENDOM AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

KONSERN

2023	2024	Note	(Beløp i NOK 1000)	Note	2024	2023
-77 277	-97 176		Resultat før skatt		32 408	40 879
-3 988	-115	4	Gevinst/tap ved salg anleggsmidler	4	-3 573	-5 452
946	719	4	Ordinære avskrivninger	4	43 259	44 977
-2 438	-		Resultat datterselskaper og tilknyttede selskaper	10	-	-6 369
40	-	12	Betalte skatter	12	-	-108
16 730	-928		Endring tidsavgrensingposter eiendeler		-5 657	19 105
-21 521	-10 748		Endring tidsavgrensingposter gjeld		-10 849	-19 911
9 306	12 868		Endring arbeidskapital		2 023	-9 167
-78 202	-95 610		Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		57 381	63 954
-517	-143	4	Utbetalinger ved påkostning eiendom og driftsmidler	4	-116 712	-52 270
7 017	115		Innbetalinger ved salg av aksjer og eiendom		6 998	8 095
-222 373	-51 209	21	Utbetaling ved kjøp av aksjer og eiendom	21	-49 003	-
2 719	1 943		Netto utbetaling investering i aksjer og andeler		1 943	1 894
-105	-2 293		Netto innbetaling langsiktige fordringer		-2 293	-105
-12 712	-45	10	Netto innbetaling finansielle investeringer	10	-45	-32 734
-225 971	-51 632		Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-159 112	-75 120
-22 367	-41 227	14, 15	Endring mellomværende med konsernet	15	-26 358	-25 746
-	-15 000	18	Utbetaling ved nedbetaling rentebærende gjeld	18	-52 964	-183 000
292 286	190 000	18	Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	18	190 000	292 286
-	-		Netto endring langsiktige fordringer/gjeld		-	-5 948
64 905	-35 154		Netto utbetaling konsernbidrag og utbytte		-35 154	-35 998
-	349		Netto utbetaling minoritet / Tilbakebetaling kapital		349	-43 400
334 824	98 968		Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		75 873	-1 806
30 651	-48 274		Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-25 858	-12 972
59 787	90 438		IB kontanter og kontantekvivalenter		105 051	118 023
90 438	42 164		UB kontanter og kontantekvivalenter		79 193	105 051

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 interne gevinster 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 trinnvis 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 interne 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 kommandittselskaper 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 interne gevinster. Mottatt utbytte fra tilknyttede selskaper går til fradrag i investeringen i konsernregnskapet.

Omregning av utenlandske selskaper

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

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 eller bruk (mer enn 12 måneder) 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 seg mot eksponering i rente- og valutasvingninger. 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 fremtidig kontantstrøm i utenlandsk valuta. I de tilfeller der det anses å være overveiende sannsynlig at fremtidig kontantstrøm i utenlandsk valuta vil inntreffe sikringsbokføres kontantstrømsikringen.

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 det 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 varer 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/tap ved salg av eiendom og andre driftsmidler regnskapsført som anleggsmidler klassifiseres som driftsinntekter/driftskostnader.

Vedlikeholdsutgifter

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

Goodwill og immaterielle rettigheter

Goodwill er differansen mellom kjøpesum og balanseførte verdier i oppkjøpt virksomhet etter at mer- og mindre-

verdier er henført til identifiserbare eiendeler og forpliktelser. I goodwillbegrepet i konsernregnskapet vil det ligge elementer av immaterielle eiendeler som varemerker og lignende og elementer av for eksempel synergier og fremtidig inntjening sannsynliggjort gjennom oppkjøpsanalyser eller andre 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 forpliktelsene 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
2024						
Leieinntekter	123 233	59 905	40 709	38 071	4 546	266 464
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift (NOI)	97 690	44 972	37 277	29 539	1 766	211 244
Driftsresultat eiendom	70 739	45 922	32 384	27 646	(8 706)	167 985
Driftsresultat	66 769	40 486	31 458	32 238	(50 463)	120 488
Wault (år)	2,9	5,4	2,6	I.A	I.A	3,5
Økonomisk ledighet (i %)	15,5	2,5	0,0	I.A	I.A	9,5
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	0,0	I.A	I.A	9,2

NOTE 3 - ANDRE EIENDOMSRELATERTE DRIFTSKOSTNADER

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Driftskostnader eiendommer	-	-	40 317	39 940
Vedlikeholdskostnader	-	-	11 520	15 419
Kostnader ledige lokaler	-	-	2 798	2 282
Tap på kundefordringer	152	93	3 583	6 203
Sum andre eiendomsrelaterte driftskostnader	152	93	58 266	63 844

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	206		5 623	1 323	2 947	13 098
Tilgang		1		142			143
Avgang						(522)	(522)
Anskaffelseskost 31.12	2 999	207	-	5 765	1 323	2 425	12 719
Akk. av- og nedskrivninger 01.01	2 052			5 309	704	2 947	11 012
Avskrivninger	367			146	206		719
Avgang akkumulerte avskrivninger						(522)	(522)
Akk. av- og nedskrivninger 31.12	2 419	-	-	5 455	910	2 425	11 209
Netto bokført verdi 01.01	947	206	-	314	619	-	2 086
Netto bokført verdi 31.12	580	207	-	310	413	-	1 510

KONSERN

(TNOK)	Immatrielle eiendeler/ Goodwill	Anlegg under utførelse	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Leietaker-tilpasninger	Person- og varebiler	Total
Anskaffelseskost 01.01	169 265	66 966	4 924 729	50 571	28 177	2 709	5 242 417
Tilgang eksisterende eiendom		89 261	30 305	4 544	90		124 200
Tilgang ved kjøp av eiendom	3 708		56 658				60 366
Avgang		(597)	(8 094)	(15)		(522)	(9 228)
Overføring anlegg		(1 621)	728	893			-
Årets omregningsdifferanser			59				59
Anskaffelseskost 31.12	172 973	154 009	5 004 385	55 993	28 267	2 187	5 417 814
Akk. avskrivninger 01.01	7 606		898 098	27 336	25 918	2 708	961 666
Avskrivninger	1 417		51 146	3 828	452		56 843
Tilgang avskrivninger kjøp av eiendom			5 991				5 991
Avgang akkumulerte avskrivninger			(4 670)			(522)	(5 192)
Årets omregningsdifferanser			59				59
Akk. ordinære avskrivninger 31.12	9 023	-	950 624	31 164	26 370	2 186	1 019 367
Akk. nedskrivninger 01.01	11 816	-	49 961	-	-	-	61 777
Reversering Nedskrivninger			(13 584)				(13 584)
Avgang nedskrivninger							-
Akk. nedskrivninger 31.12	11 816	-	36 377	-	-	-	48 193
Netto bokført verdi 01.01	149 843	66 966	3 976 670	23 235	2 259	1	4 218 974
Netto bokført verdi 31.12	152 134	154 009	4 017 384	24 829	1 897	1	4 350 254

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 DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Salg av tjenester og honorarer	18 314	16 171	(191)	3
Andre salgsinntekter	2	17	6 904	6 988
Andre driftsinntekter	-	-	167	222
Sum andre driftsinntekter	18 415	16 188	6 880	7 213
Tapsførte prosjektkostnader	-	-	1 286	(886)
Andre driftskostnader	-	-	3 922	4 087
Sum andre driftskostnader	-	-	5 208	3 201

NOTE 6 - ADMINISTRATIVE EIERKOSTNADER

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lønn og personalkostnader *	42 589	36 372	29 056	25 029
Utstyr og kontorkostnader	11 789	10 790	9 273	8 641
Revisjon og konsulenthonorar	5 684	2 976	9 682	6 567
Andre administrative eierkostnader	2 633	2 443	4 731	3 903
Sum administrative eierkostnader	62 695	52 581	52 742	44 140

* se note 7 for utfyllende informasjon

NOTE 7 - LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, REVISJONSHONORAR MM

		Selvaag Eiendom AS		Konsern	
TNOK		2024	2023	2024	2023
Lønnskostnader		32 076	29 890	32 076	29 890
Arbeidsgiveravgift		5 673	5 265	5 673	5 265
Pensjonskostnader		1 814	1 506	1 814	1 506
Andre personalkostnader		3 026	(289)	3 026	(289)
Sum lønnskostnader m.v.		42 589	36 372	42 589	36 372
Herav internfakturert honorarer		-	-	13 533	11 343
Sum lønn og personalkostnader		42 589	36 372	29 056	25 029
Antall ansatte i Norge pr. 31.12		22	23	22	23
Antall årsverk (gjennomsnitt)		22,1	22,8	22,1	22,8

TNOK		Honorar	Lønn	Bonus	Andre ytelser
Ledelse					
Administrerende direktør	Eva Cecilie Hauge Martinsen	-	3 125	670	243
Styret i Selvaag Eiendom AS		Selvaag Eiendom AS 2024			
Styreleder	Gunnar Fredrik Selvaag				
Styremedlem	Thomas Mowinckel Frogner	225			
Styremedlem	Gunnar Gehrken Bøyum	225			
Styremedlem (Fra 1.11.2024)	Nina C. Hage	63			
Styremedlem (Fra 1.11.2024)	Mari Helen Gulsvik	63			
Styremedlem (Til 1.11.2024)	Olav H. Selvaag				
Styremedlem (Til 1.11.2024)	Tore Myrvold				

Opptjent bonus på TNOK 670 for 2023 ble utbetalt til Administrerende direktør i 2024.

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 tilsvare normrenten og forfaller senest tre år etter utbetaling av lånet.

I 2024 eide daglig leder gjennom selskapet Rosgård AS 230 aksjer i Selvaag Eiendom AS, som tilsvare en eierandel på 0,094 prosent. Andre ledende ansatte eier til sammen 1520 aksjer tilsvarende 0,338 prosent av Selvaag Eiendom AS gjennom aksjeselskaper.

Daglig leder har lån relatert til aksjekjøp i Selvaag Eiendom AS på TNOK 1050 per 31.12.2024. Andre ledende ansatte har lån i Selvaag Eiendom AS knyttet til finansiering av aksjekjøp i aksjeeierprogrammet på til sammen TNOK 3 850. 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:

		Selvaag Eiendom AS		Konsern	
TNOK		2024	2023	2024	2023
Honorar for lovpålagte tjenester		787	823	1 692	1 752
Honorar for andre attestasjonstjenester		61	91	590	556
Sum		848	914	2 282	2 308

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

		Selvaag Eiendom AS		Konsern	
(TNOK)		2024	2023	2024	2023
Sum utbytte / Andel fra TS		-	-2 681	-	-2 931
Renteinntekter konsernselskaper		71 047	58 822	28 419	25 746
Renteinntekter		3 105	3 587	4 620	5 110
Rentekostnader konsernselskaper		-4 819	-4 117	-	-
Rentekostnader langsiktig gjeld		-105 687	-89 108	-117 774	-104 493
Andre rentekostnader		-27	-13	-172	-536
Sum netto rentekostnader		-36 381	-30 829	-84 907	-74 173
Mottatt konsernbidrag		-	8 019	-	-
Utbytte fra datterselskaper		-	-	-	-
Utbytter anleggsaksjer		-	-	-	-
Gevinst ved salg av aksjer		182	-	182	-
Annen finansinntekt		85	4 387	154	9 596
Sum andre finansinntekter		267	12 406	336	9 596
Garantiprovisjon		14 562	13 987	1 688	2 460
Nedskrivning finansielle anleggsmidler		-	7 053	-	53
Annen finanskostnad		1 464	1 548	1 821	2 056
Sum andre finanskostnader		16 026	22 588	3 509	4 569
Sum netto andre finanskostnader		-52 140	-43 692	-88 080	-72 077
Rentekostnadene i konsernregnskapet inkluderer TNOK 16 010 (16 010) i redusert avsetning knyttet til rentesikringskontrakter. Viser til note 11.					

Nedskrivning finansielle anleggsmidler	2024	2023
Investeringer i datterselskaper	-	7 000
Investeringer i andre finansielle anleggsmidler	-	53
Sum	-	7 053

NOTE 9 - AKSJER I DATTERSELSKAP

(TNOK)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
Silurveien Næringsbygg AS	Oslo	100%	100%	628 852
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%	530 008
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
DG 13 Holding AS	Oslo	100%	100%	30

Dronningens Gate 13 Frontbygget AS	Oslo	100%	100%	30
Dronningens Gate 13 Bolig AS	Oslo	100%	100%	30
DG 13 Entreprenør AS	Oslo	100%	100%	30
Peter Møllers Vei 37 AS	Oslo	100%	100%	21 407
Peter Møllers Vei 37 AS	Oslo	100%	100%	7 181
Gregers Kvartal Næring AS	Oslo	100%	100%	150
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				3 056 122

NOTE 10 - ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

Anleggsaksjer

(TNOK)	Andel %	Anskaffelseskost	Selvaag Eiendom AS Balanseført verdi	Konsern Balanseført verdi
Berger Terminal Invest I AS	6,50 %	8 884	8 884	8 884
Andre anleggsaksjer *)		6 871	1 001	1 029
Sum		15 755	9 885	9 913

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

NOTE 11 - FINANSIELLE INSTRUMENTER OG RISIKOSTYRING

Utestående rente-swapper (TNOK)	Valuta	Mottar	Rente	Gjenstående løpetid aktive rente-sikringer	Hovedstol	Markeds-verdi	Balanse-ført verdi i konsern	Resul-tatført i konsern	Swappen er overtatt fra	Dato for overtakelse i konsernet	Konsernets negative inngangs-verdi
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	4,39%	1,25 år	220 128	(334)	(10 178)	8 144	Kjøp fra Selvaag AS	22.09.2016	(77 366)
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	4,28%	1,25 år	220 128	(44)	(9 834)	7 866	Kjøp fra Selvaag AS	22.09.2016	(74 726)
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	2,57%	3,00 år	600 000	27 651	-	-	Oppstart 04.01.2021 med løpetid 7 år	I/A	I/A
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	1,97%	4,00 år	200 000	16 179	-	-	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	43 232	-	-	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	11 547	-	-	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	34 099	-	-	Oppstart 03.01.2028 med løpetid 7 år	I/A	I/A
Sum	NOK	NIBOR 3m	2,60%	2,54 år	2 340 256	132 331	(20 012)	16 010			(152 092)

På alle renteswapkontrakter benyttes det sikringsbokføring i konsernet. Det innebærer at negative verdiendringer på renteswappen ikke resultatføres løpene. Den negative inngansverdien swappene hadde på konsernets overtakelsetidspunkt er balanseført og innteksføres lineært over swappens resterende løpetid.

Balanseført avsetning knyttet til rentesikringsavtaler beløper seg pr 31.12.2024 til TNOK 20 012 (36 021) i Selvaag Eiendom AS og i konsernet.

NOTE 12 - SKATTER

	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
TNOK	2024	2023	2024	2023
Resultat før skatt	-97 176	-77 277	32 408	40 879
Skatt 22%	-21 379	-17 001	7 130	8 993
Skatteeffekt av:				
Permanente forskjeller	28	-404	421	-1 070
For mye/lite avsatt tidligere år		-1		
Forskjell skattesats Norge og utland		-612	-64	79
Årets beregnede skattekostnad	-21 351	-18 018	7 486	8 001
Effektiv skattesats	22%	21%	23 %	20 %
Betalbar skatt	-	-	27 340	27 661
For mye/lite avsatt tidligere år		1		(1)
Endring utsatt skatt	21 531	18 017	-19 854	-19 660
Sum skattekostnad	21 531	18 018	7 486	8 001
Skattekostnad i resultat	21 531	18 018	7 486	8 001
Endring utsatt skatt	21 531	18 018	-19 854	-19 661
Betalbar skatt i resultatregnskapet	-	-	27 340	27 661
Anleggsmidler	-10 088	-11 341	2 110 282	2 057 676
Kortsiktige poster (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	-252	-80	-3 781	-2 070
Gevinst og tapskonto	-647	-808	-2 379	-2 974
Fradragsberettigede renter til fremføring	-19 855	-19 855	-30 085	-29 153
Skattemessig underskudd til fremføring	-242 512	-156 964	-319 477	-248 462
Sum midlertidige forskjeller	-273 354	-189 048	1 754 560	1 775 017
Midlertidige forskjeller som ikke er utlignet	19 855	19 855	10 573	9 343
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	-55 770	-37 222	388 329	392 560
Betalbar skatt i resultatregnskapet			27 340	27 661
Skatt av balanseført konsernbidrag			-27 142	-27 661
Betalbar skatt i balansen	-	-	198	-

TNOK	2024	2023
Permanente forskjeller		
Ikke fradragsberettigede kostnader	86	88
Tilbakeføring gevinst/tap aksjer og utbytte	-58	-1 079
Nedskrivning aksjer	-	587
Sum skatteeffekt permanente forskjeller	28	-404

Skattesatsen i Norge i 2024 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.

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	Minoritets-interesser	Sum
Egenkapital 01.01	404 793	136 512	228 524	1 397 203	-	2 167 032
Årets resultat				(75 825)		(75 825)
Fusjon						-
Kjøp/salg egne aksjer	207			141		348
Avsatt utbytte				(1 355)		(1 355)
Egenkapital 31.12	405 000	136 512	228 524	1 320 164	-	2 090 200

KONSERN

(TNOK)	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	Sum
Egenkapital 01.01	404 793	136 512	228 524	1 305 961	-	2 075 790
Årets resultat				24 922		24 922
Kjøp/salg egne aksjer	207			141		348
Avsatt utbytte / Konsern-bidrag				(59 014)		(59 014)
Mottatt konsernbidrag						-
Annet				3 050		3 050
Egenkapital 31.12	405 000	136 512	228 524	1 275 060	-	2 045 096

NOTE 14 - LANGSIKTIGE FORDRINGER OG GJELD KONSERNSELSKAPER

Langsiktige fordringer		Selvaag Eiendom AS	
(TNOK)		2024	2023
Selvaag AS		479 221	492 863
Tjuvholmen Parkering AS		147 041	159 319
Tjuvholmen Energi AS		8 785	10 921
Gregers Kvartal Næring AS		19 741	-
Peter Møllers Vei 2 AS		22 644	-
Peter Møllers Vei 37 AS		612	-
Fjellbovegen 13 Holding AS		2 636	2 470
Kjeller Vest 7 AS		57 404	53 784
Sum		738 084	719 357

Beløpene over inkluderer også fordringer på selskaper i Selvaag konsern.

Langsiktig gjeld		Selvaag Eiendom AS	
(TNOK)		2024	2023
Tjuvholmen Båthavn AS		1 763	875
Sum		1 763	875

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	
	2024	2023	2024	2023
Kundefordringer	-	9	2 788	4 511
Andre kortsiktige fordringer	12 836	67	-	-
Fordring i konsernkontoordning*	564 200	548 730	-	-
Langsiktige fordringer på konsernselskaper	738 646	719 919	479 783	493 435
Sum	1 315 682	1 268 725	482 571	497 946
Leverandørgjeld	13 801	951	298	-
Gjeld til konsernselskaper	1 355	37 906	75 278	75 154
Gjeld i konsernkontoordning*	110 259	137 773	-	-
Annen kortsiktig gjeld	171	-	-	-
Forfall > 5 år etter balansedato	1 763	875	-	-
Sum	127 349	177 505	75 576	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. Morselskapet Selvaag Eiendom AS har en toppkreditt mot banken med trekkramme på 20 millioner kroner. Pr 31.12.2024 var innestående på toppkonto mot DNB 26,8 millioner kroner.

NOTE 16 - FINANSIELLE OMLØPSMIDLER

Omløpsaksjer

TNOK	Antall	Anskaffelseskost	Selvaag Eiendom AS Balanseført verdi	Konsern Balanseført verdi
Entra ASA	244 195	23 793	28 229	28 229
Sum		23 793	28 229	28 229

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	448 336	99,6 %
Ledende ansatte	Ordinære	1 664	0,4 %
Sum		450 000	100 %

Selvaag Eiendom AS har en aksjeklasse. Aksjonærene i morselskapet Selvaag AS er to holdingselskaper som kontrolleres av Olav H. Selvaag og G. Frederik Selvaag med familie og en stiftelse opprettet av Olav H. Selvaag. Ledende ansatte eier aksjer i Selvaag Eiendom AS gjennom et aksje-eierprogram (jfr. note 7).

NOTE 18 - RENTEBÆRENDE LANGSIKTIG GJELD

Gjeld til kredittinstitusjoner	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
(TNOK)	2024	2023	2024	2023
Forfall 2024	-	980 000	-	980 000
Forfall 2025	1 496 000	776 000	1 496 000	776 000
Forfall 2026	331 600	331 600	484 661	484 661
Forfall 2027	435 000	-	435 000	-
Forfall 2028				
Forfall 2029				
Forfall etter 2029				
Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 262 600	2 087 600	2 415 661	2 240 661

Selskapets langsiktige gjeld ble i 2024 netto økt med TNOK 175 000 gjennom avdrag og refinansiering av gjeld på TNOK 15 000 og opptak av lån på TNOK 190 000. Konsernets langsiktige gjeld ble i 2024 netto økt med TNOK 175 000 gjennom betaling av avdrag og refinansiering med TNOK 15 000 og opptak av ny gjeld med TNOK 190 000. I tillegg er TNOK 37 964 i rentebærende kortsiktig gjeld nedbetalt i 2024.

Gjeld med forfall i 2025 er klassifisert som langsiktig da TNOK 1 011 000 er refinansiert ved avleggelse av regnskapet, og resterende TNOK 485 000 er planlagt refinansiert/forlenget i slutten av 2025.
Gjenværende gjennomsnittlig løpetid på konsernets langsiktige rentebærende gjeld var pr 31.12.2024 på 1,18 (1,51) år.

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

Lånetaker	Etableringstidspunkt	Forfallsdato	Hovedstol	Overkurs ved etablering	Markedsverdi 31.12.2024
Maridalsveien 323 AS	08.12.2014	30.09.2026	153 061	-	154 163
Sum obligasjonsgjeld			153 061	-	154 163

Pantsatte eiendeler	Konsern	
(TNOK)	2024	2023
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2 184 345	2 147 357

NOTE 19 - 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	
	2024	2023	2024	2023
Salg av varer og tjenester				
- Konsernselskaper (inkl Selvaag-konsern)	18 309	16 168	16 949	19 453
- Tilknyttede selskaper	-	-	2 406	2 480
- Andre nærstående selskaper	-	-	6 964	7 638
Sum Salg av varer og tjenester	18 309	16 168	26 319	29 571
Kjøp av varer og tjenester				
- Konsernselskaper (inkl Selvaag-konsern)	4 033	4 046	1 268	933
- Andre nærstående selskaper	-	-	1 672	1 831
Sum kjøp av varer og tjenester	4 033	4 046	2 940	2 765

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 20 - OPERASJONELLE LEIEAVTALER

Selvaag Eiendom AS leier, for egen bruk, hovedkontor med adresse Silurveien 2 fra datterselskapet Silurveien Næringsbygg AS. Årlig leiebeløp er TNOK 2 192. 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 2024 og 2023 hadde konsernet ingen leieavtaler klassifisert som finansielle.

NOTE 21 - ANDRE FORHOLD

Endring i konsernsammensetningen

Kjøp av selskaper

Selskapene Peter Møllers Vei 2 AS og Peter Møllers Vei 37 AS ble kjøpt med virkning fra 15.08.2024 av Oslo Urban Development AS til en samlet eiendomsverdi på TNOK 50 100,-. Ved oppkjøpet ble det identifisert merverdier på henholdsvis TNOK 9 281 knyttet til tomt og TNK 12 591 knyttet til bygg i konsernet. Utsatt skatt av merverdiene er balanseført med TNOK 4 897,-.

Øvrige endringer:

Selskapet har i 2024 stiftet 5 nye datterselskap ved kontantinnskudd, det vises til note 9 for oversikt over nye datterselskap. Det nystiftede datterselskapet Gregers Kvartal Næring AS kjøpte med virkning fra 15.08.2024 fire nybygde næringsseksjoner på Løren til en samlet eiendomsverdi på TNOK 18 831,-.

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 21. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2025-04-04 12:24



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)



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