

ÅRSRAPPORT 2022

ÅRSBERETNING 2022 - SELVAAG EIENDOM AS

Selvaag Eiendom investerer i, utvikler, leier ut og drifter eiendommer med et tydelig bærekraftig perspektiv i Oslo regionen. I et marked preget av økt geopolitisk og økonomisk usikkerhet etter Russlands innovasjon av Ukraina, har selskapet i 2022 primært hatt fokus på å optimalisere eksisterende eiendomsportefølje. I 2022 kjøpte vi logistikk-eiendommen Kjeller Vest 7 i Lillestrøm og solgte eiendommene Madserud Allé 34 og Tingstuveien på Skøyen i Oslo. Selvaag Eiendom oppnådde i 2022 et årsresultat på 113 millioner (502 millioner), der reduksjonen fra 2021 primært skyldes salg av vår andel av aksjene i Union Eiendom-utvikling AS. Etter noen år med økonomisk usikkerhet som følge av covid-19 pandemien har 2022 blitt preget av Russlands invasjon av Ukraina, energikrise og generell geopolitisk usikkerhet og spenningsnivå, som igjen har bidratt til høy inflasjon og høyere rentenivåer. Til tross for dette har Selvaag Eiendom AS hatt en positiv utvikling i resultatene der mindre kontorledighet enn i 2021 og spesielt høyere aktivitetsnivå på våre bygulv på Tjuvholmen og Løren har bidratt positivt. I Maridalsveien 323 har vi fremdeles ledighet, men vi har hatt en positiv utvikling i siste halvår 2022. Verdijustert egenkapital ved utgangen av året var 3 926 millioner (3 990 millioner). Konsernet hadde en belåningsgrad på 36,6 prosent (35,7 prosent) ved utgangen av 2022. Selvaag Eiendom vil gjennom kontinuerlig leietakerfokus, rasjonell kostnadsstruktur, utvikling av eksisterende portefølje og nye eiendoms kjøp 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». Selvaag Eiendom har igjen oppnådd gode resultater på kundetilfredshet og i medarbeiderundersøkelsen Great Place to Work.

Dette er Selvaag Eiendom

Selvaag Eiendom AS er et heleid datterselskap av Selvaag AS, som er familien Selvaags felles investerings selskap. 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 21 ansatte ved utgangen av 2022.

Virksomheten i 2022

Marked og utleie

Økonomisk ledighet er på 8,2 (11,8) prosent ved utgangen av 2022 og er i all vesentlighet relatert til Maridalsveien 323. Vektet gjenværende løpetid (WAULT) i

Selvaag Eiendom sin portefølje er på 4,8 år (4,8 år). WAULT er positivt påvirket av mange kontraktsforlengelser og flere nysigneringer i 2022. Bygulvene Tjuvholmen og Løren var stengt i starten av 2022 som følge av Covid-19 pandemien, men har deretter hatt full aktivitet og har i 2022 hatt en positiv utvikling i omsetningstall med økning på henholdsvis 47,2 prosent og 3,1 prosent i forhold til samme periode i fjor.

Bygulvene er høyt prioriterte områder for selskapet, og vi fortsetter vår satsning innen dette segmentet. Tjuvholmen er en meget attraktiv destinasjon i Oslo, og denne posisjonen skal forsterkes og videreutvikles i årene fremover. Ny strategi for området er utviklet og skal realiseres iht. ambisjoner og målsetninger.

Selskapet har i 2022 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 energi-effektiviserende tiltak er en sentral faktor i dette arbeidet.

Selskapet har meget høye ambisjoner for økt leietaker-tilfredshet. I 2022 har vi hatt en liten nedgang i leietaker-tilfredsheten i Norsk Leietakerindeks og ser at vi har flere forbedringspotensialer. I 2023 vil vi iverksette konkrete tiltak for å igjen øke kundetilfredsheten og befeste ønsket posisjon som bransjeledende. I starten av 2023 gjør vi blant annet flere endringer i organiseringen rundt våre kunder for å kunne yte enda bedre kundepleie og oppfølging.

Transaksjoner

Vi er selektive iht. strategi og ambisjoner om verdi-utvikling og avkastning. I 2022 har vi solgt eiendommene Madserud Allé 34 og Tingstuveien på Skøyen og kjøpt logistikkeiendommen Kjeller Vest 7 på Hvam i Lillestrøm. Selskapet har tilgjengelige trekkfasiliteter og er rigget for ytterligere kjøp i 2023.

Prosjekter

Selskapet prioriterer gode og bærekraftige løsninger med lang levetid i våre prosjekter. I 2022 har vi i all hovedsak gjennomført prosjekter på våre bygulv og rehabilitert inn-gangsparti og fellesarealer i Maridalsveien 323. 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 i PBE og vi forventer nå at eiendommen er regulert innen første 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 god dialog med en

potensiell kjøper. En eventuell salgsprosess blir imidlertid ikke endelig gjennomført før regulering foreligger.

Dronningens gate 13 ligger i Kvadraturens største kvartal, midt i Oslos historiske sentrum. Eiendommen 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 som vil bidra til et yrende byliv. Vinteren 2022/23 er planforslaget under behandling og vi forventer at prosjektet skal opp til politisk behandling våren 2023.

Markedsutsikter

Utleiemarkedet

2022 var preget av stigende renter, yieldøkning og en betydelig nedgang i transaksjonsvolum sett mot året før. Høy aktivitet i norsk økonomi og sterk sysselsettingsvekst har bidratt til høy kontoretterspørsel det siste året. Tall fra Arealstatistikk viser at det aldri tidligere har vært registret et høyere signeringsvolum i Oslo i et enkeltår enn i 2022. Kontorledigheten i Oslo og omegn har i følge DnB Næringsmegling fortsatt nedover i 2022 og har sunket med ca. 100 punkter det siste halvåret til 5,9 prosent i slutten av 2022. Kontorledigheten trekkes fremdeles negativt opp av stor ledighet på Bryn og Økern/Løren, selv om dette området har hatt en reduksjon i ledigheten fra 11 prosent til 8 prosent i 2022. I CBD-områdene i Oslo er ledigheten, som i fjor, på ca. 4 prosent. På Lysaker har kontormarkedet vært sterkt i 2022. Ledigheten er halvert og er nå på om lag 4 prosent.

Byggeaktiviteten i Oslo har vært lav i 2022 med ca. 16 400 kvm mot et gjennomsnitt på årlig ca. 140 000 kvm de siste 20 årene. I 2023 og 2024 er byggeaktiviteten fremdeles forventet å være lav med et nivå på ca. 80 000 kvm hvert år. Utleiemarkedet for bygulv har også i 2022 vært krevende og er etter gjenåpning etter covid-19 pandemien og fornyet optimisme på nytt blitt noe avventende som følge av en forventet lavkonjunktur og generelt dårligere kjøpekraft blant kunder som følge av inflasjon og rentehevinger.

Transaksjonsmarkedet

Transaksjonsmarkedet i 2022 startet veldig bra, men stoppet brått opp i siste halvår. Transaksjonsvolumet i 2022 endte rett i underkant av 90 milliarder (mot 165 milliarder i 2021) fordelt på 290 transaksjoner. Vi forventer også et svakt transaksjonsmarked i 2023 da markedet trenger mer forutsigbarhet rundt rente- og inflasjonsutsikter for å komme i gang igjen. Med økte renter og økt usikkerhet er avkastningskravet på vei opp og yieldnivået for alle typer eiendommer og geografier er på vei opp. Selvaag Eiendom tenker at markedet i 2023 vil gi muligheter for gode eiendomskjøp og er godt forberedt!

Miljø og samfunnsansvar

Selvaag Eiendom sitt bærekraftsarbeid skal være en integrert del av selskapets daglige virksomhet. Dette betyr at vårt bidrag til en mer bærekraftig utvikling i hovedsak skjer gjennom utøvelsen av eierskapet til de eiendommer

og bygninger selskapet forvalter og har under utvikling.

Bærekraftsarbeidet i eiendomsbransjen fikk sitt store gjennombrudd i 2022. Med taksonomien som belønner bærekraftige investeringer med gunstigere finansiering og kraftige økninger i priser og leveringstider på nye produkter, så ble gjenbruk og ombruk endelig mer lønnsomt for vår bransje. Åpenhetsloven beriket også bærekraftbegrepet. Selvaag Eiendom har etablert systemer og rutiner for å minimere risiko for at selskapet forårsaker eller medvirker til negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Vi har gjort grundige aktsomhetsvurderinger for å sikre etterlevelse av kravene i Åpenhetsloven. Redegjørelsen for 2022 er tilgjengelig på våre hjemmesider www.selvageiendom.no under Miljø og Bærekraft.

Ambisjonen til Selvaag Eiendom er uttrykt på følgende måte: «Bærekraftig utvikling er å mestre balansen mellom å møte sine egne behov uten å risikere fremtidige generasjoners mulighet til å gjøre det samme». Målsætningen er at vi skal redusere forbruk av naturressurser og miljøgifter til det minimale uten at det går på bekostning av eiendommenes muligheter til å tilpasse seg fremtidige behov og bærekraft.

Vi er miljøsertifisert i henhold til sertifiseringssystemet «Miljøfyrtårn» for alle eiendommer der vi eier hele bygget. Vi har bistått Miljøfyrtårn i å utarbeide nye kriterier for eiendomsbransjen sammen med flere av de største eiendomsbesitterne. Vi påbegynte resertifisering av Selvaag Eiendom på de nye kriteriene i november 2022 og ferdigstiller dette arbeidet i januar 2023. I Silurveien 2 ferdigstilles BREEAM in-use sertifisering i starten av 2023 der ambisjonen er Excellent for eiendommen. Utover i 2023 og 2024 vil flere eiendommer i porteføljen Breeam-sertifiseres. I vårt utviklingsarbeid med Dronningensgate 13 er vi også pilot for etablering av BREEAM 2022, en oppdatering av BREEAM 2016, som nå skal lanseres for å kunne møte sertifiseringskravene innen EU Taksonomi. Dette er en viktig ambisjon for Dronningens gate 13 for å sikre langsiktig bærekraft for eiendommen.

Klima og miljødepartementet kom i slutten av 2022 med en forskrift om midlertidig ordning for energitilskudd til næringslivet som følge av ekstraordinære strømavgifter. Vi har benyttet oss av ordningen med Maridalsveien 323 AS som det søkende foretak. Vi har søkt om støtte til ulike energibesparende tiltak for eiendommen og mottar energitilskudd på 3,9 millioner dersom vi gjennomfører tiltakene.

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.

Kartlegging og optimalisering av energiforbruket er en kontinuerlig oppgave. I 2022 har våre eiendommer igjen vært i normal drift. Det har medført normalisering av energiforbruket i eiendommene, men energikrisen har gjort normaldrift utfordrende da kostnadene har skutt i været. For å tilpasse oss den nye situasjonen, har vi gjort flere tiltak. Blant annet har flere leietakere redusert driftstider på ventilasjon og temperaturen i lokalene. Vi har gjennom økt bruk av sensorikk fått bedre og mer presis varme- og ventilasjonsstyring på våre eiendommer som igjen bidrar til redusert energiforbruk. Videre er det også arbeid på konkrete målerstrukturer for å få bedre kontroll på vann, avfall og strømforbruk ferdigstilt.

Nye SD anlegg («Sentral Driftsovervåkingsanlegg») og piloter for AI verktøy («Kunstig Intelligens») for SD anlegg ble etablert for flere av våre eiendommer i 2021. AI for SD-anlegg er fortsatt en umoden teknologi og krever mer utvikling for å kunne drifte stabilt og riktig etter brukernes behov. Maridalsveien 323 og Løren Torg er prioriterte eiendommer som får SD-anlegg i 2023.

Solenergi er en teknologi som både blir rimeligere og kvalitetsmessig bedre for hvert år. Det fører nå til flere lønnsomme solenergi prosjekter med tilhørende avkastningskrav generelt i bransjen. Det er besluttet at selskapet skal søke å etablere solenergiløsninger på de eiendommer i vår portefølje der det er hensiktsmessig og lønnsomt.

I 2022 var gjennomsnittlig energiforbruk i vår eiendomsportefølje 132 kWh (147 kWh) per kvadratmeter, en reduksjon på 11 prosent siden 2021. Energiforbruk per segment er som følger: kontor 129 (140) kWh, logistikk 77 (93) kWh og bygulv 312 (309) kWh.

Våre nybygg og rehabiliterte bygg skal sertifiseres i henhold til «BREEAM NOR med minimum «BREEAM Very Good». Det er en målsetning å sertifisere våre eksisterende bygg iht. «BREEAM-in-use».

Konsernet har fokus på kildesortering og avfallshåndtering og hadde en målsetning om sorteringsgrad på 70 prosent innen utgangen av 2022. Selskapet oppnådde sorteringsgrad på 70 (70) prosent i 2022. Arbeidet med å tilrettelegge for økt grad av kildesortering på konsernets eiendommer fortsetter. I 2022 har selskapet utarbeidet en mal for sortering og utstyr for leietakere i samarbeid med Enviropac og Franzefoss.

Vannforbruket i porteføljen var på 18 062 (16 262) kubikk-

meter vann i 2022. Vannforbruket har steget med økt aktivitet i eiendommene. Vi forventer ytterlige økninger i 2023 så fremt det ikke kommer en ny bølge i pandemien.

Innkjøpte varer og tjenester skal være miljøvennlige, og våre leverandører med vesentlige miljøbelastning skal være miljøsertifiserte eller sertifisert innen to år. Rutinene for innkjøp utvikles kontinuerlig. Første rammeavtale for klimainstallasjoner med strenge krav til miljø, arbeidsforhold og kvalitet ble sendt ut på anbud i første kvartal 2022.

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

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 21 ansatte er 9 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 oppfølgingsamtaler, 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 1,0 prosent i 2022 mot 1,2 prosent i 2021.

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, varemедlemmer 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 bestiktelser 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 2022 var på 36,6 prosent mot 35,2 prosent ved utgangen av 2021. 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.

Målsetningen 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 50 prosent (50 prosent), med en gjenstående løpetid for rentesikringene på 4,2 år (5,2 år). Sikringer med fremtidig oppstart er da ikke inkludert, og gitt at dagens gjeldsnivå opprettholdes vil rentesikringsgraden ved årsslutt opprettholdes 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 utviklingen i konsumprisindeksen (KPI). Selskapet har en diversifisert portefølje med leietakere innenfor ulike segmenter som de siste årene har vist seg å være robust.

Kreditrisiko

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. Det gjøres et risikopåslag i avkastningskravet knyttet til blant annet utvikling i prosjektkostnader i byggeperioden, forsinkelser og kontraktsforhold. Ved investeringsbeslutninger tas det videre hensyn til markedsmessig risiko ved fastsettelse av kontantstrøm og avkastningskrav. Ved utgangen av 2022 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 2022 er utarbeidet i samsvar med dette.

Resultatregnskap

Netto leieinntekter fra eiendomsdrift (NOI) i konsernet for 2022 ble 186 millioner sammenliknet med 180 millioner i 2021. Leieinntektene utgjør 234 millioner i 2022, en økning med 5 millioner fra 229 millioner i 2021, og andre eiendomsrelaterte driftskostnader utgjør 50 millioner i 2022 mot 49 millioner i 2021. Økning i leieinntekter skyldes primært økt aktivitet på Tjuvholmen, inntekter fra Kjeller Vest 7 siden overtakelsen i april 2022 og leieinntekter fra Strandveien 12, som i 2021 hadde betydelig ledighet. Salget av Madserud Allé 34, ledighet i Maridalsveien 323 og lavere leieinntekter i Fjellboveien 7 trekker motsatt vei. Andre eiendomsrelaterte driftskostnader er på nivå med fjoråret, der eier- og kostnadsførte utleie- og prosjektkostnader i Dronningens gate 13 og Maridalsveien 323 er kompensert ved flere engangseffekter i 2021 blant annet relatert til covid 19 pandemien.

Driftsresultatet endte på 185 millioner i 2022 mot 38 millioner i 2021. Økningen skyldes primært gevinst ved salg av Madserud Allé 34 og Tingstuveien på Skøyen i Oslo. Samtidig påvirkes driftsresultatet positivt i 2022 av lavere avskrivninger ettersom konsernet endret estimat på levetid på anleggsmidler med virkning per 1.1.2022.

Netto finanskostnad endte på minus 72 millioner i 2022 mot 460 millioner i 2020. Endringen skyldes i all hovedsak at konsernet i 2022 solgte sin 49 prosent eierandel i Union Eiendomsutvikling. I tillegg påvirkes netto finanskostnader også av økte rentekostnader.

Årsresultatet før minoritetsinteresser i 2022 endte på 111 millioner, sammenliknet med 503 millioner i 2021.

Balanse

Anleggsmidler endte på 4 726 millioner per 31. desember 2022, som er en marginal endring i forhold til 4 712 millioner per 31. desember 2021.

Omløpsmidler endte på 174 millioner ved årsslutt mot 255 millioner i 2021. Reduksjonen skyldes primært lavere bankbeholdning ved årsslutt 2022.

Langsiktig gjeld endte på 2 617 millioner ved årsslutt 2022,

som er tilnærmet uendret fra 2 604 millioner ved årsslutt 2021. Konsernets totale rentebærende gjeld utgjorde ved årsslutt 44 (44) prosent av totalbalansen i konsernet ved årsslutt 2022.

Sum kortsiktig gjeld er på 130 millioner ved utgangen av 2022 mot 241 millioner ved årsslutt 2021.

Sum egenkapital endte på 2 153 millioner ved årsslutt 2022 mot 2 122 millioner i samme periode i 2021. Bokført egenkapitalandel endte dermed på 44 prosent i 2022 mot 43 prosent i 2021. Den verdijusterte egenkapitalen er beregnet til om lag 3 926 millioner (3 990 millioner) per 31. desember 2022.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter i konsernet var på 53 millioner (58 millioner) i 2022.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var -140 millioner (-76 millioner) i 2022. I 2022 har det påløpt rehabilitering- og prosjektkostnader knyttet til spesielt Maridalsveien 323, Dronningens gate 13 og våre bygulv på Løren og Tjuvholmen. Konsernet har også solgt eiendommene Madserud Allé 34 og en tomt i Tingstuveien på Skøyen og kjøpt eiendommen Kjeller Vest 7 på Kjeller. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter endte på -24 millioner (81 millioner) i 2022.

Konsernet har i 2022 nedkvittert lån på totalt 412 millioner (718 millioner). I samme periode har konsernet tatt opp nye lån på 403 millioner (712 millioner).

Netto endringer i kontanter og kontantekvivalenter endte med dette på -112 millioner (63 millioner) i 2022. Ved årsslutt 2022 hadde dermed konsernet en likviditetsbeholdning på 118 millioner (230 millioner).

Morselskapets årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde morselskapet Selvaag Eiendom AS et resultat etter skatt på 141 millioner (529 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 141 millioner avsettes 75 millioner til utbytte og 66 millioner overføres til annen egenkapital.

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

Fremtidsutsikter

Konsernet har en god og solid finansiell situasjon. De ti største leietakerne er solide og utgjør ca. 43 (45) prosent av konsernets samlede leieinntekter (inkludert deleide). Vi har en godt diversifisert eiendomsportefølje og spennende prosjekter som skal gjennomføres.

I 2023 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. Krigen i Ukraina, økt geopolitisk uro og makroøkonomisk

usikkerhet med økte renter for å redusere inflasjonspresset vil trolig påvirke eiendomsmarkedet negativt også i 2023. Det er vanskelig å si hvilken effekt dette får for våre bygulv og logistikkeiendommer, men begge segmenter vil ha noe dårligere rammebetingelser i 2023. Etterspørselen etter sentrale kontorfasiliteter vil trolig holde seg sterk også i 2023 da det generelt tilføres for lite kontorarealer.

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 solid økonomisk posisjon.

Oslo, 14.03.2023



Gunnar Frederik Selvaag
Styreleder



Olav Hindahl Selvaag
Stvremedlem



Thomas Mowinckel Frogner
Styremedlem



Tore Myrvold
Styremedlem



Erik Hammer
Styremedlem



Cecilie Martinsen
Administrerende direktør

SELVAAG EIENDOM AS
KONSERNREGNSKAP
2022

RESULTATREGNSKAP

SELVAAG EIENDOM AS

KONSERN

2021	2022	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2022	2021
-	-	2	Brutto Leieinntekter	2	233 834	229 403
682	2 553		Serviceinntekter		51 771	40 371
(682)	(2 553)		Servicekostnader		(49 331)	(41 081)
(157)	(76)	3	Andre eiendomsrelaterte driftskostnader	3	(50 462)	(48 984)
(157)	(76)		Netto leieinntekter fra eiendomsdrift (NOI)		185 812	179 709
(1 317)	(1 402)	4	Av- og nedskrivninger	4	(80 660)	(93 280)
(1 474)	(1 478)		DRIFTSRESULTAT EIENDOM		105 152	86 429
20 319	18 332	5	Andre driftsinntekter	5	7 471	6 737
(219)	-	5	Andre driftskostnader	5	(6 322)	(13 260)
(22)	185	4	Resultat fra salg av eiendom	4	125 383	(2 617)
(50 821)	(58 377)	6	Administrative eierkostnader	6	(46 626)	(39 146)
(32 217)	(41 338)		DRIFTSRESULTAT		185 058	38 143
(62 793)	(69 333)		<i>Forvaltningsresultat*</i>		86 801	82 566
-	128 341	8,9	Resultat fra investering i datterselskap		-	-
(13 973)	(5 391)	8,10	Result fra TS og FKV	8,10	(5 058)	(1 214)
(31 915)	(29 212)	8	Netto rentekostnader	8	(53 534)	(51 474)
603 650	120 910	8	Andre finansinntekter	8	7	516 274
(13 153)	(27 909)	8,11	Andre finanskostnader	8,11	(12 994)	(3 212)
544 609	186 739		NETTO FINANSKOSTNAD		(71 579)	460 374
512 392	145 401		RESULTAT FØR SKATT		113 479	498 517
16 866	(4 330)	12	Skattekostnad	12	(2 580)	4 339
529 258	141 071		ÅRSRESULTAT FØR MINORITET		110 899	502 856
			Minoritetsinteresser	13	(2 229)	294
			ÅRSRESULTAT ETTER MINORITET	13	113 128	502 562

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

BALANSE

SELVAAG EIENDOM AS

KONSERN

2021	2022	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2022	2021
2 085	1 449	4	Immaterielle eiendeler	4	1 449	2 085
21 538	19 226	12	Utsattskattefordel	12	-	-
-	-	4	Godwill	4	149 938	130 735
1 304	1 045	4	Varige driftsmidler	4	4 052 380	3 895 147
2 851 678	2 998 813	9	Aksjer i datterselskaper		-	-
1 263 948	559 239	14, 15	Lån til selskap i samme konsern	14, 15	507 117	670 425
-	-	10	Investering i TS og FKV	10	-	-
12 551	11 894	10	Anleggsaksjer	10	11 922	12 579
562	3 394		Andre fordringer		3 649	1 009
4 128 739	3 573 340		Finansielle anleggsmidler		522 688	684 013
4 153 666	3 595 060		ANLEGGSMIDLER		4 726 455	4 711 980
813	115	15	Kundefordringer	15	15 575	11 279
1 589	22 618		Andre fordringer		40 352	13 632
92	40	12	Skatt til gode	12	-	92
81 027	634 914	15	Fordringer på konsernselskap	15	-	-
151 722	59 787	7, 15	Bank, kontanter mv.	7, 15	118 023	229 611
235 243	717 475		OMLØPSMIDLER		173 950	254 614
4 388 909	4 312 535		SUM EIENDELER		4 900 405	4 966 594

2021	2022	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2022	2021
405 000	404 793	13, 16	Aksjekapital	13, 16	404 793	405 000
136 512	136 512	13	Overkurs	13	136 512	136 512
228 524	228 524	13	Annen innskutt egenkapital	13	228 524	228 524
1 432 932	1 495 959	13	Annen egenkapital	13	1 338 267	1 304 805
-	-		Minoritetsinteresser	13	44 966	47 196
2 202 968	2 265 788	13	EGENKAPITAL	13	2 153 062	2 122 037
-	-	12	Utsatt skatt	12	389 706	352 701
68 041	52 032	11, 17	Andre langsiktige forpliktelser	11, 17	58 119	72 365
1 804 600	1 795 314	17	Gjeld til kredittinstitusjoner	17	2 169 387	2 178 700
98 967	-	14	Gjeld til selskaper i samme konsern		-	-
1 971 608	1 847 346		LANGSIKTIG GJELD		2 617 212	2 603 766
1 945	3 146	15	Leverandørgjeld	15	11 992	16 278
-	-	12	Betalbar skatt	12	108	-
182 856	176 372	15	Gjeld til konsernselskap	15	75 154	175 000
3 277	2 432		Skyldig offentlige avgifter		8 713	10 068
26 255	17 451	15	Annen kortsiktig gjeld	15, 10	34 164	39 445
214 333	199 401		KORTSIKTIG GJELD		130 131	240 791
4 388 909	4 312 535		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 900 405	4 966 594

Oslo, 14. mars 2023


Gunnar Frederik Selvaag
Styrelleder

Erk Hammer
Styremedlem

Olav Hindahl Selvaag
Styremedlem

Tore Myrbold
Styremedlem

Cecilie Martinsen
Administrerende direktør

Thomas Mowinckel Frogner
Styremedlem

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

SELVAAG EIENDOM AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

KONSERN

2021	2022	Note	(Beløp i NOK 1000)	Note	2022	2021
512 392	145 401		Resultat før skatt		113 479	498 517
22	-185	4	Gevinst/tap ved salg anleggsmidler	4	-125 383	2 617
1 317	1 402	4	Ordinære avskrivninger	4	80 660	93 280
-589 283	-229 608		Resultat datterselskaper og tilknyttede selskaper	10	5 148	-515 083
125	91	12	Betalte skatter	12	95	125
-374	-2 826		Endring tidsavgrensingposter eiendeler		-8 571	-2 659
-18 994	-20 396		Endring tidsavgrensingposter gjeld		-8 231	-18 276
1 346	-5 295		Endring arbeidskapital		-4 114	-323
-93 449	-111 416		Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		53 083	58 198
-169	-507		Utbetalinger ved påkostning eiendom og driftsmidler	4	-92 228	-46 827
1 649	136 853		Innbetalinger ved salg av aksjer og eiendom		0	2 979
-17 843	-191 889	21	Utbetaling ved kjøp av aksjer og eiendom	21	-193 425	-18 583
3 484	0		Netto utbetaling investering i aksjer og andeler		-5 228	3 609
0	-4 659		Netto innbetaling langsiktige fordringer		23 872	0
-17 540	-10 053	10	Netto innbetaling finansielle investeringer	10	-10 053	-17 540
-30 419	-70 255		Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-140 208	-76 362
187 628	75 405	14, 15	Endring mellomværende med konsernet	15	-11 692	87 425
-657 884	-412 000	17	Utbetaling ved nedbetaling rentebærende gjeld	17	-412 000	-717 737
711 600	402 714	17	Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	17	402 714	711 600
0	27 102		Netto utbetaling konsernbidrag og utbytte		-3 485	0
0	-3 485		Netto utbetaling minoritet		0	-271
241 344	89 736		Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-24 463	81 017
117 476	-91 935		Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-111 588	62 853
34 246	151 722		IB kontanter og kontantekvivalenter		229 611	166 758
151 722	59 787		UB kontanter og kontantekvivalenter		118 023	229 611

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

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

Aksjer og andeler

Aksjer og andeler av strategisk karakter klassifiseres som anleggsmidler i morselskapets og konsernets regnskaper. Investeringene balanseføres til anskaffelseskost, verdsettes individuelt og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbi-gående. 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 skjermes 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 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 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 regnskapsført som anleggsmidler klassifiseres som driftsinntekter.

Vedlikeholdsutgifter

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

Goodwill og immaterielle rettigheter

Goodwill er differansen mellom kjøpesum og balanseførte verdier i oppkjøpt virksomhet etter at mer- og 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 netto-grunnlaget.

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
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	7,64	4,6	I.A	I.A	4,8
Økonomisk ledighet (i %)	11,7	5,8	-	I.A	I.A	8,2
2021						
Leieinntekter	128 501	47 601	29 332	24 870	(901)	229 403
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift (NOI)	103 070	36 265	27 066	16 491	(3 183)	179 709
Driftsresultat eiendom	55 725	20 503	20 220	10 431	(20 450)	86 429
Driftsresultat	47 624	15 371	19 858	10 729	(55 439)	38 143
Wault (år)	3,7	7,6	4,0	I.A	I.A	4,8
Økonomisk ledighet (i %)	16,7	4,2	-	I.A	I.A	11,8

NOTE 3 - ANDRE EIENDOMSRELATERTE DRIFTSKOSTNADER

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Driftskostnader eiendommer	-	-	34 113	31 454
Vedlikeholdskostnader	-	-	13 482	9 963
Kostnader ledige lokaler	-	-	1 839	3 798
Tap på kundefordringer	76	157	1 028	3 769
Sum andre eiendomsrelaterte driftskostnader	76	157	50 462	48 984

NOTE 4 - GOODWILL OG VARIGE DRIFTSMIDLER

SELVAAG EIENDOM AS

(TNOK)	Immatrielle eiendeler	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar	Leietaker-tilpasninger	Person- og varebiler	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	2 874	124	5 154	975	3 448	12 575
Tilgang		507				507
Avgang		-			(501)	(501)
Overføring anlegg	125	(424)	299			-
Anskaffelseskost 31.12	2 999	207	5 453	975	2 947	12 581
Akk. av- og nedskrivninger 01.01	789	-	5 105	468	2 824	9 186
Avskrivninger	761	-	82	101	458	1 402
Avgang akkumulerte avskrivninger		-			(501)	(501)
Akk. av- og nedskrivninger 31.12	1 550	-	5 187	569	2 781	10 087
Netto bokført verdi 01.01	2 085	124	49	507	624	3 389
Netto bokført verdi 31.12	1 449	207	266	406	166	2 494

KONSERN

(TNOK)	Imatrielle eiendeler/ Goodwill	Anlegg under utførelse	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Leietaker-tilpasninger	Person- og varebiler	Total
Anskaffelseskost 01.01	144 191	52 382	4 683 181	40 119	30 317	3 210	4 953 400
Tilgang eksisterende eiendom		83 510	(12 307)	238			71 441
Tilgang ved kjøp av eiendom	24 949		233 462				258 411
Avgang		(68)			(2 760)	(501)	(3 329)
Avgang ved salg		(366)	(88 484)	(2 992)			(91 842)
Overføring anlegg	125	(35 234)	33 054	2 055			-
Årets omregningsdifferanser			54				54
Anskaffelseskost 31.12	169 265	100 224	4 848 960	39 420	27 557	2 709	5 188 135
Akk. avskrivninger 01.01	4 302	-	814 717	29 892	27 052	2 586	878 549
Avskrivninger	1 759		49 655	1 868	597	458	54 337
Tilgang avskrivninger kjøp av eiendom	-		17 048				17 048
Avgang akkumulerte avskrivninger					(2 090)	(501)	(2 591)
Avgang akkumulerte avskrivninger ved salg			(33 980)	(2 257)			(36 237)
Årets omregningsdifferanser			54				54
Akk. ordinære avskrivninger 31.12	6 061	-	847 494	29 503	25 559	2 543	911 160
Akk. nedskrivninger 01.01	7 069	-	39 815	-	-	-	46 884
Nedskrivning	4 747		21 576				26 323
Akk. nedskrivninger 31.12	11 816	-	61 391	-	-	-	73 207
Netto bokført verdi 01.01	132 820	52 382	3 828 649	10 227	3 265	624	4 027 967
Netto bokført verdi 31.12	151 388	100 224	3 940 075	9 917	1 998	166	4 203 768

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.

Konsernet har med virkning fra 01.01.2022 endret prinsipper for estimering av økonomisk levetid, endringer medfører forlenget avskrivningstid på selskapets anleggsmidler

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Salg av tjenester og honorarer	18 314	20 298	(55)	1 632
Andre salgsinntekter	18	21	7 245	4 811
Andre driftsinntekter	-	-	281	294
Sum andre driftsinntekter	18 332	20 319	7 471	6 737
Tapsførte prosjektkostnader	-	-	-	9 283
Andre driftskostnader	-	219	6 322	3 977
Sum andre driftskostnader	-	219	6 322	13 260

NOTE 6 - ADMINISTRATIVE EIERKOSTNADER

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lønn og personalkostnader *	41 455	38 166	27 659	24 164
Utstyr og kontorkostnader	10 039	8 581	8 715	7 310
Revisjon og konsulenthonorar	3 826	2 740	6 401	6 175
Andre administrative eierkostnader	3 057	1 334	3 851	1 497
Sum administrative eierkostnader	58 377	50 821	46 626	39 146

* se note 7 for utfyllende informasjon

NOTE 7 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, REVISJONSHONORAR MM

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lønnskostnader	32 097	26 237	32 097	26 237
Arbeidsgiveravgift	4 991	4 314	4 991	4 314
Pensjonskostnader	1 340	1 117	1 340	1 117
Andre personalkostnader	3 026	6 498	3 026	6 498
Sum lønnskostnader m.v.	41 455	38 166	41 455	38 166
Herav internfakturert honorarer	-	-	13 796	14 002
Sum lønn og personalkostnader	41 455	38 166	27 659	24 164
Antall ansatte i Norge pr. 31.12	21	22	21	22
Antall årsverk (gjennomsnitt)	20,3	21,0	20,3	21,0

TNOK		Honorar	Lønn	Bonus	Andre ytelser
Ledelse					
Administrerende direktør	Cecilie Martinsen	-	2 956	1 298	438
Styret i Selvaag Eiendom AS					
		Selvaag Eiendom AS 2022			
Styreleder	Gunnar Frederik Selvaag	-			
Styremedlem	Olav H. Selvaag	-			
Styremedlem	Tore Myrvold	-			
Styremedlem	Thomas Mowinckel Frogner	200			
Styremedlem	Erik Hammer	200			

Opptjent bonus på TNOK 1298 for 2021 ble utbetalt til Administrerende direktør i 2022.

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 ta opp et lån tilsvarende 50 prosent av aksjeprisen. Lånet belastes rente som tilsvarende normrenten og forfaller senest tre år etter utbetaling av lånet.

I 2022 eide daglig leder gjennom selskapet Rosgård AS 230 aksjer i Selvaag Eiendom AS, som tilsvarende 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 31.12.2022. 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	
	2022	2021	2022	2021
Honorar for lovpålagte tjenester	488	801	1 328	1 582
Honorar for andre attestasjonstjenester	207	86	682	450
Sum	695	887	2 010	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	
	2022	2021	2022	2021
Sum utbytte / Andel fra TS	-5 391	-13 973	-5 058	-1 214
Renteinntekter konsernselskaper	30 284	20 585	16 672	6 413
Renteinntekter	1 737	51	2 234	121
Rentekostnader konsernselskaper	-1 075	-2 630	-	-
Rentekostnader langsiktig gjeld	-60 149	-49 915	-72 410	-58 117
Andre rentekostnader	-9	-6	-30	109
Sum netto rentekostnader	-29 212	-31 915	-53 534	-51 474
Mottatt konsernbidrag	128 341	-	-	-
Utbytter anleggsaksjer	-	357	-	357
Gevinst ved salg av aksjer	120 910	603 293	-	515 917
Annen finansinntekt	-	-	-9 993	-
Sum andre finansinntekter	249 251	603 650	-9 993	516 274
Garantiprovisjon	12 034	11 326	1 191	-
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	14 252	378	90	378
Annen finanskostnad	1 623	1 449	1 713	2 834
Sum andre finanskostnader	27 909	13 153	2 994	3 212
Sum netto andre finanskostnader	221 342	590 497	-12 987	513 062
Nedskrivning finansielle anleggsmidler				
Sum netto finanskostnader	186 739	544 609	-71 579	460 374

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

Nedskrivning finansielle anleggsmidler	2022	2021
Investeringer i datterselskaper	14 162	-
Investeringer i andre finansielle anleggsmidler	90	378
Sum	14 252	378

NOTE 9 - AKSJER I DATTERSELSKAP

(TNOK)	Forretningskontor	Direkte eier-/ stemmeandel	Konsernets eier-/ stemmeandel	Balanseført verdi
Silurveien Næringsbygg AS	Oslo	100%	100%	628 848
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%	42 660
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 Holding AS	Oslo	60%	60%	65 781
Tjuvholmen Parkering AS	Oslo	100%	60%	
Tjuvholmen Båthavn AS	Oslo	100%	60%	
Tjuvholmen Energi AS	Oslo	100%	60%	
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%	137 971
Tjuvholmen Executive Suites AS	Oslo	100%	100%	42 187
North West Appartment Investment Gr. LLC	Washington, USA	90%	90%	
Sum bokførte verdi aksjer i morselskap				2 998 813

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	60,0%	1 399	-567	-
Tjuvholmen KS	Oslo	54,0%	-1 973	-4 491	-
Tilknyttede selskaper					-

Konsern

(TNOK)	Forretningskontor	Eierandel	Balanseført 01.01	Tilgang	Nedskrivning	Andel av resultat	Balanseført verdi 31.12
Tjuvholmen KS	Oslo	54,0%	(7 202)	9 720	-	(4 491)	(1 973)
Tjuvholmen AS	Oslo	60,0%	1 066	900	-	(567)	1 399
Felleskontrollert og tilknyttet virksomhet			(6 136)	10 620	-	(5 058)	(574)

Investeringene i Tjuvholmen AS og Tjuvholmen KS med eierandel over 50%, konsolideres ikke som følge av avtaler om stemmeretten.

Anleggsaksjer

(TNOK)	Andel %	Anskaffelseskost	Selvaag Eiendom AS Balanseført verdi	Konsern Balanseført verdi
Berger Terminal Invest I AS	6,10%	9 065		9 065
Koksa Eiendom AS	12,59 %	6 666		1 814
Andre anleggsaksjer *)		6 885		1 015
Sum		22 616		11 894

*) 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%	3,3 år	238 384	(8 714)	(26 466)	8 144	Kjøp fra Selvaag AS	22.09.2016	(77 366)
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	4,28%	3,3 år	238 384	(7 943)	(25 565)	7 866	Kjøp fra Selvaag AS	22.09.2016	(74 726)
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	2,57%	5,0 år	600 000	14 314	-	-	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	(9 357)	-	-	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	23 526	-	-	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	6 610	-	-	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	22 736	-	-	Oppstart 03.01.2028 med løpetid 7 år	I/A	I/A
Sum	NOK	NIBOR 3m	2,60%	4,2 år	2 376 769	41 171	(52 031)	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 31.12.2022 til TNOK 52 031 (68 041) i Selvaag Eiendom AS og i konsernet.

NOTE 12 - SKATTER

Selvaag Eiendom AS

Konsern

TNOK	2022	2021	2022	2021
Resultat før skatt	145 401	512 392	113 477	498 517
Skatt 22%	31 988	112 726	24 965	109 674
Skatteeffekt av:				
Permanente forskjeller	-27 658	-129 607	-22 603	-114 123
For mye/lite avsatt tidligere år		15		15
Forskjell skattesats Norge og utland			74	114
Skatteeffekter av transaksjoner			146	-48
Årets beregnede skattekostnad	4 330	-16 865	2 581	-4 339
Effektiv skattesats	3%	-3%	2 %	-1%
Betalbar skatt			146	21 449
For mye/lite avsatt tidligere år		15		15
Endring utsatt skatt	4 330	-16 880	2 434	-25 803
Sum skattekostnad	4 330	-16 865	2 581	-4 339
Skattekostnad i resultat	4 330	-16 865	2 581	-4 339
Endring utsatt skatt	4 330	-16 865	2 434	-25 788
Betalbar skatt i resultatregnskapet	-	-	148	21 449
Anleggsmidler	-12 474	-13 716	2 012 061	1 837 889
Kortsiktige poster (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	-31	-161	-1 525	-6 401
Gevinst og tapskonto	-1 010	-1 263	2 800	2 559
Langsiktig gjeld / avsetninger for forpliktelser			-1 316	
Fradragsberettigede renter til fremføring	-19 855	-19 855	-29 153	-28 480
Skattemessig underskudd til fremføring	-76 656	(85 544)	-223 290	-213 956
Sum midlertidige forskjeller	-110 026	-120 539	1 759 577	1 591 611
Midlertidige forskjeller som ikke er utlignet	22 637	22 637	11 813	11 575
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	-19 226	-21 538	389 707	352 701
Betalbar skatt i resultatregnskapet			148	21 449
Skattefunn	-40	-92	-40	-92
Skatteeffekt av konsernbidrag				-21 449
Betalbar skatt i balansen	-40	-92	108	-92

TNOK	2022	2021	2022	2021
Permanente forskjeller				
Ikke fradragsberettigede kostnader	583	33		
Tilbakeføring gevinst/tap aksjer og utbytte	-32 562	-132 799		
Nedskrivning aksjer	4 321	3 157		
Sum skatteeffekt permanente forskjeller	-27 658	-129 607		

Skattesatsen i Norge i 2022 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 kjøpet av Kjeller Vest 7 AS, og salg av Tingstuveien AS, Madserud Gård AS og Madserud Allé 34 AS.

Endring balanseført utsatt skattefordel for selskapet avviker fra resultatført endring som følge av fusjon med datterselskapet Selvaag Eiendom Sømløst 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	405 000	136 512	228 524	1 432 932	-	2 202 968
Årets resultat				141 070		141 070
Fusjon				349		349
Kjøp av egne aksjer	(207)			(3 238)		(3 445)
Avsatt utbytte				(75 154)		(75 154)
Egenkapital 31.12	404 793	136 512	228 524	1 495 959	-	2 265 788

KONSERN

(TNOK)	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01	405 000	136 512	228 524	1 304 805	47 174	2 122 037
Årets resultat				113 128	(2 229)	110 899
Kjøp egne aksjer	(207)			(3 238)		(3 445)
Avsatt utbytte				(75 154)		(75 154)
Annet				(1 274)	(1)	(1 275)
Egenkapital 31.12	404 793	136 512	228 524	1 338 267	44 966	2 153 062

NOTE 14 - LANGSIKTIGE FORDRINGER OG GJELD KONSERNSELSKAPER

Langsiktige fordringer	Selvaag Eiendom AS	
(TNOK)	2022	2021
Selvaag AS	507 117	216 653
Selvaag By AS	-	453 775
Løren Parkering AS	-	30 761
Tjuvholmen F2 Næring AS	-	54 611
Tjuvholmen F3 Næring AS	-	48 554
Tjuvholmen F1-N Næring AS	-	40 129
Tjuvholmen F1-S Næring AS	-	19 770
Tjuvholmen Kontor XIV AS	-	8 233
Silurveien Næringsbygg AS	-	45 031
Lørenhagen Næring AS	-	18 154
Fjellhamarveien 44C AS	-	12
Lørenlunden Næring AS	-	1 736
Løren Leir AS	-	16 226
Løren Torg Næring AS	-	27 769
Tingstuveien AS	-	5 216
Maridalsveien 319-321 AS	-	22 092
Madserud Gård AS	-	1 886
Dronningens Gate 13 Oslo AS	-	104 211
Selvaag Eiendom Sømløst AS	-	3 596
Fjeldbo Logistikk AS	-	27 191,72
Lørenveien 38 AS	-	27 651,76
Madserud Allé 34 AS	-	23 748,00
Fjellbovegen 13 Holding AS	2 330	5 402
Kjeller Vest 7 AS	49 792	-
Tjuvholmen F7 Næring AS	-	29 764
Tjuvholmen F8 Næring AS	-	20 285
Sum	559 238	1 263 948

Beløpene over inkluderer også fordringer på selskaper i Selvaag konsern.

Langsiktig gjeld	Selvaag Eiendom AS	
(TNOK)	2022	2021
Tjuvholmen Executive Suites AS	-	39 465
Strandveien 12 AS	-	203
Maridalsveien 323 AS	-	47 214
Olav Selvaags Plass 5 AS	-	4 837
Selvaag Eiendom Tomter AS	-	5 157
Selvaag Eiendom Parkering AS	-	2 092
Sum	-	98 967

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	
	2022	2021	2022	2021
Kundefordringer	-	723	3 000	3 006
Andre kortsiktige fordringer	9 689	4 036	-	-
Fordring i konsernkontoordning*	524 087	76 991	-	-
Langsiktige fordringer på konsernselskaper	559 801	1 264 510	507 934	671 434
Sum	1 093 577	1 346 260	510 934	674 440
Leverandørgjeld	922	825	-	-
Gjeld til konsernselskaper	75 154	79 341	75 154	175 000
Gjeld i konsernkontoordning*	101 218	101 997	-	-
Annen kortsiktig gjeld	-	1 518	-	-
Forfall > 5 år etter balansedato	-	98 967	-	-
Sum	177 294	282 648	75 154	175 000

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 31.12.2022 var innestående på toppkonto mot DNB 54,7 millioner kroner.

NOTE 16 - 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 Selvaag familien. Ledende ansatte eier aksjer i Selvaag Eiendom AS gjennom et aksjeeierprogram (jfr. note 7).

NOTE 17 - RENTEBÆRENDE LANGSIKTIG GJELD

Gjeld til kredittinstitusjoner (TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Forfall 2022	-	-	-	-
Forfall 2023	211 600	260 000	211 600	260 000
Forfall 2024	943 000	684 600	1 164 039	867 600
Forfall 2025	640 714	860 000	640 714	898 039
Forfall 2026	-	-	-	-
Forfall etter 2027	-	-	153 034	153 061
Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 795 314	1 804 600	2 169 387	2 178 700

Selskapets langsiktige gjeld ble i 2022 netto økt med TNOK 9 286 gjennom avdrag og refinansiering av gjeld på TNOK 412 028 og opptak av lån på TNOK 402 714. Konsernets langsiktige gjeld ble i 2022 netto redusert med TNOK 9 314 gjennom betaling av avdrag og refinansiering med TNOK 412 000 og opptak av ny gjeld med TNOK 402 714.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid på konsernets langsiktige rentebærende gjeld var pr 31.12.2022 på 2,39 (2,51) år.

I konsernets langsiktige gjeld inngår 3 obligasjonslån fra Realkreditt Danmark som fordeler seg som vist i tabellen under:

Lånetaker	Etableringstidspunkt	Forfallsdato	Hovedstol	Overkurs ved etablering	Markedsverdi 31.12.2022
Maridalsveien 323 AS	08.12.2014	01.01.2035	153 061	-	153 750
Maridalsveien 323 AS	16.11.2017	30.09.2024	37 963	190	38 039
Sum obligasjonsgjeld			191 024	190	191 789

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

Pantsatte eiendeler (TNOK)	Konsern	
	2022	2021
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2 155 813	2 162 166

NOTE 18 - BETINGEDE FORPLIKTELSER

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Garantier	9 694	9 503	9 694	9 503
Sum	9 694	9 503	9 694	9 503

Konsernets usikrede garantier fordeler seg pr 31.12.2022 med TNOK 9 694 (9 503) 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 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	
	2022	2021	2022	2021
Salg av varer og tjenester				
- Konsernselskaper (inkl Selvaag-konsern)	18 335	18 611	18 061	16 180
- Tilknyttede selskaper	-	91	2 280	1 672
- Andre nærstående selskaper	-	-	7 329	3 262
Sum Salg av varer og tjenester	18 335	18 703	27 670	21 114
Kjøp av varer og tjenester				
- Konsernselskaper (inkl Selvaag-konsern)	2 682	2 556	857	780
- Tilknyttede selskaper	-	-	-	-
- Andre nærstående selskaper	-	-	1 045	1 164
Sum kjøp av varer og tjenester	2 682	2 556	1 903	1 944

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 2 140. I tillegg leier Selvaag Eiendom AS et driftskontor på Tjuvholmen fra Tjuvholmen F7 Næring AS til en årlig leie på TNOK 136.

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

Operasjonelle leieavtaler kostnadsføres løpende og klassifiseres som andre driftskostnader. I 2022 og 2021 hadde konsernet ingen leieavtaler klassifisert som finansielle.

NOTE 21 - ANDRE FORHOLD

Endring i konsernsammensetningen

Kjøp av selskaper

Kjeller Vest 7 AS og Kjeller Vest KS ble kjøpt med virkning per 7. april 2022. Selskapet er konsolidert i Selvaag Eiendom konsern fra og med samme dato. Ved oppkjøpet ble det identifisert og allokert merverdier på henholdsvis TNOK 55 496 knyttet til tomt og TNOK 84 154 knyttet til bygg i konsernet. Utsatt skatt av merverdiene er balanseført med TNOK 31 027.

Kjeller Vest KS er etter overtakelse omdannet til AS i en skattefri omdanning, med regnskaps og skattemessig virkning fra 01.01.2022. Det omdannede selskapet Kjeller Vest II AS er i ettertid fusjonert med Kjeller Vest AS der sistnevnte var overtagende part i fusjonen.

Salg av selskaper

Selskapene Tingstuveien AS og Madserud Allè 34 AS er solgt i løpet av 2022. For Tingstuveien AS og Madserud Allè 34 AS har konsernet regnskapsført en gevinst på henholdsvis TNOK 48 118 og TNOK 77 752 i 2022. I selskapsregnskapet til Selvaag Eiendom AS er det regnskapsført en finansinntekt ved salg av aksjene i Tingstuveien AS og Madserud Allè 34 AS på henholdsvis TNOK 45 445 og TNOK 75 465.

Øvrige endringer:

Søsterselskapene Tjuvholmen F8 Næring AS og Tjuvholmen Kontor XIV AS er fusjonert som hhv. overtagende og overdragende selskap til regnskaps- og skattemessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2022.

Datterselskapet Selvaag Eiendom Sømløst AS er som overdragende part fusjonert med morselskapet Selvaag Eiendom AS i en mor-datter fusjon til regnskaps- og skattemessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2022.



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 2022, 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 2022, 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 2022 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 2022 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, 14. mars 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning Selvaag Eiendom AS

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-03-15 20:33



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 UTVIKLE EIENDOM

SELVAAG
EIENDOM