

Årsrapport
SELVAAG BOLIG

2020





EN AV LANDETS LEDENDE BOLIGUTVIKLERE

Selvaag Bolig ASA er et boligutviklingsselskap som styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har til enhver tid flere tusen boliger under utvikling, og fokuserer på vekstområdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim og Stockholm. Selvaag Bolig viderefører Selvaags 70 år lange historie og erfaring, og har et bredt utvalg boligtyper. Selskapets hovedkontor er på Ullern i Oslo.

www.selvaagboligasa.no

INNHold

ORGANISASJON OG STYRET

Leder	4
Nøkkeltall	7
Konsernledelsen i Selvaag Bolig ASA	9
Forretningsbeskrivelse	10
Bærekraft	14
Eierstyring og selskapsledelse i Selvaag Bolig	30

REGNSKAP: KONSERN

Årsberetning	40
Styret i Selvaag Bolig ASA	48
Resultatregnskap	50
Balanse	51
Endringer i egenkapital	52
Kontantstrømoppstilling	53
Noter	56

REGNSKAP: MORSELSKAP

Resultatregnskap	92
Balanse	93
Kontantstrømoppstilling	94
Regnskapsprinsipper	95
Noter	98

Erklæring fra styret og administrerende direktør	106
Revisors beretning	108

GODT ÅR TIL TROSS FOR PANDEMI

Til tross for pandemi og nedstengning var 2020 et godt år for Selvaag Bolig. Selskapet har en tilpasningsdyktig og proaktiv organisasjon og verdiskapingen har vært høy.

Vårt fokus har vært å sørge for lønnsom drift, og ta vare på de ansattes helse. Selskapet har gode systemer og rutiner, og har jobbet proaktivt for å møte utfordringene som pandemien har medført på en best mulig måte. Vi har blant annet tatt i bruk en rekke nye, effektive verktøy som sikrer at ansatte kan jobbe effektivt fra hjemmekontor, og at alt salgsarbeid kan foregå digitalt. Ved utgangen av året var medarbeidertilfredsheten i selskapet høy, og det var ingen vesentlige forsinkelser i fremdriften verken for prosjekter under utvikling eller bygging. Organisasjonen er tilpasningsdyktig, endringsvillig, kompetent og profesjonell, og vi har solide samarbeidspartnere som både har holdt byggeplasser i gang og sikret leveranser. Vi har hele tiden klart å snu oss raskt rundt, tilpasse oss situasjonen og finne nødvendige og gode løsninger som har gjort det mulig å levere som normalt gjennom pandemien. Selskapets salg, målt i omsetning, i fjerde kvartal og for andre halvår samlet var det beste i selskapets historie. Vi er stolte av dette.

Selvaag Boligs forretningsmodell er å bygge store prosjekter i storbyområder med stort boligbehov. Vi skal skape verdier gjennom alle prosjektfasene, fra tomte kjøp og regulering til salg, bygging og overlevering av ferdige boliger. Dette har vært en god oppskrift for suksess. Prosjektene har hatt høy lønnsomhet, og siden 2013 har Selvaag Bolig-aksjen gitt en avkastning som er flere ganger høyere enn boligprisstigningen. Vi mener at selskapet har en gunstig posisjon med tanke på fremtiden også. Vi har gode produkter, tilgang på attraktive tomter til 11 000 boliger, vi er dyktige på konsepter, og folk vil kjøpe våre boliger. Etter at store deler av selskapets tomtebank ble solgt til samarbeidsselskapet Urban Property, som eies av flere kapitalsterke og langsiktige investorer, er selskapet nå en rendyrket boligutvikler. Dette gir oss et betydelig konkurransefortrinn fordi vi nå har tilgang på tomter uten at vi må binde egenkapital, samt en betydelig finansiell base for nye tomte kjøp.

Søk etter ny utviklingseiendom skjer, på samme måte som før, i Selvaag Bolig. Et hovedfokus for meg, som ny leder, vil være å finne gode erstatninger for de prosjektene som nå ferdigstilles og går ut av porteføljen, slik at selskapet over tid vil vokse. I slutten av 2020 annonserte vi kjøp av tomter i Oslo og Stockholm til 450 boliger, og vi skal kjøpe mer. Søket etter riktige tomter og evnen til å inngå gode avtaler på dem vil fortsatt være viktig fremover. Vi søker både etter tomter

Selvaag Bolig skal utvikle alene, men vi har også modeller som gjør oss til en attraktiv samarbeidspartner. Fordelen er at vi har et godt omdømme, har unike boligkonsepter, og oppleves som en seriøs og profesjonell aktør av både leverandører, kjøpere og beslutningstakere i kommunene vi bygger i.

Vi skal også jobbe videre med å utvikle konsepter som vil gi oss konkurransefortrinn. Selvaag Pluss er et varemerkebeskyttet konsept der beboerne får ekstra service, opplevelser og trygghet. De får tilgang til et serviceområde og en rekke delte fasiliteter. Prosjektene er bemannet med vertskap fra Selvaag Bolig. Selvaag har nå plussboliger i salg og under bygging i Lørenskog og Asker, og under planlegging i både Trondheim, Oslo og Bærum. Konseptet er ettertraktet både av boligkjøpere og kommuner, og er en betydelig konkurransefordel. Vi tilpasser og utvikler Pluss kontinuerlig. I 2020 lanserte vi også Selvaag City som er en kompakt variant av Pluss. City har kompakte og smarte leiligheter, og beboerne har tilgang på fellesarealer og tjenester på samme måte som i Pluss. Konseptet er spesielt godt tilpasset førstegangsetablerere i byområder der det er høye boligpriser. Vi kan selge en City-bolig for under to millioner kroner i Oslo, og således tilby et produkt langt flere har råd til å kjøpe. Bygging av kompaktboliger i Oslo krever imidlertid dispensasjon fra kommunens leilighetsnorm. Vi jobber for å få til dette, men ser også på muligheter for å bygge City i andre kommuner som ikke har slike begrensninger.

Vi har lang erfaring med å utvikle store prosjekter, gjennom god planlegging og tilføring av kvaliteter som gjør områdene attraktive. Vi har skapt attraktive prosjekter på Lørenskog. Det krever litt å se for seg at Skårer Ødegården skulle transformeres fra et jorde langs E6 til å bli det mest ettertraktede boligområdet på Lørenskog. Nå gjør vi en tilsvarende transformasjon på det tidligere industriområdet Skårersletta i samme kommune. Prosjektet har 1 100 boliger, og salgsstarten vi hadde der med Plussboliger i fjerde kvartal var en av de mest vellykkede vi har hatt på flere år. Begge Lørenskog-prosjektene er store og har til sammen over 2 000 boliger som fortsatt skal reguleres, selges og bygges.

I Oslo og Bærum er vi godt i gang med planleggingen av Bjerke og Fornebu, som begge kommer til å bli blant våre aller viktigste prosjekter. I tillegg har etableringen i Follo-regionen vært svært vellykket, og vi har kommet i gang

med flere prosjekter som vil bidra betydelig til selskapets resultater i årene som kommer. Målet er at vi også skal vokse i Trondheim, Stavanger, Bergen og Stockholm. Vi har nå store og ettertraktede byutviklingsprosjekter under utvikling i alle disse markedene.

Bærekraft har vært en sentral del av Selvaags arbeid fra starten i 1948, og boligen er navet også i framtidens bærekraftige byutvikling. Vi jobber derfor videre med å utvikle miljøvennlige boliger rimeligere. Vi har innarbeidet miljøhensyn i planleggings- og styringssystemer, og i den daglige driften. Miljøpåvirkningen er primært knyttet til hvordan selskapets prosjekter bidrar til god steds- og byutvikling og er tilrettelagt for bærekraftig drift, men også til leverandørenes energi- og materialbruk, avfall, inngrep i og bruk av naturressurser. Vårt viktigste bidrag er likevel at vi prioriterer urbane pressområder, store byutviklingsprosjekter, arealeffektive boliger der hver beboer legger beslag på minst mulig personlig areal, og bygger med så lite miljømessig fotavtrykk som mulig. Vi jobber også kontinuerlig for å bygge flere små enheter og å øke utnyttelsen på tomter nær knutepunkter i byene. Dette bidrar til at en større del av befolkningen kan bo urbant, på mindre areal, med lavere behov for energi og transport. Selvaag Bolig forplikter seg til mål i internasjonale initiativer, som FNs "Framework Convention on Climate Change" (Parisavtalen) og FNs bærekraftsmål. I løpet av 2020 har vi intensivt arbeidet med bærekraft, spesielt på miljøsidan, og i de kommende årene trapper vi opp innsatsen betraktelig for å redusere selskapets miljøavtrykk. Dette vil gjenspeiles både fysisk i selskapets prosjekter og i rapportering. Vi planlegger for at fremtiden er grønn og bilfri, og tenker miljø og natur i alt vi gjør. Selvaag Bolig skal, som før, være en investering som både er bærekraftig og lønnsom.



Sverre Molvik
Administrerende direktør

Nøkkeltall* 2020:

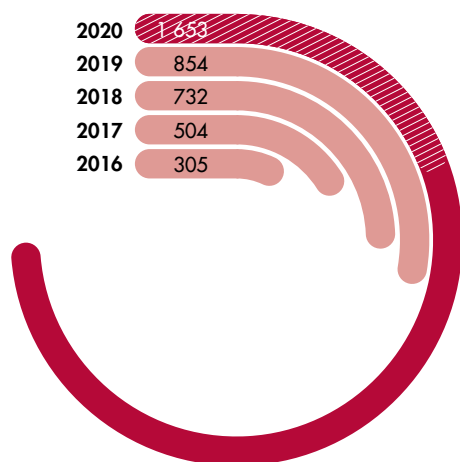
Driftsinntekter IFRS:	NOK 2 698 millioner
Driftsresultat:	NOK 1 644 millioner
Resultat før skatt:	NOK 1 653 millioner
Antall salg:	683
Netto salgsverdi:	NOK 3 460 millioner
Antall igangsatte enheter:	496
Antall overleverte enheter:	720
Antall ferdigstilte enheter:	691
Antall enheter under bygging 31.12:	1 310

*Alle tall er Selvaag Boligs andel.



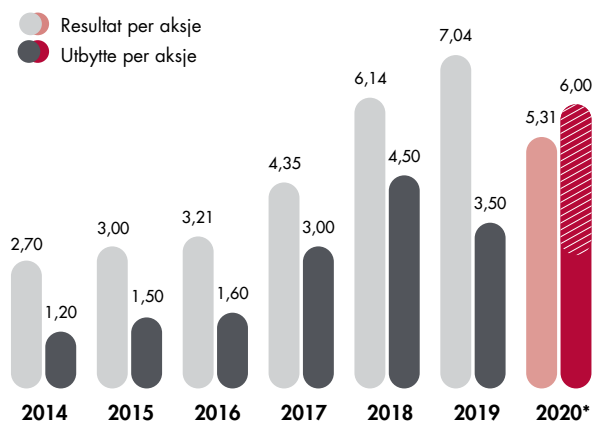
ILLUSTRASJON: LANGHUS 1405, LANGHUS

NØKKELTALL FOR SELVAAG BOLIG

RESULTAT FØR SKATT
(NOKM)

Justert for UP-transaksjonen var resultatet før skatt NOK 608 millioner

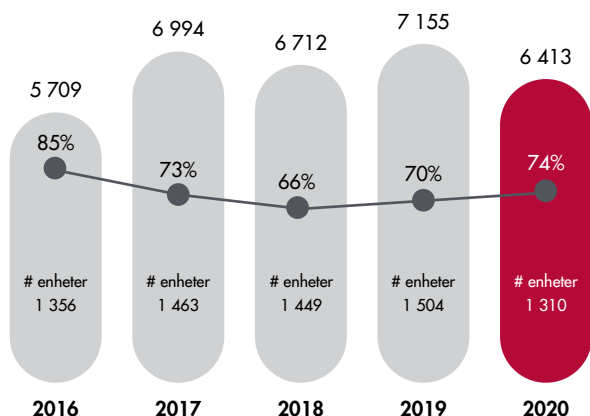
ÅRLIG UTBYTTE OG RESULTAT PER AKSJE



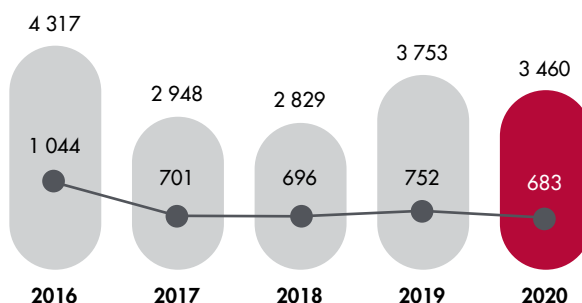
Foreslått utbytte for H2 2020 NOK 3,00 per aksje

* Oversikten viser ikke gevinst og utbytte fra UP-transaksjonen

BOLIGER I PRODUKSJON



Salgsverdi av enheter i produksjon
Andel solgte enheter under bygging
Enheter under bygging

BOLIGSALG ¹⁾

Verdi av solgte enheter (NOK millioner)
Antall solgte enheter

(Beløp i millioner kroner)

IFRS hovedtall

	2016	2017	2018	2019	2020
Driftsinntekter	3 000,3	3 228,8	3 342,1	3 368,8	2 698,0
Driftsresultat	393,9	543,7	750,5	864,7	1 643,8
RESULTAT FØR SKATT	364,6	503,8	732,5	854,0	1 653,5²⁾
Kontantstrøm fra drift	440,3	303,2	427,0	985,9	1 615,7
Netto kontantstrøm	213,9	-400,6	171,5	521,7	-293,4
Egenkapital-grad	42 %	45 %	48 %	49 %	41 %
RESULTAT PER AKSJE I KRONER	3,21	4,35	6,14	7,04	16,33

¹⁾ Solgte enheter er inngåtte salgskontrakter med kunder iht. Bustadoppføringslova. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

²⁾ Justert for UP-transaksjonen er resultat før skatt for 2020 NOK 608 millioner.

Merk: Antall solgte enheter og verdi av solgte enheter er justert for Selvaag Bolig sin andel av deleide prosjekter.



KONSERNLEDELSEN I SELVAAG BOLIG ASA



Sverre Molvik
Administrerende direktør¹⁾



Øystein Klungland
Viseadministrerende direktør²⁾



Kristoffer Gregersen
Konserndirektør
kommunikasjon og marked³⁾



Line Lian Mjell
Konserndirektør marked⁴⁾



Christopher Brunvoll
Konserndirektør finans⁵⁾



Petter Cedell
Konserndirektør
eiendomsinvesteringer

¹⁾ Fungerende konserndirektør finans. Ny konserndirektør finans tiltrådte 1. mars 2021.

²⁾ Som viseadministrerende direktør er Klungland ansvarlig for selskapets operasjonelle virksomhet, som inkluderer hele selskapets prosjektportefølje.

³⁾ Konserndirektør kommunikasjon og strategi fra 9. august 2021.

⁴⁾ Tiltrer 9. august 2021.

⁵⁾ Tiltrådte 1. mars 2021.

FORRETNINGSBESKRIVELSE

FORRETNINGSMODELL/STRATEGI

Selvaag Bolig er et boligutviklingsselskap som tilbyr boliger tilpasset spesifiserte kjøpergrupper i vekstområdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim og Stockholm. Ved å tilby gode boliger til konkurransedyktige priser skal selskapet gi flest mulig mennesker, i alle faser av livet, mulighet til å eie egen bolig. Selskapet har ikke egen entreprenør og utvikler fortrinnsvis store boligprosjekter med mer enn 150 boliger og flest boliger i prisklassen tre til seks millioner kroner. Ved å konkurranseutsette bygging oppnår selskapet redusert risiko og bedre innkjøpspriser.

MARKEDSTILPASSEDE BOLIGKONSEPTER

Selvaag Bolig har boligtyper og -konsepter tilpasset ulike målgrupper med ulike behov og preferanser. Hovedvolumet av boligene selskapet bygger er imidlertid tilpasset den største kundegruppen - mennesker med normal inntekt. Størrelsen på selskapets prosjekter gjør at ulike boligtyper kombineres i de respektive prosjektene. Dette gir økt bokvalitet gjennom at det skaper nabolag med boliger tilpasset alle livssituasjoner og aldersgrupper. I tillegg gir det et markedstilpasset tilbud, og bidrar til å optimalisere salgs- og inntektsprofilen i det enkelte prosjekt.

KONKURRANSEUTSETTING AV ALLE ENTREPRISER

Selvaag Bolig er et rent boligutviklingsselskap uten egen entreprenør, og styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har en effektiv tilnærming til boligutvikling som bidrar til å posisjonere selskapet som en kostnadseffektiv aktør, godt rustet til å møte eventuelle svingninger i boligmarkedet. Konkurransesetting av all byggevirksomhet gir flere fordeler:

Færre ansatte: Om lag 80 ansatte i kjernevirksomhet. Liten organisasjon gir bedre kostnadseffektivitet.

Forutsigbare og konkurransedyktige byggekostnader:

Tilbud fra flere entreprenører, basert på standardbeskrivelser, gir alltid riktig markedspris og bygging til fast pris. Kostnadene låses før salgsstart. Samarbeid utelukkende med entreprenørselskaper med spisskompetanse til å løse oppdragene.

Lavere gjennomføringsrisiko:

Bruk av totalentrepriser reduserer gjennomføringsrisikoen i byggefasen.

Lavere markedsrisiko:

Å ikke bruke egen entreprenør forhindrer store bemanningsjusteringer ved markedssvingninger.

Bedre kapasitet:

Nødvendig kapasitet til enhver tid. Ingen kapasitetsproblemer når flere prosjekter skal bygges samtidig.

TOMTEKJØP OG FINANSIERING AV TOMTER

Fra og med januar 2020 eies store deler av Selvaag Boligs tilgjengelige tomteportefølje av Urban Property. Transaksjonen ble gjort for å rendyrke kjernevirksomhet, øke operasjonelt fokus, synliggjøre verdiene i den daglige driften i Selvaag Bolig, og øke selskapets mulighet for vekst. Urban Property er en solid, kapitalsterk og forutsigbar partner, og selskapene er langsiktige og strategiske samarbeidspartnere.

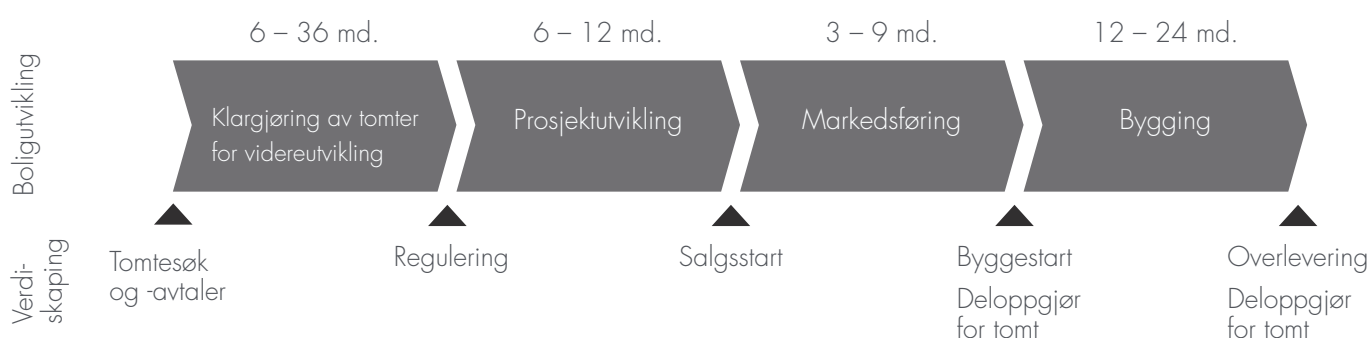
Dette er samarbeidsavtalen, kort oppsummert:

- Urban Property har forkjøpsrett på kjøp av nye tomter i Norge som Selvaag Bolig ønsker å utvikle. Dersom Urban Property ikke benytter seg av forkjøpsretten, kan Selvaag Bolig benytte andre finansieringsløsninger og/eller samarbeide med andre.
- Selvaag Bolig har opsjon på å kjøpe tilbake tomten fra Urban Property.
- Tomtene kjøpes trinnvis tilbake av Selvaag Bolig for opprinnelig kjøpspris i tillegg til en årlig opsjonspremie på (NIBOR + 3,75). Det påløper også et transaksjonshonorar på 0,5 prosent når Urban Property kjøper tomten av grunneier, og 2,0 prosent når Selvaag Bolig kjøper tomten fra Urban Property.
- Avtalen inneholder finansielle covenants.

Fordeler for Selvaag Bolig:

- Selskapet eliminerer behov for egenkapital til kjøp av tomter. Selvaag Bolig betaler 50 prosent av kjøpesum til Urban Property ved overtagelse av tomt (ved byggestart) og 50 prosent ved ferdigstilling av prosjektet.

VERDISKAPINGSPROSESSER I SELVAAG BOLIG FRA 2020



FORRETNINGSBESKRIVELSE

- Høyere egenkapitalavkastning.
- Mulighet for å dele ut en høyere andel av resultatet som utbytte.
- Mer effektiv og forutsigbar finansiering av eksisterende og nye tomter.
- Økt konkurransekraft ved tomtekjøp.
- Selvaag Boligs nedsiderisiko er begrenset til 48 måneders opsjonspremie (et break fee).

I Sverige inngår Selvaag Bolig avtaler om tomtekjøp etter svensk modell, det vil si fortrinnsvis tildeling av eiendom fra kommunene.

VERDIDRIVERE

I tillegg til konkurranseutsetting av bygging, er Selvaag Boligs strategi for kjøp og utvikling av nye tomter sentralt for selskapets verdiskaping. Selvaag Bolig har tilgang til en betydelig tomteportefølje. Dette tillater målrettet valg av nye tomter som passer inn i eksisterende portefølje og møter de til enhver tid gjeldende markedsbehov hva angår beliggenhet, størrelse, pris og utbyggingspotensial. Selskapet kjøper kontinuerlig tomter i tråd med en akkvisisjonsstrategi som prioriterer store tomter i selskapets definerte kjerneområder.

Sentralt for den gode utviklingen står selskapets salgsstrategi. Segmentering av boligprosjekter og optimalisering av sammensatte prosjekter ved et bredt utvalg boligtyper har gitt godt salg og gunstig salgstakt. Selvaag Bolig starter bygging som hovedregel først når 60 prosent av verdien av et byggetrinn er solgt. Resten av byggetrinnet selges i perioden frem mot ferdigstillelse. Dette muliggjør at enhetene i prosjektet prises riktig, og sikrer inntektsoptimalisering.

Videre bidrar fokus på detaljplanlegging, standardisering, tomte-utnyttelse og strategisk tomteutvikling til å sikre selskapet lave byggekostnader, gode prosjektmarginer og konkurransedyktige salgspriser. Selvaag Bolig setter høye krav til kvalitet i alle ledd internt og har omfattende kvalitetskrav til produkter og drift hos underleverandørene. Dette bidrar til å redusere risiko for feil i prosjektene, og at alle boligene har høy standard og er energieffektive.

MÅLSETTINGER

Selvaag Bolig skal være en av Norges ledende boligbyggere, og har et langsiktig mål om vekst. Den langsiktige veksten skal ikke gå på bekostning av lønnsomhet eller gi økt finansiell risiko. Selskapets strategi bidrar til å sikre den ledende markedsposisjonen og å

styrke konkurransekraften. Selskapet har et uttalt mål om å oppnå prosjektmarginer på minimum 10 prosent.

UTBYTTEPOLICY

Selvaag Boligs ambisjon er å utbetale høye og stabile utbytter til sine eiere. Målet er at utbyttet skal være på minimum 40 prosent av årsresultatet etter skatt og utbetales to ganger i året. Utbyttets størrelse skal imidlertid veies opp mot selskapets likviditetsprognoser og soliditet. Egenkapitalgraden i selskapet skal ikke være under 30 prosent.

RISIKOHÅNDTERING

Selvaag Bolig arbeider aktivt med å minimere risikoen for kostnadsoverskridelser og forsinkelser. Risikoen minimeres ved at selskapet inngår totalentrepriseavtaler med solide entreprenører som har god økonomi, høy kompetanse og dokumentert leveransekapasitet. Totalentreprenøren har ansvar for å levere prosjektet til avtalt tid og pris. I tillegg er det vesentligste av prosjektkostnadene sikret ettersom bygging i hovedsak igangsettes først når 60 prosent forhåndssalg er oppnådd. Videre gir høy grad av standardisering, kombinert med høy detaljeringsgrad i spesifikasjoner til entreprenør, redusert risiko for forsinkelser i byggeprosessen. Kontinuerlig læring hos entreprenørene bidrar til stadig mer effektiv prosjekt- gjennomføring og reduserer risikoen for feil og forsinkelser ytterligere.

EKSTERNE RISIKOFAKTORER

Lav rente, lav arbeidsledighet, høy kjøpekraft i husholdningene og høy befolkningsvekst i urbane områder har bidratt til stor boligetterspørsel, spesielt i Stor-Oslo der Selvaag Bolig har hoveddelen av sin virksomhet. Erfaringer fra tidligere år viser imidlertid at det kan oppstå negative skift i etterspørselen blant annet på grunn av forverrede makroøkonomiske forhold, regulatoriske endringer, eller økt tilbudsside i markedet. Det er også usikkerhet knyttet til mulige økonomiske ettervirkninger av COVID 19-pandemien.

NØKKELTALL

2020 inngikk Selvaag Bolig salgskontrakter på 683 boliger netto. Det ble igangsatt bygging av 496 boliger, ferdigstilt 691 boliger og 720 boliger ble overlevert kunde. Ved utgangen av året hadde selskapet 1 310 boliger under bygging til en samlet verdi av NOK 6 413 millioner.

VERDIDRIVERE I SELVAAG BOLIG

Konkurransedyktige produkter i vekstområder

Satser utelukkende i urbane vekstområder med stor bolig- etterspørsel og markedsdybde.

Konkurransedyktige priser som gir stor målgruppe.

Et bredt utvalg boligtyper som når flere markedssegmenter og gir inntektsmaksimering i prosjektene.

Stor, aktivt forvaltet tomtebank

Verdiskaping gjennom utvikling, videreutvikling og optimalisering av tomter.

Fleksibilitet til å utvikle flere tusen boliger i urbane vekstområder.

Aktiv kapitalforvaltning.

Effektiv og fleksibel kostnadsstruktur

Ikke egen entreprenør gir fleksibilitet, redusert risiko og kostnadsoptimalisering.

Prosjektbasert forretningsmodell gir økt fleksibilitet og reduserer risiko.

Store prosjekter med mer enn 150 boliger gir stordriftsfordeler.

Effektiv og slank organisasjon gir lavere overhead.

Kapitaleffektiv forretningsmodell støttet av solid balanse

60 prosent forhåndssalg som hovedregel før byggestart gir redusert behov for prosjekt- finansiering og redusert risiko for varelagerbygging.

Sunn gjeldsstruktur og finansiell fleksibilitet.





BÆREKRAFT I SELVAAG BOLIG

Selvaag Bolig er et av Norges ledende boligutviklingsselskap. Vi har som mål å skape verdier for samfunnet gjennom å bygge gode boliger som folk flest har råd til å kjøpe.

Vi jobber aktivt for å sikre bærekraftig bolig- og byutvikling, blant annet gjennom utvikling av boligprosjekter i urbane pressområder, hvor vi omskaper nedlagte industri- og anleggsplasser til gode bomiljøer. Vi prioriterer arealsmarte boliger i lavere prisklasser, etterstreber kostnadseffektivitet, og vi tilstreber bygging i nærheten av eksisterende kollektivknutepunkter med god tilgang til etablert infrastruktur. Med dette tilrettelegger vi for at en større del av befolkningen kan bo urbant, arealeffektivt og med lavere behov for energi og transport.

Etiske, sosiale og miljømessige hensyn er godt integrert i den daglige driften, og våre verdier «omtanke» og «skaperkraft» ligger til grunn for alt vi gjør.

VÅRE PRIORITERINGER I 2020 OG FREMOVER

- Fra og med 2021 skal alle store prosjekter i sentrumsnære områder ha en miljøplan som definerer overordnede miljømål og belyser prosjektets miljøavtrykk, før prosjektet igangsettes.
- Alle nye prosjekter skal vurderes for miljøsertifisering, og det skal vurderes om prosjektet skal ha delings-tjenester og annet som kan stimulere beboerne til en bærekraftig livsstil.
- Vi har utviklet boligkonseptet «City» som er smarte, kompakte leiligheter tilpasset en urban livsstil. Vi vil se på muligheter for å bygge dette i årene som kommer.
- Vi har nedlagt betydelige ressurser for å klargjøre selskapet for ikke-finansiell rapportering, som gjennomføring av vesentlighetsanalyse og vurdering av relevante KPIer. Vi har igangsatt et pilotprosjekt for kartlegging av miljøpåvirkning i boligprosjektene som vil danne grunnlag for å avgi klimaregnskap. Dette arbeidet fortsetter inn i 2021.
- Vi har igangsatt en revidering av styringssystemet og totalentrepriser for å styrke innrapportering av nødvendig informasjon fra byggeprosessene. Dette arbeidet fortsetter inn i 2021.

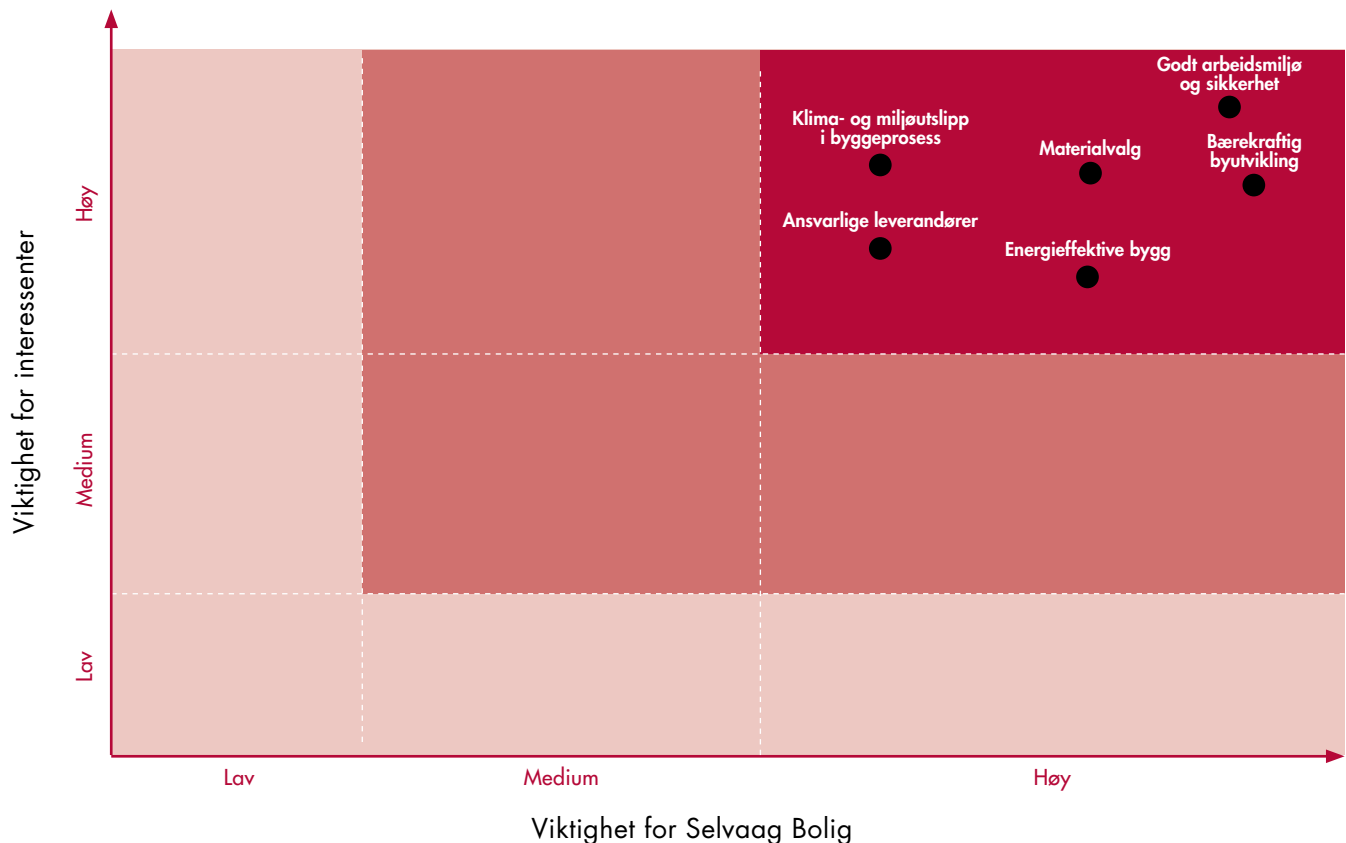
ORGANISERING OG OPPFØLGING AV BÆREKRAFT I SELVAAG BOLIG

Selvaag Boligs selskapsstyring, ledelse og organisering ivaretar etterlevelse av alle relevante myndighetskrav, lover og forskrifter. Bærekraft settes høyt på agendaen i selskapets strategiske utvikling. Dette skal sikre at selskapet både utnytter muligheter og gjør korrigerende tiltak dersom dette viser seg nødvendig. Styret har fastsatt overordnede prinsipper for eierstyring og selskapsledelse. Prinsippene er nedfelt i selskapets verdier, etiske retningslinjer og konsernpolicy. I tillegg er hensynet til det ytre miljø innarbeidet i en egen miljøpolicy, som følges opp i planleggings- og styringssystemer, samt i den daglige driften. Ettersom Selvaag Bolig er en prosjektorganisasjon, foregår boligutviklingen på prosjektnivå. Det er store variasjoner i prosjektene med hensyn til størrelse, beliggenhet og miljøprofil, og flere av de større utbyggingsprosjektene er også underlagt strenge kommunale krav. Mange av tiltakene knyttet til miljø og bærekraft vil derfor være prosjektspesifikke, og er i denne rapporten eksemplifisert gjennom ulike case. For mer informasjon om Selvaag Boligs eierstyring og selskapsledelse, vises det til eget kapittel i årsrapporten for 2020.

SAMARBEID

Selvaag Bolig søker en tydelig tilstedeværelse i samfunnsdebatten og jobber aktivt for å sikre gode rammer for boligbygging og byutvikling. I tillegg deltar selskapet i politiske råd og bransjerelaterte nettverk for å utveksle erfaringer som kan bidra til mer miljøeffektive og bærekraftige bransjestandarder. Selvaag Bolig er medlem av Grønn Byggallianse, og har forpliktet seg til mål i internasjonale initiativer som FNs "Framework Convention on Climate Change" (Parisavtalen) og FNs Bærekraftsmål.

VESENTLIGHETSMATRISE FOR SELVAAG BOLIG



INTERESSENTKARTLEGGING OG VESENTLIGE TEMAER

Som del av utarbeidelsen av en miljøpolicy for selskapet gjennomførte Selvaag Bolig i 2019 en interessentanalyse. I 2020 ble denne analysen utvidet til en vesentlighetsanalyse. Formålet med vesentlighetsanalysen var å kartlegge hva selskapets viktigste interessenter oppfatter som mest avgjørende for at Selvaag Bolig skal lykkes med bærekraftig verdiskaping, og samtidig sikre at selskapet har en helhetlig og langsiktig tilnærming til hvordan det skal skape verdi for aksjonærer, kunder, ansatte og samfunnet.

Vesentlighetsanalysen viser hvilke utfordringer og muligheter vi og våre interessenter oppfatter som mest avgjørende, og hvor vi har størst innvirkning på samfunnet og miljøet. Interessentene vi har diskutert vesentlighet med, og som vi anser som våre viktigste interessentgrupper, er representanter

for aksjonærer, ansatte, leverandører, bankforbindelser og myndigheter. Dialogen har primært skjedd gjennom intervjuer og samtaler. Basert på innspill fremkommet, har vi identifisert seks temaer som gir en tydelig prioritering av langsiktige utfordringer og hvordan vi skal jobbe med disse fremover (se vesentlighetsmatrise over). Temaene samsvarer også med hva Sustainability Accounting Standards Board (SASB) og MSCI ESG Ratings fremhever som vesentlige temaer for boligutviklere. Disse seks satsingsområdene danner grunnlaget for denne bærekraftsrapporten, og er alle viktige for at vi skal kunne oppnå våre strategiske mål om bærekraftig boligutvikling for folk flest.

FNS BÆREKRAFTSMÅL

FNs mål for bærekraftig utvikling er en arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene inkluderer 17 hovedmål og 169 delmål. Selvaag Bolig hensyntar FNs bærekraftsmål, og med utgangspunkt i vesentlighetsanalysen har vi identifisert fire mål som reflekterer hvor vi har størst innvirkning på bærekraftsmålene gjennom selskapets virksomhet.

Selvaag Boligs bidrag til FNs bærekraftsmål**11 BÆREKRAFTIGE
BYER OG SAMFUNN**

Vi bygger ut bærekraftige lokalsamfunn som støtter opp om bærekraftige byer og en bærekraftig livsstil, blant annet ved å fokusere på utbygging av transformasjonsområder ved knutepunkt (delmål 11.3).

Vi ivaretar gode materialvalg (delmål 11.6), og sikrer at boligprosjektene er bygget for å tåle fremtidens klima.

Ved å planlegge for gode sosiale bomiljø, sikrer vi sunne og grønne uteområder i boligprosjektene (delmål 11.7).

**12 ANSVARLIG
FORBRUK OG
PRODUKSJON**

Vi stiller krav til materialvalg og ressursbruk hos underleverandører som fremmer bærekraft (delmål 12.2).

Vi sikrer forsvarlig avfallshåndtering og -sortering i byggeprosjektene (delmål 12.5).

**13 STOPPE
KLIMAENDRINGENE**

Vi bygger boliger som er tilpasset fremtidens klima (delmål 13.1)

Vi reduserer klima- og miljøavtrykket fordelt på boligenes levetid blant annet gjennom å redusere utslipp og bedre ressursbruk hos underleverandører som fremmer bærekraft (delmål 13.2 og 13.3).

**8 ANSTENDIG ARBEID
OG ØKONOMISK
VEKST**

Vi sikrer etterlevelse av arbeidsmiljøloven, forpliktelser i byggherreforskriften, gode HMS-regimer og gjeldende avtaler i egen bedrift, samt i hele leverandørkjeden (delmål 8.8).

BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING

11 BÆREKRAFTIGE
BYER OG SAMFUNN

Vi mener at boligen er navet i fremtidens bærekraftige byutvikling, og det viktigste vi kan gjøre for å skape et reelt miljøskifte handler om hvor vi bygger, hvordan vi bygger og for hvem vi bygger. Ved å bygge arealsmarte boliger ved knutepunkt i transformasjonsområder i de største byene bidrar vi til en bymessig fortetting, som igjen bidrar til økonomisk vekst og styrking av sosiale forhold i nærmiljøet. Dette er også i tråd med vedtatt lokal og nasjonal politikk og mål i internasjonale initiativer som Parisavtalen og FNs Bærekraftsmål.

Gode byområder kjennetegnes av et levende sentrum med mange mennesker og mye liv, trivelige boligområder med friområder og grønne møteplasser, samt god tilgjengelighet til de fleste aktiviteter i hverdagen. Selvaag Boligs utviklingsprosjekter bidrar direkte til fornyelse av byområder, ved at utdaterte næringsbygg og industriområder med asfalterte omgivelser omarbeides til høyverdige boligområder med grønne uteområder og gode bymessige kvaliteter. Vår strategi er et konkret bidrag til at flere innbyggere deler på samfunnskostnadene for sosial og teknisk infrastruktur, og at flere bor arealeffektivt. Dette innebærer blant annet at vi utvikler boliger med effektive løsninger som gjør det mulig å bo mer kompakt. Miljøbelastningen er lavere når folk legger beslag på minst mulig personlig areal. Det er mer miljøvennlig å bo i en leilighet på 60 kvadratmeter med tre soverom, enn i en leilighet på 100 kvadratmeter med tre soverom. I et miljøperspektiv er derfor antall kvadratmeter bolig per soverom en viktig måleparameter. Gjennomsnittstørrelsen per bolig som ble ferdigstilt i 2020 var på 67 kvadratmeter og det ble bygget 33 kvadratmeter bolig per soverom. I tillegg til at det er miljøvennlig, gir færre kvadratmeter bolig en redusert enhetskostnad som gjør at flere har råd til å kjøpe bolig.

Våre boligprosjekter tilrettelegges for alle mennesker, i alle aldre, uavhengig av funksjonsevne. Vi vektlegger sosiale møteplasser både inne og ute, og vi styrker innsatsen for å utvikle gode sosiale nabolag i tråd med statlige retningslinjer og god bærekraftstankegang. Våre styringsdokumenter sørger for at vurderinger om aktive

bidrag til sosiale og estetiske egenskaper i prosjektene blir ivarettatt.

Store boligprosjekter i byer skaper også grobunn for næringslivet i nærområdet. Ved å bygge i etablerte by- og boligområder, bidrar vi til at flere kan leve en mer miljøvennlig hverdag med gang- og sykkelavstand til handel og tjenester og nærhet til kollektivtilbud. Vi legger til rette for grønn mobilitet og redusert biltrafikk, blant annet gjennom underjordiske parkeringsanlegg med tilgjengelige ladepunkter for el-biler.

Når vi setter i gang et nytt byggeprosjekt, sørger vi for å involvere berørte parter i tilstøtende områder i en tidlig fase, for å best mulig kunne ivareta ønsker for området og sikre en helhetlig tankegang rundt utviklingen. Selvaag Bolig støtter også kultur, breddeidrett og utdannings- og forskningsinstitusjoner. Fortrinnsvis går støtten til breddeidrett i lokale idrettslag og kultur i områdene der vi har boligprosjekter under utvikling, samt bidrag til forskning på boligøkonomi. I 2020 beløp denne støtten seg til om lag 2,5 millioner kroner totalt.

VÅRE PRIORITERINGER I 2020 OG FREMOVER

I løpet av 2020 igangsatte vi bygging av 496 boliger fordelt på deltrinn i 11 prosjekter. En økende andel av boligene som vil bli bygget de neste årene er Plussboliger, et boligkonsept der beboere har tilgang til delte fasiliteter og tjenesteleveranser. Dette bidrar til en enkel og komfortabel hverdag for beboerne, tilrettelagt for samhold og

delingsøkonomi. Vår årlige kundeundersøkelse viser at beboerne i Plussboliger er svært godt fornøyde med fasilitetene og tjenestene som leveres. Samtidig bidrar tilgangen til fellesarealer til at mindre arealbehov i de respektive boenheterne er lavere enn i ordinære boligprosjekter.

Selvaag Bolig har flere store Plussboliger under planlegging for de neste årene. I tillegg har vi utarbeidet et nytt konsept kalt «City», og vil se på muligheter for å bygge dette i årene som kommer.

SMART BOFORM MED BOLIGKONSEPTENE «PLUSS» OG «CITY»

Selvaag «Pluss» ble lansert i 2004 som Norges første, store satsing på boliger med ekstraservice. Plusskonseptet er boliger med fellesområder, vertskap og tjenester som forenkler beboernes hverdag. En bemannet resepsjon sørger for drift og forvaltning av fellesarealer som gjesteleilighet, treningsrom, lobby, møterom, selskapsrom og storkjøkken, og tilbyr en rekke tjenester som planlegging av arrangementer, booking av reiser, formidling av tjenester, diverse aktiviteter og praktisk hjelp. Resepsjonen tilbyr også fri tilgang til aviser, kaffebar, trådløst nettverk og ferieservice. Totalt har vi bygget 1 500 Plussboliger hittil, og har rundt 1 500 boliger under bygging eller planlegging blant annet i Lørenskog, Asker og Trondheim. Betalingsviljen for konseptet har økt betydelig de siste årene, og kundetilfredsheten er meget høy. Vi vet at konseptet også har stor betydning for livskvaliteten til mange enslige og eldre, og gir eldre mulighet til å bo hjemme i egen bolig lenger. I 2021 jobber vi for å utvide tjenesteleveransene i Pluss til å omfatte helsetjenester, i samarbeid med private helseaktører og kommuner.



Selvaag «City» tar utgangspunkt i «Pluss»-konseptet, men boligene er mer kompakte og konseptet mer urbant. Cityboliger er arealsmarte boliger med fellesarealer og tjenester som forenkler hverdagen på samme måte som i Pluss, men drar større veksler på tilbud i og samhandling med tilbud i nærområdet. City-prosjekter vil være spesielt tilrettelagt for grønn mobilitet og tilpasset en urban livsstil, med kollektivknutepunkt, treningssenter, kafeer og restauranter rett rundt hjørnet. Målgruppen er alle som vil bo kompakt og urbant, og med lavere enhetspris vil det være spesielt attraktivt for førstegangsetablerere og enpersonshusholdninger.

På nåværende tidspunkt kan dette konseptet ikke bygges i Oslo i henhold til gjeldende leilighetsnorm. Selvaag Bolig håper at Oslo vil gi dispensasjon til et slikt prosjekt på sikt, og ser også etter egnede tomter i andre byer.

SKÅRERBYEN: FRA INDUSTRIOMT TIL BOLIGFELT MED URBAN SKOG

Asfalt, lager og tungtrafikk erstattes med parkanlegg og bilfri handlegate når Lørenskog får et nytt «bydels-sentrum». Skårerbyen reises på en gammel industriomt og blir en ny bydel med 1 100 boliger og omlag 2 500 beboere. Skårerbyen skal ha alle de urbane kvalitetene folk ser etter i boliger tett på sentrum. Samtidig er inspirasjonen til arkitekturen hentet fra naturen. Det store parkområdet mellom boligblokkene er inspirert av store byparker, med viltvoksende stauder og blomsterenger, lyng og furutrær, bærbusker og frukttrær. Gamle trær skal bevares og re-plantas, og alle vekster er nøye valgt for å tiltrekke et rikt mangfold av fugler, dyr og insekter, sammen med utplassering av insekthoteller og fuglekasser.

Med dagens klimaendringer har god håndtering av overvann blitt stadig viktigere. Eksisterende kapasitet for å ta unna store vannmengder i rør under bakken er ikke lenger tilfredsstillende, og kravene fra myndighetene har blitt strengere. Overvann som ledes opp i dagen er en del av løsningen, og gir i tillegg positive bieffekter på miljøet. Det er bra for plante- og dyreriket, og det gir uteområdet en ekstra nerve. Etter kraftige regnskyll vil parkområdet og nabolaget endre karakter. Vannet vil bli liggende i

naturlige groper og bekkeløp i parken, og skape små grønne øyer i landskapet – før det forsvinner ned i det kommunale anlegget. Dette skal både avlaste nettet og skape dynamikk, liv og lek i Lørenskogs nye bydel.

Første byggetrinn i Skårerbyen består av syv hus rundt et gårdstun, med direkte forbindelse til den nye «byparken» som Selvaag Bolig utvikler. Det legges til rette for en rekke fellesaktiviteter, og det bygges bilfri gang- og sykkelvei inn til Lørenskog sentrum. I fremtiden er det også mulighet for at t-banen vil stoppe her. Ett av byggene i første byggetrinn er også tilrettelagt for fellesfasiliteter og delingstjenester.

Selvaag Bolig har lagt en tydelig miljøplan for prosjektet, med tiltak som gjenbruk av masser fra området, bunnplater etter riving av bygg, i tillegg til at overskudd fra veibygging vil spare miljøet gjennom mindre bruk av sement og bortkjøring av masser. I tillegg legges det til rette for høy sorteringsgrad av avfall i byggeperioden, og det vil kun benyttes forhåndskappede materialer for å redusere avfallsmengden. Lokale aktører vil bli brukt for gjenvinning og transport for å redusere utslipp, og for å øke energi-effektiviteten vil boligene tilknyttes fjernvarmeanlegg og ladestasjoner til elbiler vil bli installert.



BÆREKRAFTIG BOLIGBYGGING

12 ANSVARLIG
FORBRUK OG
PRODUKSJON13 STOPPE
KLIMAENDRINGENE

Boligbygging har historisk stått for betydelige klimagassutslipp, både når nye områder utvikles og når bygg skal driftes. Utvikling av gode boliger er selve kjernen i Selvaag Boligs virksomhet og det er avgjørende at både løsningene som utvikles, materialene som benyttes og byggeprosessen i seg selv, bidrar til våre mål om bærekraftig utvikling.

Selvaag Bolig jobber derfor med å redusere miljøavtrykket gjennom hele verdikjeden, fra produksjon til ferdigstilte boliger overlevert sluttbruker. Alle våre boligprosjekter bygges i tråd med norske byggeforskrifter og europeisk regelverk. Disse stiller strenge krav til materialvalg og energieffektivitet i boligene, og til den generelle virksomheten gjennom byggeprosessen. Det gjøres også grundige vurderinger av grunnen både når vi kjøper tomter, før vi skal bygge og når vi bygger.

Ambisjonen om å være en ansvarlig samfunnsaktør som tar vare på miljøet er nedfelt i vår miljøpolicy som definerer våre langsiktige miljømål for å ivareta bærekraftig boligbygging:

- Legge til rette for at flest mulig mennesker kan leve miljøvennlig.
- Utvikle prosjekter som har bygningsmessige miljøbidrag.
- Fokuserer på urbane, kompakte prosjekter nær knutepunkter.
- Ta i bruk økonomisk bærekraftige løsninger som gjør det mulig å utvikle klimavennlige boliger og bomiljøer.
- Delta i samfunnsdebatten og utfordre etablerte løsninger.
- Vurdere miljøsertifisering av selskapet og fremtidige boligprosjekter.

Målene skal nås ved at de implementeres i styrings-systemene for prosjektgjennomføring.

CODE MATERIALVALG

Design og materialvalg i byggeprosjekter påvirker både inn klima, mengden av miljøgifter, ressursbruk og avfall. Materialer er også en av de største kildene til Selvaag Boligs indirekte klimagassutslipp, da over 50 prosent av klimagassutslippene i et byggs livsløp skjer ved produksjon og transport av materialer til bygget. Det er derfor viktig å gjøre gode materialvalg med tanke på levetid, herunder forhold til robusthet for endrede værforhold.

I våre boligprosjekter søker vi å benytte bygningsprodukter uten innhold av helse- og miljøfarlige stoffer, og vi stiller krav om at materialer som benyttes er i tråd med nasjonale og internasjonale standarder og krav. Dette innebærer blant annet at materialene som velges er egnet for ombruk og gjenvinning. Tre er eksempel på dette, et materiale vi i økende grad benytter i våre boligprosjekter. I tillegg benytter vi mye teglsten til kledning. Dette er et rent og mineralsk materiale som er vedlikeholdsvennlig og holder seg godt over tid. Samtidig bidrar det til et naturlig og godt inn klima.

Når eldre bygg skal rives, eller tomter skal opparbeides, kartlegger vi muligheter for gjenbruk for å redusere materialforbruk og omfang av avfallsdeponering. Boligprosjektet Landås er et godt eksempel på dette. Overskuddsmasser fra en del av tomteområdet blir gjenbrukt til oppfylling av andre deler av tomten istedenfor at det tilføres ny masse. Matjord er også tatt vare på og skal gjenbrukes av Asker kommune.

AMBISIØSE MILJØVALG PÅ LANDÅS I ASKER

Landås Felt L3 er Selvaag Boligs første FutureBuilt-prosjekt. Dette forplikter til ambisiøse miljøvalg både i byggeprosessen og i byggets livsløp.

Prosjektet er en del av Landås Høn-utbyggingen nær Asker sentrum. Her skal det bygges fire kompakte bygg med rundt 80 leiligheter, hovedsakelig arealeffektive 1-2 roms leiligheter med fokus på interaksjon mellom arkitektur, miljøteknologier og landskap.

Landås Felt L3 skal være et innovasjonsprosjekt innenfor trekonstruksjon og miljøvennlig materialbruk. Dette skal bidra til redusert bruk av betong og stål, de største kildene til klimautslipp i boligbygg. Komponenter som vinduer, dører, våtrom, gulv og innredning skal velges med fokus på kvalitet og lang levetid. Det planlegges videre for utstrakt gjenbruk av masser i utearealene.

Prosjektet vil videre ta i bruk avanserte urbane infrastrukturløsninger, blant annet et sentralisert gjenvinnings-/renovasjonssystem, et nærvarmesystem med innovativ bruk av grunnvann og utstrakt bruk av solceller til strømproduksjon. Boligblokkene vil oppfylle nær null energinivå med en levert energi på 40 kWh/m² år, og har som mål å tilfredsstille

oppvarmingsbehovet og varmetapstallet for passivhus. Sammen med deleordning for elsykler, bilpool og gang- og sykkelvei til Asker togstasjon, skal dette bidra til at fokuset på bærekraft, klima og miljø opprettholdes også etter byggeperioden.



Landås blir det første pilotprosjektet innenfor FutureBuilt og ZEROs pilotprosjektsatsning for bruk av fossilfri plast i byggebransjen.

Om FutureBuilt:

FutureBuilt er en innovasjonsarena for aktører i byggenæringen i Oslo-regionen. Visjonen er å utvikle klimanøytrale byområder og arkitektur med høy kvalitet. Prosjektene i FutureBuilt skal bidra til å redusere klimagassutslippene for byggene i et livsløpsperspektiv, både i byggefasen og i drift. Satsingen omfatter nybygg og rehabilitering, områder og enkeltbygg, kommunale og private utbyggere.

Prosjektene som går inn i FutureBuilt forplikter seg til å oppfylle et sett med kvalitetskriterier, samt å dokumentere at disse oppnås. Det må velges byggematerialer med lave klimagassutslipp i produksjon og avhending, og helse- og miljøfarlige stoffer skal unngås. God lokalisering, mobilitetsplanlegging og miljøvennlige transporttiltak skal redusere utslipp fra transport i forbindelse med byggingen. Klimagasskravene dokumenteres med et klimagassregnskap i henhold til FutureBuilds metodikk og regneregler eller tilpassede BREEAM NOR-kriterier. For nybygg innebærer kravene nær null eller plussenerginivå.



KLIMA- OG MILJØUTSLIPP I BYGGEPROSESSEN

Bygge- og eiendomsbransjen har et stort miljømessig fot-avtrykk, både gjennom byggeprosessen som følge av høyt forbruk av energi og naturressurser, og gjennom klimagassutslipp knyttet til produksjon og transport av materialer. I tillegg til store avfallsmengder, kan byggeprosessen også påvirke det biologiske mangfoldet i områdene hvor boligprosjektene oppføres. Selvaag Bolig stiller derfor strenge krav til innkjøp av tjenester som kan ha betydning for byggeprosjektets klimagassutslipp.

Alle entreprenører som bygger for Selvaag Bolig, er underlagt krav til dokumentasjon for etterlevelse av nasjonale og europeiske forskrifter for nybygg. I tillegg oppfordrer vi til fossilfri byggeplass og fossilfri transport av arbeidere og materialer til og fra byggeplassen. Et annet viktig tiltak er å redusere avfall, samt benytte materialer med lang levetid. Kravene som stilles vil imidlertid variere fra prosjekt til prosjekt, avhengig av prosjektets størrelse, beliggenhet og tilgjengelig entreprenør.

ENERGIEFFEKTIVE BYGG

Energiforbruket i norske boliger er betydelig. Hovedsakelig som følge av tidvis stort behov for oppvarming, men også som følge av stadig økende bruk av elektronisk utstyr. For å redusere energibehovet i boliger som oppføres stilles det derfor strenge krav til energiløsninger og isolasjonskvalitet i gjeldende lover og forskrifter. Arealeffektive boliger bidrar også til å redusere energibehovet per person.

I Selvaag Bolig jobber vi løpende med å finne løsninger for rimeligere utvikling av miljøvennlige boliger, og samtidig sikre at vi kan tilpasse prosjektene til eventuelle skjerpede myndighetskrav i fremtiden. Eksempler på dette er oppføring av energisentraler basert på jordvarme og innføring av varmeteknologi som reduserer energitap fra fjernvarme. I tillegg tester vi solcellebasert oppvarming og belysning i fellesarealer, med tilrettelegging for bruk av overskuddsenergi til el-billadere.

Hovedkontoret til Selvaag Bolig er et miljøvennlig kontorbygg klasse A.

VÅRE PRIORITERINGER I 2020 OG FREMOVER

Selvaag Bolig vil alltid søke miljøvennlige løsninger som kan bidra til redusert klimautslipp i byggeprosessen og gjennom byggets levetid. Vi søker også å ligge i forkant for å sikre at selskapet er rigget for å møte kommende krav og reguleringer, eksempelvis klimaplanene for Oslo og Lørenskog kommune. Dette har vært fokus i alle våre prosjekter gjennom 2020.

Fra og med 2021 skal alle store prosjekter i sentrumsnære områder ha en miljøplan som definerer overordnede miljømål og belyser prosjektets miljøavtrykk, før prosjektet igangsettes. Dette inkluderer blant annet løsninger for energieffektive boliger, materialvalg, avfallshåndtering og samspill med omgivelsene. I tillegg skal det legges opp til boliger med deling av tjenester og annet som kan stimulere beboerne til en bærekraftig livsstil. Alle prosjekter skal vurderes for miljøsertifisering (BREEAM* eller tilsvarende).

Vi jobber kontinuerlig med å forbedre våre rutiner og styringssystemer. For å oppnå våre uttalte miljømål, vil vi fremover pålegge entreprenører som kontraheres, å styrke rapporteringen knyttet til byggeprosessen og bygge så miljøvennlig som mulig. I første omgang innebærer dette at alle skal rapportere sorteringsgrad for byggeavfall i 2021. I tillegg vil det i alle nye prosjekter bli stilt krav om at entreprenør skal avgi klimaregnskap der dette er hensiktsmessig. Mange av entreprenørene Selvaag Bolig jobber med er større aktører som allerede har gode systemer for dette på plass, mens enkelte mindre aktører vil kunne ha utfordringer med å levere dette da de ikke har nødvendige ressurser tilgjengelig. Selvaag Bolig vil bruke 2021 på å finne gode og hensiktsmessige prosesser for dette, slik at selskapet i fremtiden kan rapportere fullstendig klimaregnskap.

* **BREEAM** er Europas ledende miljøsertifiseringsverktøy for bygninger. Formålet er å motivere til bærekraftig design og bygging gjennom hele byggeprosjektet, fra tidlig fase til overlevert bygg. Et BREEAM-sertifikat utstedes i fem nivåer: Pass, Good, Very Good, Excellent og Outstanding. Sertifiseringen er basert på dokumentert miljøprestasjon i ni kategorier – ledelse, helse- og innemiljø, energi, transport, vann, materialer, avfall, arealbruk og økologi, samt forurensning.

KLIMAVENNIG BYUTVIKLING PÅ BJERKE

I 2020 igangsatte Selvaag Bolig planleggingen av byutviklingen rundt Bjerke Travbane. Området skal i de kommende år utvikles til et nabolag med urbane møteplasser og -kvaliteter, og et attraktivt boligområde med store grøntområder og gode sol- og utsiktsforhold.

For utviklingen på Bjerke har vi satt oss høye klima- og miljøambisjoner. Den overordnede målsettingen er at Bjerke skal bli et forbildeprosjekt for klimasmart byutvikling for Selvaag Bolig. Prosjektet brukes nå internt i utformingen av et kunnskapsgrunnlag for reduksjon av klimagassutslipp. Det skal føres klimaregnskap i alle faser av utviklingen, og prosjektet er et første steg i klargjøringen for at Selvaag Bolig skal kunne avgi klimaregnskap fremover.

Bjerke skal være et klimasmart byområde tilrettelagt for grønn mobilitet. Det planlegges et innovasjonsprosjekt med bruk av fornybar energi, det skal satses på

delingstjenester og stilles krav om økt gjenvinningsgrad og avfallssortering. Det legges opp til BREEAM-miljøsertifisering av samtlige boliger, og det vil vurderes BREEAM Community-sertifisering i forbindelse med oppstart av detaljregulering. Sistnevnte er et rammeverk og et sertifiseringssystem for å vurdere sentrale miljømessige, sosiale og økonomiske bærekraftsmål for større områdeutviklinger. Bjerke blir også et forskningsprosjekt i samarbeid med Klimaetaten, som omhandler klimasmart transformasjon av nye parkområder og hvordan disse kan binde klimagasser.

KLIMAGASSREGNSKAP MED AMBISJONER

Oslo kommune har i sin byrådserklæring fra 2019 satt svært ambisiøse klimamål. Ambisjonen er minst 52 prosent reduksjon av direkte klimagassutslipp innen 2024 og 95 prosent utslippsreduksjon innen 2030, målt fra 2009-nivå. Byggebransjen står for den største andelen av de totale utslippene, noe som krever ansvar og konkrete tiltak.



I forbindelse med Bjerke-utviklingen lages det nå et kunnskapsgrunnlag om utslipp av klimagasser i Selvaags boligprosjekter. Kunnskapsgrunnlaget skal gi en oversikt over effekten av ulike tiltak, samt etablere en metodikk for å ta kunnskapsbaserte valg av materialer og løsninger i tidlig fase av prosjekter. Sentralt for metodikken er å vurdere «kost-klimanytte» i ulike valg og tiltak.

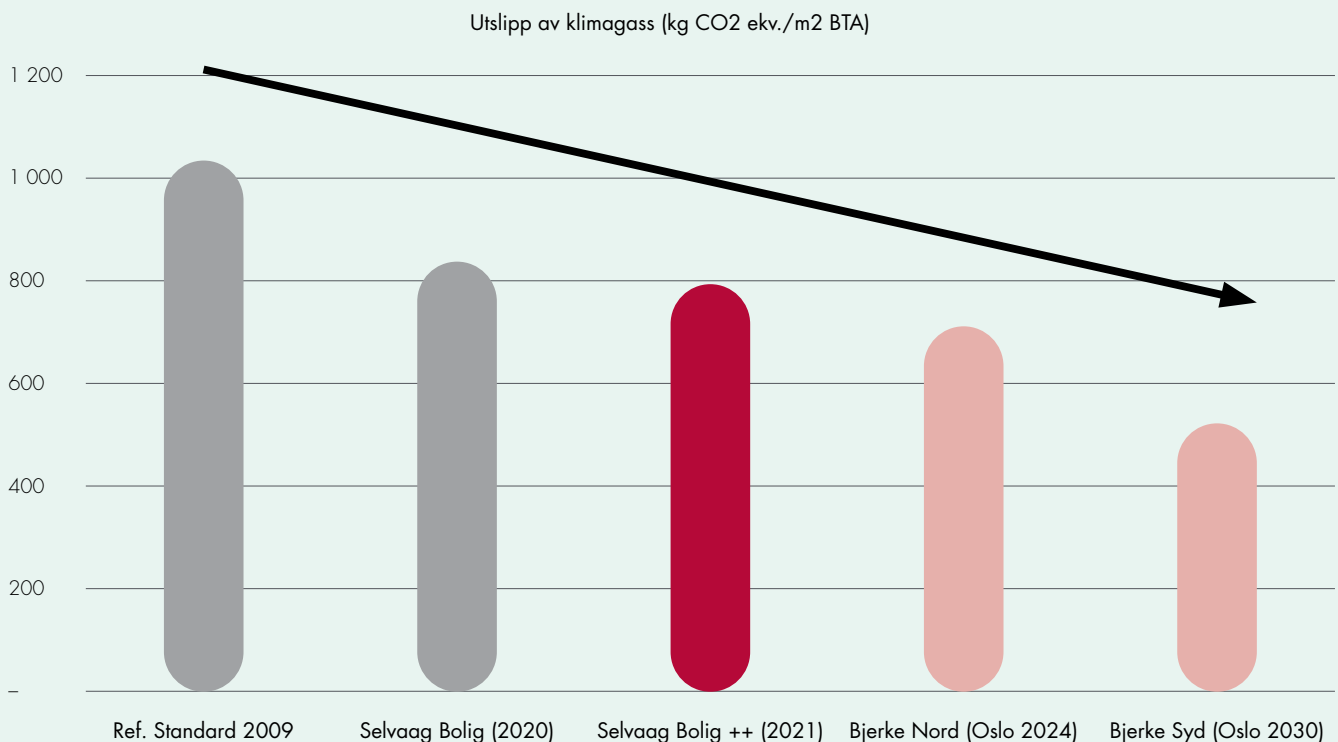
Sammen med Multiconsult har vi arbeidet med å formulere målsetninger for reduksjon av klimagassutslipp. Vi har kartlagt blant annet:

- Hvilket utslippsnivå har Selvaag Bolig i prosjektene i dag?
- Hvilket utslippsnivå skal vi måle mot?
- Hvordan kan vi jobbe systematisk med utslippsreduksjon i fremtiden?

De grå søylene i diagrammet under viser resultatet med referansenivå for et boligprosjekt på Bjerke i 2009, samt referansenivå i Selvaag Bolig 2020 (18% lavere utslipp sammenliknet med 2009).

Ved å undersøke hvordan vi i dag bygger våre prosjekter, kan vi indentifisere hvor vi kan bruke materialer med lavere klimagassutslipp, og bruke det i vår standardbeskrivelse. Rød søyle viser potensialet i dette. På Bjerke gjøres denne vurderingen i samarbeid med rådgivere, arkitekter og entreprenører ut fra en «kost-klimanytte»-tankegang. Ambisjonsnivået for reduksjon av klimagassutslipp settes i de ulike reguleringene, med mål om kontinuerlig forbedring over tid (se rosa søyler i diagram).

Foreløpig resultat fra analyse av referansenivåer for klimagassutslipp i boligprosjekt.



MENNESKER

8 ANSTENDIG ARBEID
OG ØKONOMISK
VEKST



Selvaag Bolig skal være en ansvarlig samfunnsaktør som tilbyr en trygg og god arbeidsplass for våre medarbeidere. Etske, sosiale og miljømessige hensyn er godt integrert i den daglige driften, og vi forventer at våre ansatte etterlever våre etiske retningslinjer (beskrevet på www.selvaagboligasa.no). Vi stiller samtidig tydelige krav til alle våre leverandører og samarbeidspartnere, om at de skal følge og opptre i henhold til våre retningslinjer og gjeldende lover og regelverk. Selvaag Bolig har nulltoleranse for korrupsjon, prissamarbeid og sosial dumping.

SIKKERHET, HELSE OG ARBEIDSMILJØ PÅ BYGGEPLASSEN

Det skal være trygt å jobbe på byggeplasser der Selvaag Bolig er byggherre. Våre retningslinjer for helse, miljø og sikkerhet er basert på internasjonale standarder. Sammen med byggherreforskriften og internkontrollforskriften oppfylles kravene som stilles til byggherrer om oppfølging av sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på byggeplasser. Målet er null skader på person og miljø.

Alle prosjekter vi igangsetter er i tråd med byggherreforskriften og internkontrollforskriften, og det stilles egne særskilte krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) ved alle totalentrepriser. Som byggherre utarbeider Selvaag Bolig SHA-plan for byggeprosjektene, og påser at totalentreprenøren følger opp alle kravene som er definert i kontrakten. I tråd med forskriftenes retningslinjer rapporteres det regelmessig på SHA til administrerende direktør i selskapet. I tillegg har styret dette som fast tema til behandling. Selvaag Bolig gjennomfører jevnlig kontroll på byggeplasser, og iverksetter umiddelbart tiltak dersom avvik avdekkes. I løpet av 2020, var det ingen tilfeller av alvorlige arbeidsrelaterte skader.

Fremover vil vi jobbe med å få etablert innrapportering av fullstendige HMS data fra leverandørkjeden, som vil danne grunnlag for fremtidig rapportering.

ARBEIDSMILJØET I SELVAAG BOLIG

Selvaag Bolig skal være en av Norges mest attraktive

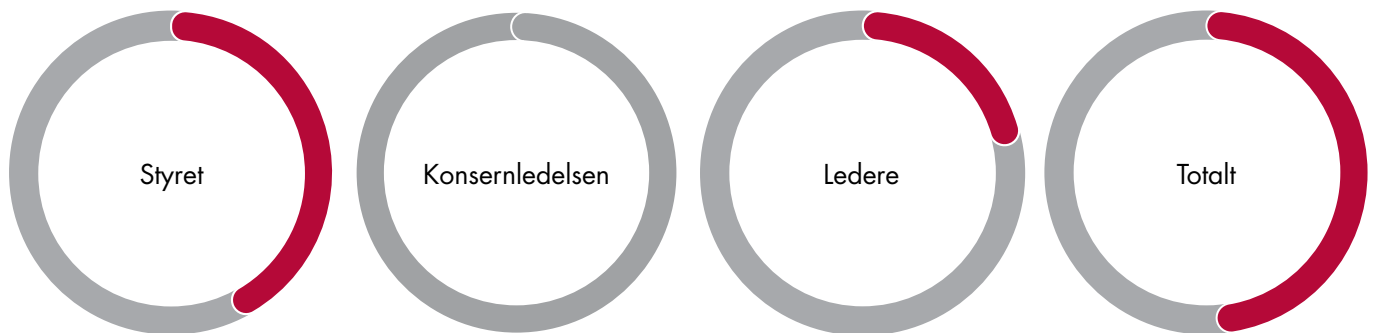
arbeidsplasser. De ansatte er vår viktigste ressurs, og medarbeiderne våre skal ha gode muligheter til å utvikle seg og øke sin kompetanse. Vi er avhengige av engasjerte og motiverte medarbeidere og godt samarbeid på tvers av fagområder for at vi skal nå våre forretningsmessige mål. Vi ønsker et godt arbeidsmiljø preget av gjensidig tillit og respekt for hverandre, med takhøyde for saklig uenighet. Vi skal legge til rette for personlig vekst og utvikling, og oppfordrer til kunnskapsdeling og kompetanseutvikling. Derfor setter vi arbeidsmiljø og medarbeidertilfredshet høyt på dagsordenen.

Hvert år gjennomfører vi en medarbeiderundersøkelse hvor vi måler de ansattes medarbeidertilfredshet. Resultatene danner grunnlag for løpende tiltak for å styrke og bevare et godt arbeidsmiljø. For sjette år på rad ble Selvaag Bolig i 2020 sertifisert som «Great Place to Work», og er på listen over Norges 20 beste arbeidsplasser blant bedrifter i sin kategori. Som del av sertifiseringen utføres det også en kartlegging og vurdering av Selvaag Boligs organisasjons- og lederpraksis. Sertifiseringen og listen er utviklet av Great Place to Work Institute, en global standard for hva som kjennetegner en god arbeidsplass.

Vi tror at ansattes medeierskap i selskapet fremmer verdiskaping gjennom økt engasjement og lojalitet. Vi har derfor tilrettelagt for at medarbeidere kan kjøpe aksjer i selskapet med rabatt. Ved utgangen av 2020 eide 70 prosent av de ansatte aksjer i selskapet.

Kjønnsbalanse i Selvaag Bolig ASA

■ Kvinner ■ Menn



KOMPETANSEHEVING

God kunnskap og kompetanse hos våre medarbeidere er grunnleggende forutsetninger for at vi skal fortsette å utvikle oss og være konkurransedyktige. Alle medarbeidere gis derfor mulighet til faglig utvikling og kompetanseheving blant annet gjennom kurs, seminarer og faglige samlinger internt og eksternt. Kompetanseheving hos den enkelte er et sentralt punkt i de ansattes årlige medarbeidersamtaler. Den største kompetanseutviklingen skjer ved eksternt hjelp, i tillegg til i det daglige arbeidet. Vi tilstreber at ansatte skal få oppgaver innenfor nye fagområder og i nye prosjekter, og at kompetanse som utvikles deles på tvers av de ulike avdelingene og prosjektene.

SYKEFRAVÆR OG SKADER

Vi har et mål om at sykefraværet i selskapet skal være under 3 prosent. Sykefraværet har vært stabilt lavt over flere år og i 2020 var sykefraværet i konsernet på 3,3 prosent mot 2,2 prosent i 2019. For morselskapet var sykefraværet 2,3 prosent i 2020 mot 1,4 prosent i 2019. Vi har god oversikt over årsakene til sykefraværet og har tett oppfølging av ansatte som er sykemeldt. Det jobbes ellers løpende med tiltak som reduserer sykefravær. Ettersom våre ansatte primært er kontoransatte, er det lav risiko for skader på arbeidet. Det ble ikke rapportert om skader med fravær i løpet av året.

LIKESTILLING OG MANGFOLD

I Selvaag Bolig skal det ikke forekomme

forskjellsbehandling. Som presisert i våre etiske retningslinjer, aksepterer vi ingen form for trakassering eller diskriminering som følge av rase, religion, nasjonalitet, seksuell legning, kjønn eller annet. Vi tolererer heller ingen atferd som kan oppfattes som truende eller nedverdiggende. Ved ansettelse er det kompetanse som vektlegges, ikke kjønn, alder eller etnisk bakgrunn. Dette har vært et grunnleggende prinsipp for etableringen av nåværende organisasjon, og prinsippet ligger også til grunn for rekruttering til nye stillinger. Vi jobber aktivt for å sikre jevn fordeling mellom kvinner og menn, både i form av lik lønn for likt arbeid og lik representasjon i ledende stillinger. I avdelinger der det ikke har vært tilfredsstillende kjønnsbalanse har selskapet vektlagt kjønn i rekruttering til nye stillinger, da i tilfeller der kandidatens kompetansenivå har vært lik. Disse temaene og tilhørende tiltak adresseres regelmessig i Selvaag Boligs ledergruppe og styre. Selv om vi har god kjønnsbalanse totalt i selskapet, har vi for få kvinner i ledende stillinger. Selskapet har ambisjoner om å endre dette. Selskapet har fått deltids- og midlertidige ansatte. Studenter og andre med behov for ekstrajobb benyttes i slike stillinger, og alle slike ansettelser er frivillige.

Selv om vi har god kjønnsbalanse totalt i selskapet, har vi for få kvinner inn i ledende stillinger. Selskapet har ambisjoner om å endre dette.

SELSKAPETS KULTUR

Ansatte i Selvaag Bolig skal utvise forsiktighet når det gjelder å motta eller yte gaver, tjenester eller annen ytelse fra eller til forretningsforbindelser. Forhold som kan påvirke beslutningsprosesser, eller som kan gi andre grunn til å tro at det skjer, er ikke akseptert. Ansatte skal heller ikke medvirke til noen form for prissamarbeid med forretningsforbindelser eller andre, som kan virke konkurransevridende eller er i strid med gjeldende regler mot prissamarbeid og/eller kartellvirksomhet. Gjennom høy etisk standard og sterk intern kultur skaper vi tillit og et godt omdømme, og viser at vi er til å stole på.

Det jobbes kontinuerlig med å sikre at ansatte har kjennskap til og følger de etiske retningslinjene. Nyansatte får innføring i retningslinjene gjennom opplæringsprogrammer og fellessamlinger, og alle ansatte er pålagt å gjennomføre e-læringskurs i etikk og samfunnsansvar. Kurset sikrer at alle ansatte er klar over hvilke krav og forventninger som stilles, og er et viktig virkemiddel for å bygge en selskapskultur med høy standard. Ved utgangen av 2020 hadde samtlige ansatte fullført og bestått kurset.

Det ble ikke avdekket noen tilfeller av prissamarbeid eller korrupsjon i 2020.

ARBEIDSLIVSKRIMINALITET OG SOSIAL DUMPING

Arbeidslivskriminalitet, sosial dumping og brudd på menneskerettigheter har vært og er et problem i deler av byggebransjen. Ettersom Selvaag Bolig ikke har egen entreprenør, kjøper vi entreprenørtjenester for betydelige summer hvert år. Dette gir store muligheter til å påvirke bransjen i kampen mot arbeidslivskriminalitet og sosial dumping.

I kontraktene vi inngår stilles det tydelige krav til leverandører og underleverandører om at de skal operere i tråd med til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, blant annet knyttet til lønns- og arbeidsvilkår. Ettersom vår virksomhet hovedsakelig er i Norge, kjøper vi inn tjenester primært fra velrenommerte, store norske entreprenørselskaper. I tillegg kjøper vi inn entreprenørtjenester fra to store aktører i Estland og Polen. Alt arbeid som utføres i Norge av leverandører og/eller samarbeidspartnere følger norsk tariff og norske lover, og entreprenørene skal til enhver tid kunne dokumentere at arbeidskraften som benyttes på byggeplassene er lovlig. Selvaag Bolig gjennomfører jevnlig kontroller for å sikre at kontraktsvilkårene blir overholdt.

Det har, etter hva vi er kjent med, ikke forekommet sosial dumping eller brudd på menneskerettigheter i Selvaag Bolig eller hos selskapets leverandører i 2020. Våre rutiner for å sikre våre medarbeideres arbeidsrettigheter anses å fungere godt, og arbeidet med å forbedre disse fortsetter i 2021.

VARSLING OM KRITIKKVERDIGE FORHOLD

I tråd med gjeldende krav i arbeidsmiljøloven, har Selvaag Bolig etablerte prosesser og rutiner for varsling om eventuelle brudd på formelle lover og regler. Disse er beskrevet i selskapets etiske retningslinjer, som er tilgjengelig fra vårt intranett og våre nettsider. For å senke terskelen for varsling om eventuelle kritikkverdige forhold har vi også etablert en kanal for anonym varsling for de ansatte. Det ble ikke mottatt noen varslinger i løpet av 2020.

OVERSIKT ESG-KPIER

Indikatorer	2020	2019
Godt arbeidsmiljø og sikkerhet		
Antall ansatte	80	87
Antall deltidsansatte*	3	3
Antall midlertidige ansatte*	1	1
Turnover	6	4
Score medarbeidertilfredshet	88 %	89 %
Ansattes medeierskap i selskapet (% ansatte som eier aksjer i Selvaag Bolig)	67 %	76 %
<i>Sykefravær og skader</i>		
Sykefravær – konsern	3,30 %	2,20 %
Sykefravær – morselskap	2,30 %	1,50 %
<i>Likestilling og mangfold</i>		
Kjønnsbalanse, andel kvinner i konsernet	54 %	49 %
Kjønnsbalanse, andel kvinnelige ledere i konsernet	30 %	22 %
Kjønnsbalanse, andel kvinner i konsernledelsen	0 %	0 %
Kjønnsbalanse, andel kvinner i styret	43 %	43 %
Antall kvinner ansatt i løpet av året	1	2
Antall menn ansatt i løpet av året	0	6
Aldersfordeling, andel ansatte under 30 år	4	4
Aldersfordeling, andel ansatte 30-50 år	42	53
Aldersfordeling, andel ansatte over 50 år	34	30
Gjennomsnittslønn kvinnelige ansatte**	710 000	681 000
Gjennomsnittslønn mannlige ansatte**	1 350 000	1 364 000
Gjennomsnittslønn kvinnelige ansatte (kjernevirksomhet)**	814 000	762 000
Gjennomsnittslønn mannlige ansatte (kjernevirksomhet)**	1 414 000	1 436 000
Forholdstall, lønn konsernsjef/gjennomsnittsansatt	28 %	30 %
Antall uker tatt ut i foreldrepermisjon, kvinner***	27	17
Antall uker tatt ut i foreldrepermisjon, menn***	30	9
Eierstyring og selskapsledelse		
Andel ansatte gjennomført opplæring i etiske retningslinjer	100 %	100 %
Antall varslingsaker	0	0
Antall tilfeller korrupsjon/prisfiksing	0	0
Antall brudd på arbeidsmiljøloven/menneskerettigheter i leverandørkjeden	0	0
Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen		
Antall personskader uten fravær	15	7
Antall personskader med fravær	3	4
Bærekraftig bolig- og byutvikling		
Måleparametere og KPIer defineres i løpet av 2021	I/A	I/A

* Selskapet har få deltidsansettelser og midlertidige ansettelser. Alle slike ansettelser i selskapet er frivillige.

** Grunnlaget for beregningen er lønn for fast ansatte med fast lønn i kjernevirksomhet ved utgangen av året. Forskjellen i lønn for kvinner og menn skyldes ulike stillingstyper med ulikt lønnsnivå. Selskapet lønner likt arbeid likt.

*** Selvaag Bolig betaler både kvinner og menn full lønn ved uttak av foreldrepermisjon.

EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE I SELVAAG BOLIG

Selvaag Bolig ønsker å opprettholde en høy standard for eierstyring og selskapsledelse. Dette skal styrke tilliten til selskapet og bidra til langsiktig verdiskaping gjennom å regulere rollefordelingen mellom aksjonærer, styret og daglig ledelse utover det som ellers er regulert gjennom vedtatte lover og regler.

Selvaag Boligs eierstyring og selskapsledelse er basert på følgende hovedprinsipper:

- At det gis relevant, pålitelig og lik informasjon til alle interessenter og aksjonærer.
- At styret i Selvaag Bolig er selvstendig og uavhengig av selskapets ledelse.
- At det er en klar intern fordeling av roller og oppgaver mellom styret og ledelsen.
- At alle aksjonærer skal behandles likt og i samsvar med gjeldende lovgivning.

1. REDEGJØRELSE FOR EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

Etterlevelse

Selvaag Bolig ASA er et norsk allmennaksjeselskap notert på Oslo Børs. Selskapet er underlagt regnskapsloven §3-3b om årlig redegjørelse for prinsipper og praksis for foretaksstyring. Loven fastsetter hvilke opplysninger redegjørelsen som et minimum må inneholde.

Selvaag Bolig ASA er et norsk allmennaksjeselskap notert på Oslo Børs. Selskapet er underlagt regnskapsloven §3-3b om årlig redegjørelse for prinsipper og praksis for foretaksstyring. Loven fastsetter hvilke opplysninger redegjørelsen som et minimum må inneholde.

Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES) har fastsatt Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse («anbefalingen»). Oslo Børs krever at børsnoterte selskaper årlig gir en samlet redegjørelse av selskapets prinsipper for eierstyring og selskapsledelse i samsvar med gjeldende anbefaling. De løpende forpliktelsene for noterte selskaper er tilgjengelig på www.oslobors.no, og anbefalingen fra NUES er tilgjengelig på www.nues.no.

Selvaag Bolig følger den gjeldende anbefalingen, utgitt 17. oktober 2018, i henhold til «følg-eller-forklar-prinsippet». Det vil si at anbefalingens enkelte punkter følges, mens eventuelle avvik blir redegjort for. Selskapet gir en årlig, samlet redegjørelse for sine prinsipper for eierstyring og selskapsledelse i sin årsrapport og informasjonen er tilgjengelig på www.selvaagboligasa.no.

2. VIRKSOMHET

Selvaag Bolig ASA har som formål «å erverve og utvikle boligprosjekter med sikte på kjøp og salg av eiendom, samt annen tilknyttet virksomhet, herunder næringseiendom. Selskapet kan delta i andre selskaper i inn- og utland i tilknytning til boligutvikling». Dette fremgår av selskapets vedtekter §3. Selskapets vedtekter er tilgjengelig på selskapets hjemmeside, www.selvaagboligasa.no. Selvaag Boligs mål og hovedstrategier omtales i selskapets årsrapport og på selskapets nettside www.selvaagboligasa.no. Styret setter klare mål for virksomheten med sikte på å skape verdier for aksjonærene og samfunnet ellers. I årlige strategiprosesser vurderer styret om de mål og retningslinjer som følger av strategiene er entydige, dekkende, godt operasjonalisert og kommunisert til ansatte, kunder og øvrige interessenter.

Selvaag Bolig har utarbeidet retningslinjer for samfunnsansvar og øvrige policydokumenter i tråd med selskapets verdigrunnlag. Samfunnsansvar er nærmere beskrevet i eget kapittel i årsrapporten. Selvaags kjerneverdier «omtanke og skaperkraft» er godt forankret i hele virksomheten.

Retningslinjene inneholder generelle prinsipper for forretningspraksis og personlig atferd, og er ment å være et utgangspunkt for de holdninger og det grunnleggende syn som skal prege kulturen og det daglige arbeidet i Selvaag Bolig.

3. SELSKAPSKAPITAL OG UTBYTTE

Selvaag Bolig konsern hadde per 31. desember 2020 en bokført egenkapital på NOK 2 437,8 millioner inkludert ikke-kontrollerende interesser. Styret mener at egenkapitalen er forsvarlig og finansieringen av selskapet er tilpasset selskapets formål, strategi og risikoprofil.

Utbytte

Styret har en tydelig kommunisert utbyttepolitikk som er tilpasset selskapets mål, strategi og risikoprofil. Selvaag Boligs ambisjon er å utbetale høye og stabile utbytter til sine eiere. Målet er at utbyttet skal være på minimum 40 prosent av årsresultatet etter skatt og utbetales to ganger i året. Utbyttets størrelse skal imidlertid veies opp mot selskapets likviditetsprognoser og soliditet. Egenkapitalgraden i selskapet skal ikke være under 30 prosent.

NOK 3,00 per aksje ble utbetalt som utbytte for første halvår i august 2020 og utgjorde NOK 279,8 millioner. Styret foreslår et utbytte på NOK 3,00 per aksje for andre halvår 2020, tilsvarende NOK 281,2 millioner. Det totale utbyttet for 2020 vil da bli NOK 6,00 per aksje. Det tilsvarer 113 prosent av resultatet etter skatt, korrigert for gevinst relatert til transaksjonen med Urban Property, og utgjør NOK 561,1 millioner. Den høye prosentandelen i utbytte må sees i sammenheng med at styret i mai 2020 valgte å redusere utbyttet for andre halvår 2019 fra NOK 3,00 per aksje til NOK 1,50 på grunn av usikkerheten knyttet til COVID-19-pandemien. Det utsatte utbyttet på NOK 1,50 per aksje ble isteden inkludert i utbyttet for første halvår 2020 etter en ny vurdering basert på en god utvikling i salg og tilnærmet normal fremdrift i prosjektene.

Selvaag Bolig foreslo for generalforsamlingen i november 2019 å selge store deler av selskapets tomtebank til Urban Property. Transaksjonen ble gjennomført i januar 2020 og det ble da utbetalt et tilleggsutbytte på NOK 22 per aksje, totalt NOK 2 055,3 millioner.

Det kan være hensiktsmessig at styret har fullmakt fra generalforsamlingen til å kunne beslutte utbytte løpende gjennom året dersom det er økonomisk grunnlag for det. En slik beslutning må formelt ta utgangspunkt i godkjent årsregnskap for 2020, og kommer eventuelt i tillegg til det utbyttet ordinær generalforsamling beslutter. En slik fullmakt må vedtas av generalforsamlingen, og gjelder frem til neste ordinære generalforsamling, men ikke lenger enn til 30. juni året etter.

Kjøp av egne aksjer

Styret mener at det er hensiktsmessig at styret får fullmakt til å kjøpe egne aksjer, dels for å oppfylle konsernets aks-

jespareprogram og godtgjørelsesordninger for ansatte, og dels for å benytte aksjene som vederlagsaksjer i forbindelse med eventuelt erverv av virksomheter. På generalforsamlingen 24. april 2020, ble det gitt fullmakt til styret i Selvaag Bolig for kjøp av aksjer til en samlet pålydende verdi inntil NOK 18 753 137. Dette tilsvarer 10 prosent av aksjekapitalen. Fullmakten kan benyttes i forbindelse med eventuell senere nedsettelse av aksjekapitalen med generalforsamlingens samtykke, godtgjørelse til styrets medlemmer, for incentivprogram eller som oppgjør i eventuelle oppkjøp av virksomheter, samt for erverv av aksjer der dette er finansielt gunstig. Fullmakten kan benyttes flere ganger, og gjelder frem til ordinær generalforsamling i 2021, likevel senest til 30. juni 2021. Styret vil foreslå overfor generalforsamlingen at fullmakten forlenges med ett år frem til ordinær generalforsamling 2022.

Aksjespareprogram for samtlige ansatte og aksjekjøpsprogram for ledelsen

Selskapet har et aksjespareprogram for selskapets ansatte som jobber i mer enn 50 prosent stilling. Bakgrunnen er at ansattes medeierskap antas å fremme verdiskaping gjennom økt engasjement og lojalitet. Et aksjespareprogram stimulerer til bredt og langsiktig eierskap og gir medarbeiderne mulighet til å ta direkte del i selskapets verdiskaping. Ansatte kan kjøpe aksjer for inntil NOK 200 000 per år. Pris per aksje settes til børskurs (volumvektet gjennomsnittskurs de 10 siste børsdagene før programmet åpnes) redusert med en rabatt på 20 prosent. Dette betinges av en omsetningsbegrensning på to år. Programmet for 2020 ble gjennomført i perioden 25 november til 2. desember. 43 ansatte benyttet seg av tilbudet og aksjene ble kjøpt til NOK 50,77 per aksje fratrasket 20 prosent rabatt. Med samme incentiv og bakgrunn har selskapet også et aksjekjøpsprogram for selskapets ledelse. Rammen for den årlige investeringen i aksjekjøpsprogrammet er inntil den enkeltes årslønn. Pris per aksje settes til børskurs (volumvektet gjennomsnittskurs de 10 siste børsdagene før programmet åpnes) redusert med en rabatt på 30 prosent, hvor den ansattes skatteulempe kompenseres. 2. desember 2020 kjøpte ledelsen 274 177 aksjer i programmet til kurs NOK 50,77 pr aksje fratrasket 30 prosent rabatt. Dette betinger en omsetningsbegrensning på tre år. Ved utgangen av 2020 eide Selvaag Bolig 267 169 egne aksjer. Ettersom aksjeprogrammene videreføres i 2021 vil styret foreslå overfor generalforsamlingen at fullmakten til å kjøpe egne aksjer, som omtalt i forrige avsnitt, forlenges med ett år frem til ordinær generalforsamling 2022.

Kapitalforhøyelse

På den samme generalforsamlingen 24. april 2020 fikk styret fullmakt til å forhøye selskapets aksjekapital med inntil

NOK 18 753 137. Fullmakten kan benyttes flere ganger og gjelder frem til ordinær generalforsamling i 2021, likevel senest til 30. juni 2021. Fullmakten erstatter tidligere fullmakter for tilsvarende formål og omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger eller rett til å pådra selskapet særlige plikter. Fullmakten er ikke benyttet og styret vil foreslå, overfor årets generalforsamling, at den forlenges med ett år frem til ordinær generalforsamling 2022.

Avvik: NUES mener slike fullmakter bør begrunnes og avgrenses til definerte formål. Styret mener imidlertid at det er behov for en viss fleksibilitet. Så lenge fullmaktene er tydelig begrenset i tid og omfang, bør det tilligge styrets forvaltningsfullmakt å treffe slike beslutninger fremfor å måtte avholde en ekstraordinær generalforsamling.

4. LIKEBEHANDLING AV AKSJEIEIERE OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Likebehandling av aksjeeiere

Selvaag Bolig ASA har én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett. Gjennom styrets og ledelsens arbeid legges det vekt på at alle aksjonærer skal likebehandles og ha samme muligheter for innflytelse. Selskapets vedtekter inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

Selskapets transaksjoner i egne aksjer foretas over børs eller på annen måte til børskurs. Ved kapitalforhøyelser skal eksisterende aksjonærer gis fortrinnsrett, med mindre særskilte forhold tilsier at dette kan fravikes. Slik fravikelse vil i så fall bli begrunnet og offentliggjort i børsmelding i forbindelse med kapitalforhøyelsen.

Habilitet og transaksjoner med nærstående

Selvaag Bolig er opptatt av åpenhet og varsomhet i forbindelse med investeringer hvor det foreligger forhold som kan bli oppfattet som et uheldig nært engasjement, eller nær relasjon, mellom selskapet og store aksjonærer, et styremedlem, ledende ansatte eller nærstående av disse. Dette er beskrevet i selskapets etiske retningslinjer og i styreinstruksen.

Der det gjennomføres transaksjoner med nærstående parter skal dette gjøres på armlengdes avstand og til markedsmessige betingelser. Styret har retningslinjer som sikrer at ledende ansatte melder fra til styret hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i en avtale som inngås av selskapet. For ikke uvesentlige transaksjoner mellom selskapet og nærstående, vil styret innhente en uavhengig vurdering og gjøre denne kjent for aksjeeierne. Transaksjoner med nærstående beskrives i note 23 i selskapets årsrapport, samt i halvårsrapporten.

Hovedaksjonær

Selvaag AS er hovedaksjonær i Selvaag Bolig ASA og Selvaag Bolig ASA er et datterselskap i konsernet Selvaag AS.

5. FRI OMSETTELIGHET

Selskapet har ikke vedtektsbestemmelser som begrenser adgangen til å eie, omsette eller stemme for aksjer i selskapet.

6. GENERALFORSAMLING

Om generalforsamlingen

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den høyeste myndighet i Selvaag Bolig ASA. Styret legger til rette for at generalforsamlingen skal være en effektiv arena for aksjonærfellesskapet. Det legges ned betydelig arbeid i saksforberedelse, og det tilrettelegges for fullmakts- og stemmemulighet utenom det fysiske møtet.

Innkalling

Ordinær generalforsamling er 27. april 2021 kl. 08.30 i selskapets lokaler i Silurveien 2, Oslo.

Forut for møtet har aksjonærene god mulighet for å ta kontakt med selskapet for enten å avklare saker eller få hjelp til å fremme saker på generalforsamlingen. Utførlige saksdokumenter gjøres tilgjengelig på selskapets nettsider senest 21 dager før generalforsamlingen, jfr. vedtektene §9. Aksjeeiere som ikke har bedt om saksdokumentasjon elektronisk vil få tilsendt saksdokumentasjon til generalforsamlingen per post, som fastsatt i selskapets vedtekter. Saksdokumentasjonen skal inneholde all nødvendig dokumentasjon slik at aksjeeierne kan ta stilling til alle saker som skal behandles.

Alle aksjeeiere som er registrert i verdipapirsystemet (VPS) vil motta innkallingen og har rett til å fremme forslag og avgi stemme direkte eller via fullmakt. En finanskalender, som inkluderer dato for generalforsamling, er tilgjengelig på selskapets nettsider.

Påmelding og fullmakt

Påmeldingen skjer skriftlig, enten per post, VPS-konto eller e-post. Styret ønsker å legge til rette for at flest mulig av aksjonærene får mulighet til å delta. Aksjonærer som selv ikke kan delta oppfordres til å være representert ved fullmektig eller ta bruk av fullmakt. Det legges til rette for at fullmakten kan benyttes til hver enkelt sak som behandles. All

informasjon om bruk av fullmektig og fullmakt, samt skjemaer finnes på selskapets nettsider.

Dagsorden og gjennomføring

Møteleder velges på generalforsamlingen. Generalforsamlingen innledes av styrets leder som også tilrettelegger for at det velges en møteleder. Den ordinære generalforsamlingen skal blant annet godkjenne årsregnskapet og årsberetningen og behandle styrets erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte.

Generalforsamlingen velger valgkomiteens medlemmer og valgkomiteens leder. Utover dette behandler generalforsamlingen de saker som for øvrig følger av lov eller vedtekter. Generalforsamlingsprotokollen offentliggjøres via en børs-melding og på selskapets nettside www.selvaagboligasa.no etter avholdt generalforsamling.

I 2020 ble generalforsamlingen avholdt 24. april, og 71,28 prosent av totalt utestående aksjer og stemmer var representert.

Etter NUES-anbefalingen skal det tilrettelegges for at det kan stemmes på enkeltkandidater til styre og valgkomité.

Avvik: Valgkomiteen mener at styrets totale sammensetning er viktig for hvordan styret fungerer. Selskapet legger av den grunn opp til at generalforsamlingen stemmer over valgkomiteens samlede innstilling på valg av styre og valgkomité.

Etter anbefalingen bør styret, og leder av valgkomiteen være til stede.

Avvik: Leder av styret, leder av valgkomiteen og administrerende direktør er alltid til stede for å besvare eventuelle spørsmål. Hele styret vil være til stede dersom det er saker hvor man anser dette nødvendig.

7. VALGKOMITÉ

Selskapet har vedtektsfestet at det skal ha valgkomite, jfr. vedtektene §7. Det er utarbeidet egne retningslinjer for valgkomiteens oppgaver, sammensetning og kriterier for valgbarhet. Retningslinjene ble fastsatt av generalforsamlingen avholdt 30. august 2011.

I henhold til vedtektene skal valgkomiteen bestå av tre medlemmer, som velges for en periode på ett år av gangen. Flertallet av valgkomiteens medlemmer skal være uavhengig av selskapets styre og ledende ansatte, og den skal ivareta

aksjonærfellesskapets interesser. Valgkomiteens leder velges av generalforsamlingen og valgkomiteens honorar fastsettes av generalforsamlingen. Valgkomiteen innstiller selv medlemmer til valgkomiteen.

Alle valgkomiteens medlemmer er på valg i 2021.

Komiteen består nå av:

- Steinar Mejlænder-Larsen (leder)
- Helene Langlo Volle
- Leiv Askvig

Valgkomiteens leder er ansatt i Selvaag AS. Valgkomiteens oppgaver er å foreslå kandidater ved valg av styremedlemmer og å gi anbefaling om honorarer for medlemmer av styret og dets underutvalg, samt valgkomiteen. Rapport fra styrets årlige egenevaluering behandles av valgkomiteen. Valgkomiteen skal redegjøre for sitt arbeid og legge frem sin begrunnede innstilling til generalforsamlingen. Innstillingen skal omfatte relevant informasjon om kandidatene og vurdering av deres uavhengighet fra selskapets ledelse og styre. Valgkomiteen har kontakt med aksjeeiere, styremedlemmene og administrerende direktør i arbeidet med å foreslå kandidater til styret og forankre sin innstilling hos selskapets største aksjonærer. Valgkomiteens begrunnede innstilling til generalforsamlingen gjøres tilgjengelig senest 21 dager før generalforsamlingen avholdes. Valgkomiteens innstillinger skal oppfylle de krav til sammensetning av styre som til enhver tid måtte følge av gjeldende lovgivning og aktuelt regelverk.

8. STYRETS SAMMENSETNING OG UAVHENGIGHET

Styrets sammensetning

Styret i Selvaag Bolig skal i henhold til selskapets vedtekter § 5 bestå av mellom tre og ni medlemmer. Styrets leder og de aksjonærvalgte styremedlemmene velges av generalforsamlingen, basert på innstillingen fra valgkomiteen.

Styret består for tiden av syv medlemmer, hvorav tre er kvinner, og er sammensatt slik at det ivaretar selskapets behov for kompetanse, kapasitet og mangfold. Det er vektlagt at et samlet styre innehar bred bakgrunn fra næringsliv og ledelse, med inngående forståelse for boligbransjen og eiendomsutvikling. En oversikt over de enkelte styremedlemmers kompetanse, bakgrunn og aksjebeholdning i selskapet er tilgjengelig på selskapets nettsider www.selvaagboligasa.no. Virksomhetens ansatte skal representeres i styret med et gitt antall ansatte i henhold til gjeldende avtale. For tiden er to av styremedlemmene, en mann og en kvinne, valgt av ansatte. Ingen av de

aksjonærvalgte styremedlemmene er ansatte eller utfører arbeid for Selvaag Bolig.

Aksjonærvalgte styremedlemmer velges for en periode på ett år. Styremedlemmer valgt av ansatte velges for en periode på to år. Alle aksjonærvalgte styremedlemmer er på valg i 2021. Godtgjørelse til styret fastsettes av generalforsamlingen etter innstilling fra valgkomiteen.

Styrets uavhengighet

Styret er satt sammen slik at det kan handle uavhengig av særinteresser, og skal fungere effektivt som et kollegialt organ til aksjonærfellesskapets beste.

Ingen aksjonærvalgte styremedlemmer er involvert i den daglige ledelse. Styreleder Olav Hindahl Selvaag og styremedlem Tore Myrvold er henholdsvis styremedlem og administrerende direktør i Selvaag AS. Selvaag AS er selskapets hovedaksjonær og gjennom datterselskaper og andre investeringer kan Selvaag AS ha forretningsforbindelser til Selvaag Bolig som leverandører.

De øvrige aksjonærvalgte styremedlemmer er uavhengige av Selvaag Boligs daglige ledelse og vesentlige forretningsforbindelser.

For informasjon om styremedlemmenes aksjebeholdning i Selvaag Bolig per 31. desember 2020, henvises det til note 22 i årsregnskapet. Som styremedlem omfattes den enkelte av reglementet for primærinnsidere, med klare regler blant annet knyttet til undersøkelsesplikt og meldeplikt ved eventuelle handler i selskapets aksjer.

9. STYRETS ARBEID

Styrets oppgaver

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltningen av konsernet, samt for å føre tilsyn med administrerende direktør og konsernets virksomhet.

Dette innebærer at styret er ansvarlig for å sikre en forsvarlig organisering av virksomheten, fastsettelse av strategier, planer og budsjetter. Styret deltar i viktige strategiske diskusjoner gjennom året og forestår en årlig revisjon av selskapets strategi. Videre har styret ansvar for å etablere kontrollsystemer og sørge for at konsernet drives i samsvar med fastsatt verdigrunnlag, etiske retningslinjer og eiernes forventninger til samfunnsansvarlig drift. Styret plikter å påse at regnskap og formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll. Saker av vesentlig strategisk eller finansiell betydning behandles av styret. Styret har ansvar

for å ansette administrerende direktør og etablere instruks, fullmakter og betingelser for administrerende direktør, samt fastsette administrerende direktørs lønn. Styret skal i tillegg ivareta aksjonærenes interesser samtidig som det har ansvar for selskapets øvrige interesser.

Det påhviler det enkelte styremedlem fortløpende å vurdere om det foreligger forhold som objektivt sett er egnet til å svekke den allmenne tillit til styremedlemmets habilitet, eller som kan åpne for interessekonflikter. Selskapet følger også opp styremedlemmenes ulike verv og lignende slik at dette kan være informasjonsgrunnlag for selskapets administrasjon for å unngå utilsiktede interessekonflikter.

I 2020 ble det avholdt tolv styremøter, hvorav ni med fysisk oppmøte.

	Antall møter	Oppmøte i prosent
Olav Hindahl Selvaag	12 av 12	100 %
Gisele Marchand	12 av 12	100 %
Anne Sofie Bjørkholt ¹⁾	4 av 4	100 %
Camilla Wahl ¹⁾	8 av 8	100 %
Peter Groth ²⁾	4 av 4	100 %
Øystein Thorup ²⁾	8 av 8	100 %
Tore Myrvold	12 av 12	100 %
Rune Thomassen ³⁾	2 av 2	100 %
Magnus Kristiansen ³⁾	10 av 10	100 %
Sissel Kristensen	12 av 12	100 %

¹⁾ Camilla Wahl erstattet Anne Sofie Bjørkholt på GF april 2020.

²⁾ Øystein Thorup erstattet Peter Groth på GF april 2020.

³⁾ Magnus Kristiansen erstattet Rune Thomassen i mars 2020.

Styreinstruks

Styret har vedtatt en styreinstruks som angir regler og retningslinjer for styrets arbeid og saksbehandling. Denne blir gjennomgått årlig eller ved behov. Styrets instruks fastsetter de oppgaver og plikter som ligger i styrets arbeid og forholdet til administrerende direktør. Styrets leder er ansvarlig for at styrearbeidet gjennomføres på en effektiv og korrekt måte. Styret arbeider etter en årlig plan med fastlagte temaer og saker for styremøtene. Styret evaluerer årlig sitt arbeid og sin kompetanse. Dette gjøres gjennom egenevaluering som oppsummeres til valgkomiteen. Minst en gang i året foretar styret en gjennomgang av selskapets viktigste risikoområder og den interne kontrollen i selskapet.

Instruks til administrerende direktør

Administrerende direktør i Selvaag Bolig ASA er ansvarlig

for den operative ledelsen i Selvaag Bolig-konsernet. Administrerende direktør skal videre påse at regnskaper er i overensstemmelse med lovgivning og andre relevante bestemmelser og at konsernets verdier er forvaltet på en forsvarlig måte. Administrerende direktør ansettes av styret og har rapporteringsplikt overfor styret. Administrerende direktør plikter å holde styret løpende informert om konsernets økonomiske stilling, dets virksomhet og formuesforvaltning. Styret har også vedtatt en fullmaksstruktur i selskapet som klargjør fullmaktene til administrerende direktør og administrasjonen i forhold til hvilke saker som skal styrebehandles.

Finansiell rapportering

Styret mottar periodiske rapporter med kommentarer til selskapets økonomiske og finansielle status. For kvartalsrapporteringen følger selskapet fristene til Oslo Børs.

Styreutvalg

Styret har vurdert det som hensiktsmessig å etablere styreutvalg som forberedende og rådgivende organer for styret.

Styrets revisjonsutvalg

Revisjonsutvalget velges av og blant styrets medlemmer, og skal bestå av minst to styremedlemmer. Minst ett av medlemmene bør ha erfaring fra utøvelse av regnskap eller økonomiledelse, eller revisjon. Medlemmene av revisjonsutvalget oppnevnes av styret og endringer i sammensetningen gjøres når styret måtte ønske det, eller inntil de fratrer sin stilling som medlem av styret. Revisjonsutvalget består for tiden av følgende personer:

- Gisele Marchand (leder)
- Tore Myrvold

I tillegg møter selskapets revisor fast i alle møtene.

Selskapet har vedtatt en egen instruks for revisjonsutvalget. Revisjonsutvalget er et forberedende og rådgivende utvalg for styret. Revisjonsutvalget skal: a) forberede styrets oppfølging av regnskapsrapporteringsprosessen og informere om resultatet av den lovfestede revisjonen og forklare hvordan revisjon bidro til regnskapsrapportering med integritet og revisjonsutvalgets rolle i den prosessen, b) overvåke og forstå de etablerte systemene for internkontroll og risikostyring som gjelder foretakets regnskapsrapportering uten at det bryter med revisjonsutvalgets uavhengige rolle, c) ha løpende kontakt med foretakets valgte revisor om revisjonen av årsregnskapet og overvåke revisjonsutførelsen i lys av forhold Finanstilsynet har påpekt i henhold til revisjonsforordningen artikkel 26 nr. 6, d) vurdere og overvåke ekstern revisors uavhengighet

og eventuelle interessekonflikter etter revisorloven kapittel 8 og revisjonsforordningen artikkel 6, herunder særlig at andre tjenester enn revisjon er levert i samsvar med revisjonsforordningen artikkel 5, e) vurdere kvaliteten på den eksterne revisjonen og ha ansvaret for å forberede foretakets valg av revisor og gi sin anbefaling i samsvar med revisjonsforordningen artikkel 16. Det ble avholdt seks møter i revisjonsutvalget i 2020.

Styrets godtgjørelsesutvalg

Selskapet har etablert et godtgjørelsesutvalg som består av inntil tre medlemmer av styret, og disse er uavhengig av selskapets ledelse. Medlemmene av godtgjørelsesutvalget oppnevnes av styret for en periode på to år, eller inntil de fratrer sin stilling som medlem av styret. For tiden består godtgjørelsesutvalget av:

- Olav Hindahl Selvaag (leder)
- Gisele Marchand
- Øystein Thorup

Godtgjørelsesutvalget er et forberedende og rådgivende utvalg for styret og skal forberede styrets saker for vurdering og vedtak om godtgjørelse, samt andre tilknyttede forhold, til selskapets ledende ansatte. I tillegg til ledelsen, forbereder utvalget også overordnede prinsipper for godtgjørelse til øvrige ansatte i den grad dette skal styrebehandles. Godtgjørelsesutvalget skal bistå styret i å utforme prinsipper og strategier for godtgjørelse til selskapets ledelse. Selskapet har vedtatt en egen instruks for godtgjørelsesutvalget som fastsetter ytterligere detaljer om utvalgets plikter, sammensetning og prosedyrer. Utvalget har avholdt seks møter i 2020.

10. RISIKOSTYRING OG INTERNKONTROLL

Styrets ansvar og formål

Selvaag Boligs risikostyring og internkontroll skal bidra til at selskapet har en helhetlig tenkning knyttet til selskapets operasjonelle virksomhet, regnskapsrapportering og overholdelse av gjeldende lover og regler. Styret foretar en jevnlig gjennomgang av Selvaag Boligs risikostyring og internkontroll og retningslinjer mv. for hvordan det integrerer hensyn til omverdenen i verdiskapingen. Internkontrollen omfatter også selskapets verdigrunnlag, samfunnsansvar og retningslinjer for etikk som er gjeldende for alle ansatte i selskapet.

Styrets gjennomgang og rapportering

Selvaag Bolig har en årlig strategisamling, som skal legge grunnlag for styrets behandlinger og beslutninger gjennom året. Her gjennomgås de mest sentrale risikoområder.

Det gjennomføres regelmessig kartlegging av selskapets risikofaktorer og risikostyring. Denne kartleggingen er sentral for styrets årlige strategisamling, og er førende for arbeidet med selskapets risikostyring. Det er etablert en overordnet styringsmodell for løpende oppfølging, basert på konsernets strategi, verdigrunnlag og etiske retningslinjer. I tillegg er det utarbeidet prinsipper for rapportering innenfor de mest sentrale områdene, samt veiledninger og retningslinjer for sentrale prosesser og aktiviteter. Det er også etablert en fullmaktmatrise for delegering av ansvar til definerte roller i organisasjonen. Alle ansatte har klare retningslinjer for hvor langt deres egen myndighet rekker, og hva som er neste instans for beslutning eller godkjenninger.

Selvaag Bolig har etablert et sett av interne prosedyrer og systemer som skal sikre en enhetlig og pålitelig finansiell rapportering og operativ drift. I tillegg er det etablert et kvalitetssikringssystem for å sikre kvaliteten i gjennomføringen av virksomhetens prosjekter. Kvalitetssikringssystemet innebærer blant annet minimum kvartalsvis gjennomgang av risiko i prosjektene og i øvrige deler av virksomheten. Gjennomgangen viser den finansielle utviklingen i selskapets prosjekter og gjør det mulig å iverksette eventuelle risikoreduserende tiltak. Planlegging, styring, gjennomføring og økonomisk oppfølging av byggeprosesser, produksjonsprosesser og prosjekter er integrert i Selvaag Bolig konsernets forretningsdrift. Det rapporteres systematisk fra byggeprosjektene til konsernledelsen.

Selvaag Boligs konsernregnskap blir avlagt etter gjeldende IFRS-regelverk. Styret mottar periodiske rapporter om selskapets finansielle resultater samt en beskrivelse av status for konsernets viktigste enkeltprosjekter. I tillegg utarbeides kvartalsvise økonomirapporter, som blir vedtatt av styret i forkant av kvartalsrapporteringen. Revisor deltar på møter med revisjonsutvalget og styremøtet knyttet til fremleggelse av foreløpig årsregnskap. Selskapets mest sentrale risikofaktorer står beskrevet i styrets årsberetning.

11. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Generalforsamlingen fastsetter årlig honorar til styrets medlemmer etter innstilling fra valgkomiteen.

Selskapets styre mottok i 2020 en samlet godtgjørelse på NOK 2 182 000. Godtgjørelse til de enkelte styremedlemmene i 2020 er oppgitt i note 22 i selskapets årsrapport. Styrets godtgjørelse er ikke resultatavhengig. Det utstedes ikke opsjoner til styremedlemmene, og de aksjonærvalgte styremedlemmene har ikke avtale om

pensjonsordning eller etterlønn fra selskapet. Ingen av de aksjonærvalgte styremedlemmene har oppgaver for selskapet utover styrevervet.

Styrets medlemmer følger alminnelige insideregler for aksjehandel i selskapet. Det henvises til note 22 i konsernregnskapet for oversikt over aksjer eid av styremedlemmer.

12. GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Som nevnt i punkt 9 er det etablert et godtgjørelsesutvalg, bestående av inntil tre av styrets medlemmer, for å bistå styret i forbindelse med administrerende direktørs ansettelsesvilkår og i forbindelse med strategi og hovedprinsipper for kompensasjon, herunder fastsettelse av målkort til selskapets sentrale ledelse. Konsernets retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte er beskrevet i note 22 til årsregnskapet for konsernet. De enkelte elementer i en lønnspakke må vurderes samlet, med fast lønn, eventuell variabel lønn og andre goder som pensjoner og sluttvederlag som en helhet. Variabel lønn i form av bonusutbetaling skal i hovedsak være basert på objektive, definerbare og målbare kriterier. For ledergruppen kan variabel lønn (bonus) ikke overstige 100 prosent av fastlønn. Det er ikke utstedt opsjoner til ansatte eller tillitsvalgte i selskapet.

Retningslinjer for fastsettelse av godtgjørelse til ledende personer legges årlig frem for generalforsamlingen i forbindelse med behandlingen av årsregnskapet. På generalforsamlingen i april 2021 vil det bli lagt frem ny lederlønnserklæring som ivaretar nye bestemmelser i Allmennaksjeloven.

13. INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

Selvaag Bolig tilstreber at all rapportering av finansiell og annen informasjon skal være rettidig og korrekt, og samtidig baseres på åpenhet og likebehandling av aktørene i verdipapirmarkedet. Selskapet følger Oslo Børs' anbefaling om rapportering av investorinformasjon, som trådte i kraft 1. januar 2012. Informasjonen fra Selvaag Bolig publiseres i form av årsrapport, kvartalsrapporter, presse- og børsmeldinger og investorpresentasjoner. All informasjon som anses som vesentlig for verdsettelse av selskapet blir distribuert og offentliggjort via Cision og Oslo Børs' meldingssystem Newsweb, samt på selskapets hjemmeside www.selvaagboligasa.no.

Selskapet legger frem foreløpig årsresultat innen utgangen av februar. Et fullstendig regnskap, sammen med årsberetning og årsrapport, gjøres tilgjengelig for aksjonærer senest tre uker

før generalforsamling, og senest innen utløpet av april hvert år. Kvartalstall rapporteres innen 60 dager etter kvartalslutt, i tråd med Oslo Børs' regler.

Finanskalenderen er tilgjengelig på selskapets hjemmesider, samt på Oslo Børs sin hjemmeside. Informasjonen skal ha som hovedformål å klargjøre selskapets langsiktige mål og potensial, herunder strategi, verdidrivere og viktige risikofaktorer. Selskapets retningslinjer for Investor Relations fastsetter mer detaljert hvordan informasjon håndteres i konsernet. Det er definert hvem som skal være selskapets talspersoner i ulike saker. I hovedsak vil det være administrerende direktør og konserndirektør finans i Selvaag Bolig som uttaler seg på vegne av selskapet overfor finansmarkedet.

14. SELSKAPSOVERTAKELSE

I selskapets vedtekter er det ingen begrensninger når det gjelder kjøp av aksjer i selskapet. Styret skal i eventuelle oppkjøpssituasjoner bidra til at aksjeeierne i selskapet likebehandles og til at konsernets virksomhet ikke blir unødig forstyrret i den daglige drift. Styret skal søke å bidra til at aksjeeierne har tilstrekkelig informasjon og tilstrekkelig tid til å kunne ta stilling til et oppkjøpstilbud.

Det er nedfelt i styreinstruksen til Selvaag Bolig ASA hvordan selskapet skal forholde seg dersom det fremmes et bud på selskapets aksjer. Styret skal i et slikt tilfelle avgi en uttalelse som inneholder en vurdering av budet og en anbefaling til aksjeeierne om de bør akseptere budet eller ikke. Styret bør i denne vurderingen blant annet ta hensyn til hvordan et eventuelt oppkjøp vil innvirke på den langsiktige verdiskapingen i selskapet. Uttalelsen skal begrunnes.

15. REVISOR

Valg av revisor

Selskapets revisor velges av generalforsamlingen. Styrets revisjonsutvalg skal fremlegge sin innstilling ved valg av revisor for generalforsamlingen. Selvaag Boligs revisor er PricewaterhouseCoopers.

Revisors forhold til styre og revisjonsutvalg

Revisor redegjør for sitt arbeid og gir sin vurdering av selskapets økonomiske rapportering og interne kontroll overfor styret i forbindelse med årsregnskapet. Styret orienteres på dette møtet om hvilke tjenester i tillegg til revisjon som er utført gjennom året. Revisor har minst én gang i året møte med styret og revisjonsutvalget uten at

selskapets ledelse er til stede. Revisor har rett til å delta på Selvaag Boligs generalforsamling. Revisor skal årlig bekrefte skriftlig til styret om at fastsatte uavhengighetskrav for revisor er oppfylt.

Revisor deltar i revisjonsutvalgets møter. Revisor skal årlig fremlegge for revisjonsutvalget hovedtrekkene i planen for gjennomføring av revisjonsarbeidet. Revisor skal gjennomgå eventuelle vesentlige endringer i Selvaag Boligs regnskapsprinsipper, vurderinger av vesentlige regnskapsestimater og alle vesentlige forhold hvor det har vært uenighet mellom revisor og selskapets ledelse. Revisor skal minst én gang i året gjennomgå med revisjonsutvalget Selvaag Boligs interne kontrollsystemer, herunder identifiserbare svakheter og forslag til forbedringer. Styret orienterer generalforsamlingen om revisors godtgjørelse fordelt på revisjon og andre tjenester utover revisjon.





ÅRSBERETNING

2020 ble et godt år for Selvaag Bolig med godt salg og overleverte boliger til en samlet verdi av NOK 2,6 milliarder. Ved utgangen av 2020 hadde selskapet 1 310 boliger under bygging, med en samlet salgsverdi på NOK 6,4 milliarder. Selskapet er også godt posisjonert med tilgang til flere store utviklingsprosjekter og tomter som kan gi om lag 11 400 boliger i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Bergen, Trondheim og Stockholm.

OVERBLIKK 2020

Ved inngangen til 2020 gjennomførte Selvaag Bolig sin største og viktigste transaksjon etter børsintroduksjonen i 2012. Store deler av tomtebanken ble solgt til Urban Property, en ny selskapsstruktur som ble satt opp for å eie Selvaag Boligs tomtebank. Transaksjonen ble gjort for å rendyrke kjernevirksomhet, øke operasjonelt fokus, synliggjøre verdiene i den daglige driften i Selvaag Bolig, og øke selskapets mulighet for vekst. Transaksjonen har redusert kapitalbindingen i Selvaag Bolig betraktelig.

For mer informasjon om samarbeidet med Urban Property, se kapittel om virksomhetsbeskrivelse i denne rapporten.

Hovedtrekk i utviklingen

Selvaag Bolig har hatt et høyt aktivitetsnivå i 2020, med godt salg og sterke økonomiske resultater. I løpet av året inngikk Selvaag Bolig totalt 816 salgskontrakter på boliger til en samlet verdi av NOK 4 235 millioner. Nettosalg, det vil si salgskontrakter justert for Selvaag Boligs andel i samarbeidsprosjekter, ble 683 boliger til en verdi på NOK 3 460 millioner. 691 boliger ble ferdigstilt og 720 boliger ble overlevert til kunde. I løpet av året ble det igangsatt bygging av 496 boliger. 74 prosent av det totale antall enheter under bygging og 86 prosent av de planlagte ferdigstillelsene i 2021, var solgt ved utgangen av året. 31. desember hadde selskapet 1 310 boliger med en salgsverdi på NOK 6 413 millioner under bygging. Med en egenkapitalandel på 40,8 prosent og god likviditet har Selvaag Bolig en solid finansiell posisjon.

Ved inngangen til 2020 var aktiviteten i boligmarkedet normalt god, spesielt i Oslo og Akershus. I Stavanger og Trondheim var markedene noe mer ustabile, blant annet på grunn av arbeidsmarkedet og stor tilbudsside. I mars 2020 stoppet nyboligsalget opp i alle markeder på grunn av nedstengningen av samfunnet i forbindelse med COVID-19, men tok seg opp igjen ut over våren etter rentenedsettelse og midlertidig lemping av boliglånforskriften. Selvaag Bolig iverksatte umiddelbart tiltak i forbindelse med COVID-

19-pandemien for å beskytte kunder, ansatte, leverandører og andre interessenter. For å opprettholde salgsaktiviteten la selskapet blant annet til rette for digitale visninger og økt bruk av privatvisninger. I tillegg ble det kjørt en rekke salgsfremmende kampanjer som bidro til å holde salget på et tilfredsstillende nivå. Fremdriften i selskapets prosjekter har vært lite påvirket av pandemien, og selskapet har gjennomført kontroller på byggeplasser for å sikre at leverandører etterlever lover og følger smitteverntiltak. Selskapet har for øvrig hatt normal drift i 2020.

I andre halvår var boligmarkedet svært godt, spesielt i Stor-Oslo. Selskapets salg målt i omsetning i fjerde kvartal og for andre halvår samlet, var det beste i selskapets historie. Denne utviklingen bidro til at Selvaag Boligs salg for året endte på et godt nivå og med fortsatt tilfredsstillende salgsgrad for boligene selskapet har under bygging.

Selskapet har også etablert eget kontor i Stockholm som jobber med søk etter utviklingseiendom, og inngikk to avtaler om tomtekjøp i 2020.

Utbytte

Styret foreslår et utbytte for andre halvår 2020 på NOK 3,00 per aksje, som gir et samlet ordinært utbytte på NOK 6,00 per aksje for 2020. I første kvartal 2020 ble det også utbetalt et tilleggsutbytte på NOK 22 per aksje etter salget av selskapets tomtebank til Urban Property.

KONSERNETS VIRKSOMHET

Selvaag Bolig er en av Norges ledende boligutviklere. Virksomheten kjøper og utvikler nye boligtomter, og styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til ferdigstillelse og salg av boligene. Selskapet fokuserer på områdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim og Stockholm. Selskapets boligutviklingsvirksomhet består av både heleide prosjekter og prosjekter i samarbeid med eksterne investorer. Selvaag Bolig har prosjektledelse i alle prosjektene, med unntak av to samarbeidsprosjekter med hhv. Nordr i

Stockholm og AF Gruppen i Ski. Datterselskapet Selvaag Pluss Service AS tilbyr tjenester knyttet til Selvaag Boligs Plussboliger.

Selvaag Bolig har ikke egen entreprenørvirksomhet, men inngår entrepriser på prosjektbasis. Dette gir selskapet mulighet til å kunne velge den beste og mest konkurransedyktige entreprenøren for hvert enkelt prosjekt. Konkurransesetting av entrepris kontrakter gir økt fleksibilitet og redusert markedsrisiko, og bidrar til å redusere kapitalbindingen og gjennomføringsrisikoen gjennom byggefasen.

Konsernet har høy kompetanse innen prosjektutvikling. Med en moderne og industriell tilnærming til boligbygging bidrar dette til å sikre lavere byggekostnader, konkurransedyktige priser til kjøperne, og høy lønnsomhet for selskapet og selskapets eiere.

Selvaag Bolig viderefører Selvaags historiske samfunnsengasjement der verdiskaping kombineres med samfunnsnyttige tiltak. Selskapet bygger store prosjekter med et bredt utvalg boligtyper og jobber for å utvikle boliger som flest mulig har råd til å kjøpe. Videre søker Selvaag Bolig å være en pådriver i samfunnsdebatten, for å sikre rammevilkår som gjør det mulig å oppnå dette og samtidig sikre god og bærekraftig bolig- og byutvikling. Ved å bygge gode og varige prosjekter der sosiale og estetiske egenskaper blir ivaretatt, i etablerte by- og boligområder og ved knutepunkt, bidrar selskapet til at flere kan leve en mer miljøvennlig hverdag med gang- og sykkelavstand til handel og tjenester og nærhet til kollektivtilbud. Selvaag Bolig støtter også kultur, breddeidrett og utdanningsinstitusjoner, spesielt i nærområdene der selskapet har prosjekter.

Fra og med januar 2020 eies store deler av Selvaag Boligs tilgjengelige tomteportefølje av Urban Property. Selvaag Bolig og Urban Property har som intensjon å ha et langsiktig og strategisk samarbeid som gir begge parter en rekke fordeler. For Selvaag Bolig gir samarbeidet blant annet økt konkurransekraft ved tomtekjøp og redusert kapitalbinding. Se kapittel om virksomhetsbeskrivelse i denne rapporten for ytterligere informasjon.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Resultatregnskapet

(Tall for 2019 oppgis i parentes)

Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter for 2020 var NOK 2 698,0 millioner (3 368,8). Inntekter fra overleverte boliger utgjorde NOK 2 643,8 millioner (2 962,7). I

2019 solgte konsernet i tillegg en næringseiendom og en opsjonskontrakt for til sammen NOK 320 millioner. I løpet av året ble det overlevert 720 boliger (732), hvorav 584 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (635) og 136 var andel fra deleide selskaper (97).

Driftskostnader

Totale driftskostnader for 2020 ble NOK 2 234,2 millioner (2 566,4), hvorav prosjektkostnader utgjorde NOK 1 967,6 millioner (2 279,5). Prosjektkostnadene er hovedsakelig knyttet til byggekostnader for overleverte boliger. Av driftskostnadene utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 149,9 millioner (132,2). Endret periodisering av incentivordninger medførte en økning på NOK 10,5 millioner i 2020. Øvrig økning skyldes hovedsakelig avsetninger til etterlønn og avsluttede ansettelsesforhold.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 107,0 millioner (141,9), hvorav NOK 33,1 millioner (55,8) var knyttet til salgs- og markeds kostnader.

Andel resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter utgjorde NOK 135,0 millioner (62,2). Økningen sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak økt antall overleveringer i deleide prosjekter.

Øvrige gevinster

Øvrige gevinster utgjorde NOK 1 045,1 millioner. Disse er knyttet til salg av en betydelig andel av konsernets tomteportefølje til Urban Property. Videre er betalbar skatt fra transaksjonen på NOK 16,4 millioner inkludert i skattekostnaden. Netto regnskapsmessige effekter fra transaksjonen var NOK 1 028,7 millioner. Se note 26 for mer informasjon.

Driftsresultat

Konsernets driftsresultat endte på NOK 1 643,8 millioner (864,7).

Finansielle poster

Netto finansposter ble NOK 9,7 millioner for året (-10,7). Dette inkluderer en gevinst på NOK 11,2 millioner fra salg av en finansiell investering utenfor kjernevirksomheten.

Resultat før skatt

Resultat før skatt ble NOK 1 653,5 millioner mot NOK 854,0 millioner året før. Årets skattekostnad var NOK 129,9 millioner (199,5). Skattekostnaden i konsernet inkluderer ikke skatteforpliktelse for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig konsern. Skatt på ikke-kontrollerende aksjonærs andel av perioderesultatet inngår i ikke-kontrollerende andel av resultat og egenkapital.

Konsernets resultat etter skatt ble NOK 1 523,6 millioner (654,5), hvorav NOK 494,9 millioner er relatert til ordinær virksomhet og NOK 1 028,7 millioner er netto gevinst fra transaksjonen med Urban Property. Av resultatet knytter NOK 1 523,7 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (654,5) og NOK -0,1 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK 1 615,7 millioner i 2020 (985,9). Økningen fra 2019 skyldes hovedsakelig oppgjør fra transaksjon med Urban Property, se tabell i note 26 for mer informasjon. Negativ effekt fra varelager skyldes høy byggeaktivitet og relativt få overleveringer fra heleide prosjekter. Det vises til note 5 Varelager for mer informasjon.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 413,8 millioner (64,1). Økningen fra 2019 skyldes i hovedsak oppgjør fra transaksjon med Urban Property for eierandeler i deleide selskaper og lånefordringer knyttet til disse, se note 26. I tillegg var det i 2020 en økning i mottatt utbytte fra deleide selskaper. Utbetalinger i perioden knytter seg i hovedsak til finansiering av deleide selskaper.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -2 322,9 millioner (-528,4). Endringen fra 2019 skyldes hovedsakelig tilleggsutbytte på NOK 2 055,3 millioner etter transaksjon med Urban Property. Refinansiering av tomtelån i forbindelse med transaksjonen er beskrevet i note 26. Øvrige endringer i gjeld knytter seg i hovedsak til opptrekk og nedbetaling av byggelån.

Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter gikk ned med NOK 293,4 millioner til NOK 885,3 millioner (1 178,7).

Balanse

Totalkapitalen til Selvaag Bolig var NOK 5 970,8 millioner ved utgangen av 2020, sammenlignet med NOK 6 912,4 millioner året før. Konsernets varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) var bokført til NOK 3 940,8 millioner mot NOK 3 636,7 millioner ved utgangen av 2019.

Egenkapitalen var NOK 2 437,8 millioner ved utgangen av året (3 382,1), tilsvarende en egenkapitalandel på 40,8 prosent (48,9 prosent). Styret foreslår at det utbetales utbytte til aksjonærene i Selvaag Bolig ASA på NOK 3,00 per aksje for andre halvår 2020, tilsvarende NOK 281,2 millioner. NOK 3,00 per aksje, tilsvarende NOK 279,8 millioner ble utbetalt i august 2020 basert på første halvårs resultat. Det totale utbyttet for 2020 blir på NOK 6,00 per aksje, tilsvarende NOK 561,1 millioner. Dette tilsvarer 113 prosent av det konsoliderte resultatet etter skatt for 2020, korrigert for gevinst relatert til

transaksjonen med Urban Property. Den høye prosentandelen i utbytte må sees i sammenheng med at styret i mai 2020 valgte å redusere utbyttet for andre halvår 2019 fra NOK 3,00 per aksje til NOK 1,50 på grunn av usikkerheten knyttet til COVID-19-pandemien. Det utsatte utbyttet på NOK 1,50 per aksje ble isteden inkludert i utbyttet for første halvår 2020, etter en ny vurdering basert på en god utvikling i salg og tilnærmet normal fremdrift i prosjektene.

Konsernet hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 885,3 millioner per 31. desember 2020 (1 178,7). Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 508,9 millioner per 31. desember 2020 (731,9).

Ved utgangen av året hadde konsernet en samlet rentebærende gjeld på NOK 2 468,4 millioner (2 253,3) hvorav NOK 1 100,3 millioner (1 092,3) var langsiktig og NOK 1 368,1 millioner i kortsiktig rentebærende gjeld (1 161,0). Av den kortsiktige gjelden var NOK 694,1 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property, se note 26 for mer informasjon.

Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld var på NOK 651,1 millioner (710,7), hvorav forskuddsbetalinger fra kunder utgjorde NOK 278,1 millioner (207,1).

Finansiering og gjeld

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier; 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler Urban Property og 4) byggelån. Per 31. desember 2020 hadde konsernet ingen topplån, tomtelån på NOK 248 millioner, tilbakekjøpsavtaler Urban Property som utgjorde NOK 694 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 1 526 millioner.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitetsavtale med DNB på NOK 150 millioner med forfall april 2022. Rammen for fasiliteten ble redusert fra NOK 500 millioner i januar 2020 i forbindelse med salg av deler av tomtebanken til Urban Property, se note 26. I tillegg har selskapet en kredittfasilitet på NOK 150 millioner med årlig fornyelse. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene.

I Selvaag Bolig er hvert prosjekt plassert i et prosjektselskap. I tillegg til finansiering i morselskapet innebærer dette at hvert enkelt selskap søker om egen fremmedkapitalfinansiering i forbindelse med utvikling av et prosjekt. Tomtelånene blir konvertert til byggelån etter hvert som prosjektene blir igangsatt. Byggekostnadene er 100 prosent lånefinansiert og

økt aktivitet i selskapene vil derfor medføre at byggelånene øker i takt med utbyggingen.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Bakgrunnen for dette er konsernets gode soliditet og finansielle stilling.

Hendelser etter balansedagen

I januar 2021 er det inngått avtale med Urban Property om at tomter klassifisert som portefølje A konverteres til Portefølje C med virkning 1. januar 2021. Avtalen er et resultat av reforhandling av samarbeidsavtalen mellom partene.

Morselskapet Selvaag Bolig ASA

Driftsinntekter i morselskapet Selvaag Bolig ASA var på NOK 78,8 millioner (96,7), og årets driftsresultat var NOK -169,3 millioner (-148,8). Ordinært resultat for året var NOK 1 164,4 millioner (687,3). Resultatet for 2020 inneholder inntekter på NOK 664,6 millioner på mottatte konsernbidrag fra datterselskap (1 041,9). Disse interne postene er eliminert i konsernregnskapet.

Disponering av årsresultatet

Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde et årsresultat NOK 1 164,4 millioner i 2020 (687,3). Morselskapets egenkapital per 31. desember 2020 utgjorde NOK 1 744,0 millioner (1 137,1).

STRATEGI

Styret deltar i viktige strategiske diskusjoner gjennom året, og forestår en årlig revisjon av selskapets operasjonelle og finansielle strategi sammen med selskapets administrasjon.

I 2020 har selskapet jobbet aktivt med å styre virksomheten i tråd med vedtatt strategi, og å sikre at selskapet kapitaliserer på konkurransefordelene denne gir.

I løpet av året har selskapet blant annet spisset og styrket metodikken for tomteakkvisisjonsarbeidet og implementert nye modeller for finansiering av tomtekjøp. Selskapet har også jobbet systematisk med utvikling av et nytt kompaktboligkonsept, videreutviklet det eksisterende Pluss-konseptet med nye digitale løsninger, og utredet muligheter for leveranse av helsetjenester i både nye og eksisterende boligprosjekter. Det ble også inngått avtaler om tomtekjøp i Stockholm som skal danne grunnlag for selskapets videre satsing i dette området. For å sikre at Selvaag Bolig er en drivkraft innen fremtidsrettet bolig- og

byutvikling omfatter den årlige revisjonen av selskapets strategi inngående analyser av endringer og trender innen blant annet byutvikling, boligkonsepter, bærekraft, bomiljø, boligpreferanser, demografi, delingsøkonomi og digitalisering.

For mer informasjon om selskapets strategi se virksomhetsbeskrivelse på side 10 i denne rapporten.

RISIKO OG RISIKOSTYRING

Risikostyring

Som boligutvikler er Selvaag Bolig eksponert for risiko knyttet til tomteutvikling, salg og gjennomføring av bolig- og byutviklingsprosjekter. Disse kan påvirke selskapets virksomhet og økonomiske stilling. Styret i Selvaag Bolig prioriterer derfor arbeidet med risikohåndtering og risikostyring høyt, og har etablert rutiner og kontrollsystemer for å begrense den totale risikoeksponeringen til et akseptabelt nivå.

Det gjennomføres jevnlig kartlegging av risiko som bidrar til bevisstgjøring og håndtering av de mest vesentlige risikoforhold som kan påvirke virksomhetsmålene definert i selskapets strategi.

De primære risikofaktorene kan kategoriseres i markedsrisiko, operasjonell risiko og finansiell risiko.

MARKEDSRISIKO

Boliggetterspørselen påvirkes av en lang rekke faktorer, både på mikro- og makronivå. Betydelige svingninger i det generelle rentenivået, og/eller vesentlige endringer i andre økonomiske variabler som potensielle boligkjøpere måtte være eksponert for, kan påvirke boliggetterspørselen. Endringer i boliggetterspørselen vil videre kunne påvirke Selvaag Boligs muligheter til å selge boliger til budsjetterte priser innenfor planlagte tidsrammer. Dersom salgstakten blir lavere enn forventet grunnet endringer i markedsforhold, vil planlagt utbygging kunne bli utsatt. Selskapet har derfor interne krav knyttet til forhåndssalg, hvor hovedregelen er at byggestart som hovedregel igangsettes først når det er solgt boliger tilsvarende 60 prosent av verdien i hvert byggetrinn eller i prosjektet samlet.

OPERASJONELL RISIKO

Risiko knyttet til entreprenør

I forbindelse med utvikling og bygging av nye prosjekter benytter Selvaag Bolig seg av tjenester fra eksterne

entreprenørselskaper og tjenesteleverandører. Som en konsekvens av dette utsettes Selvaag Bolig for risiko for tap og for ekstra prosjektkostnader dersom en leverandør kommer i økonomiske vanskeligheter. For å redusere denne risikoen inngår selskapet hovedsakelig entrepriser med større veletablerte aktører som har solid økonomi og erfaring, samt dokumentert kvalitet i arbeidet. I tillegg benyttes standardiserte og detaljerte prosjektbeskrivelser utarbeidet av Selvaag Bolig. Dette reduserer risikoen for feil, misforståelser og forsinkelser fra entreprenørens side.

Videre er Selvaag Bolig eksponert for økning i prisnivået på entrepriser. For plassbygde prosjekter inngår selskapet hovedsakelig totalentrepriser. På denne måten blir kostnadene sikret før salg og bygging iverksettes. Ved høye totalentreprisekostnader har selskapet også kompetanse til å gjennomføre prosjekter med byggherrestyrte delentrepriser. Dette er likevel ikke foretrukket fremgangsmåte, i stort omfang, på grunn av kapasitets- og risikomessige årsaker.

Reguleringsrisiko

Endringer i rammebetingelser og reguleringsplaner fra aktuelle myndigheter kan påvirke både fremdriften og gjennomførbarheten av Selvaag Boligs ulike prosjekter, og kan således begrense muligheten til å utvikle eiendommene videre. Dette kan føre til utsettelse og økte kostnader.

FINANSIELL RISIKO

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko er i hovedsak knyttet til oppgjør av konsernets kundefordringer, primært knyttet til privatkunder som er boligkjøpere. Selskapet stiller hovedsakelig krav til kjøpere om 10 prosent forskuddsbetaling ved inngåelse av kjøpekontrakt og at kjøper må dokumentere tilfredsstillende finansiering for boligen. Kredittrisikoen vurderes å være lav fordi det er et krav at oppgjør betales til klientkonto hos oppgjørsansvarlig før overføring av boligen.

Valutarisiko

Det aller meste av konsernets aktiviteter er basert i Norge. Eksponering for valutarisiko er således begrenset.

Renterisiko (egen finansiering, innskudd)

Endringer i rentenivået har betydning for konsernets lånekostnader, og vil kunne påvirke verddivurderingen av selskapets eiendeler. Selskapet har valgt å ikke inngå noen former for sikringsavtaler. Rentnivået har videre en betydning for selskapets avkastning på fri likviditet.

Finansieringsrisiko (tilgang på kapital)

Selvaag Bolig er avhengig av tilgang på kapital for å kunne kjøpe tomter og realisere prosjekter. For å finansiere bygging har selskapet gode og nære relasjoner til sine hovedbankforbindelser, som er nordiske banker med god soliditet. Konkurransen mellom bankene oppfattes som tilfredsstillende, og selskapet har derfor fått tilgang på nødvendig finansiering til sine prosjekter. Finansiering av tomtekjøp skjer primært gjennom samarbeidet med Urban Property AS. Dette samarbeidet og andre modeller for tomtekjøp er beskrevet i forretningsbeskrivelsen på side 10 i denne rapporten.

Likviditetsrisiko

Konservativ likviditetsstyring innebærer å ha tilstrekkelig likvide eiendeler og tilgjengelig finansiering gjennom kredittlinjer til å møte konsernets forpliktelser. Selskapet har en aktiv likviditetsforvaltning, og har fokus på å ha tilstrekkelig likviditet til enhver tid. Selskapet overvåker kontinuerlig prognoser og faktiske kontantstrømmer.

Styret mener at konsernet har en velbalansert eksponering mot finansiell- og likviditetsrisiko ved utgangen av året. Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter i Selvaag Bolig konsern utgjorde NOK 885,3 millioner ved utgangen av 2020 (1 178,7) og NOK 508,9 millioner i morselskapet Selvaag Bolig ASA (731,9). De likvide midlene besto i hovedsak av bankinnskudd. Per 31. desember 2020 hadde konsernet to ubenyttede kassakredittfasiliteter, begge på NOK 150 millioner. Disse fornyes årlig. Det henvises for øvrig til tidligere punkt vedrørende finansiering og til note 16 i konsernregnskapet for en oversikt over lån, forfall og lånebetingelser.

ORGANISASJON

Selvaag Bolig ASA ble etablert i 2008. Selskapet er morselskap for de underliggende konsernselskapene, hvor den operasjonelle driften skjer. Ved utgangen av 2020 hadde konsernet Selvaag Bolig totalt 87 årsverk. 67 av årsverkene var i morselskapet, og 20 i datterselskapene.

19. oktober 2020 fratrådte Rolf Thorsen som administrerende direktør i Selvaag Bolig ASA. Han ble erstattet av Sverre Molvik som administrerende direktør og Øystein Klungland som viseadministrerende direktør. Thorsen hadde ledet selskapet siden mai 2019. Molvik har vært i selskapet i 10 år, først som porteføljedirektør og de siste seks årene som konserndirektør finans. Han har tidligere vært administrerende direktør i Skanska Bolig AS og regiondirektør i Peab Bolig

AS. Molvik er utdannet sivilingeniør og har i tillegg en MBA. Molvik kjenner både selskapet og markedet svært godt. Han har hatt topplederroller både innenfor kjernevirksomhet og strategisk finansiell virksomhet. Styret er overbevist om at han vil lede selskapets videre utvikling på en god måte.

Klungland har arbeidet i Selvaag siden 2005 og i Selvaag Bolig siden 2010. Han har bred erfaring innen utvikling og gjennomføring av boligprosjekter, både fra entreprenør- og byggherresiden. Klungland er utdannet sivilingeniør. Målet er at rollen som viseadministrerende direktør skal sikre fortsatt høy verdiskaping i utviklingen og gjennomføringen av prosjektene. Rollen skal dessuten tilføre selskapet en ekstra drivkraft innen konseptutvikling for å møte fremtidens boligbehov.

SAMFUNNSANSVAR OG BÆREKRAFT

Selvaag Bolig skal skape verdier for samfunnet gjennom å bygge gode boliger og ved å jobbe aktivt for å sikre bærekraftig bolig- og byutvikling. Dette innebærer blant annet at selskapet prioriterer urbane pressområder, utvikler arealeffektive boliger med størst volum i lavere prisklasser, etterstreber kostnadseffektivitet, og jobber for sikre gode offentlige rammevilkår gjennom en tydelig tilstedeværelse i samfunnsdebatten. Etske, sosiale og miljømessige hensyn er integrert i den daglige driften. Selskapet har som mål å være en god og trygg arbeidsplass, og krever at selskapet og selskapets leverandører driver sin virksomhet i henhold til gjeldende lover og regelverk. Selvaag Bolig skal videre være en ansvarlig samfunnsaktør og minimere utslipp til og ødeleggelser av det ytre miljø. Selskapet har etiske retningslinjer som er beskrevet på www.selvaagboligasa.no. Det jobbes kontinuerlig med å sikre at ansatte har kjennskap til og følger alle selskapets retningslinjer som omhandler samfunnsansvar og bærekraft. I 2020 har selskapet utvidet sine redegjørelser for bærekraft som en egen del av årsrapporteringen. Dette arbeidet fortsetter i 2021 og selskapet kartlegger og klargjør seg for ytterligere ikke-finansiell rapportering i forbindelse med nye norske lovkrav og innføringen av EU-forordningen EU Taxonomy. I 2021 vil selskapet konkretisere ytterligere mål og tiltak.

Se eget avsnitt om bærekraft i denne årsrapporten.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selvaag Bolig ASA ble notert på Oslo Børs 14. juni 2012. Per 31. desember 2020 hadde selskapet 3 547

aksjonærer (2 895), hvorav 255 var utenlandske (236). For detaljert aksjonærinformasjon, se note 13 i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA.

Transaksjoner med nærstående parter

I desember 2019 vedtok Generalforsamlingen i Selvaag Bolig ASA salg av en stor andel av selskapets tomter til en separat selskapsstruktur, Urban Property, hvor Selvaag AS eier 30 prosent. Transaksjonen ble gjennomført i januar 2020, se note 26 for ytterligere detaljer.

Selvaag Bolig overleverte i september 2020, med bakgrunn i avtale fra 2017, 157 leiligheter til Selvaag Utleiebolig AS, som har vært et datterselskap av Selvaag AS siden 2019. Vederlaget var på NOK 485,7 millioner.

Det henvises til note 23 i konsernregnskapet for ytterligere informasjon om transaksjoner med nærstående parter.

EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

Selvaag Bolig ASA skal ha høy standard på eierstyring og selskapsledelse. En sunn bedriftskultur er sentral for å sikre tilliten til selskapet, gi tilgang på kapital og sørge for god verdiskaping over tid. Alle aksjonærer skal behandles likt, og det skal være en klar arbeidsdeling mellom styret og selskapets ledelse. Selvaag Bolig følger den norske anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse.

En utfyllende redegjørelse for hvordan Selvaag Bolig forholder seg til punktene i anbefalingen finnes på selskapets hjemmeside www.selvaagboligasa.no og i årsrapporten for 2020.

LØNN OG ANNEN GODTGJØRELSE

Lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i konsernet er omtalt i note 22. Her redegjøres det også for hvilke prinsipper kompensasjonen baseres på. Selvaag Bolig innførte i 2015 aksjespareprogram for alle ansatte og aksjekjøpsprogram for selskapets ledelse. Dette er omtalt i denne rapporten i kapittelet om eierstyring og selskapsledelse.

GENERALFORSAMLING

Dato for ordinær generalforsamling er satt til 27. april 2021.

FREMTIDSUTSIKTER

Godt boligsalg og sterke resultater i 2020 bidrar til at Selvaag Bolig har sikret sin posisjon som en av landets ledende og mest lønnsomme boligutviklere, og selskapets forretningsmodell og solide tomtebank i utvalgte kjerneområder legger til rette for at posisjonen kan styrkes over tid. Selvaag Bolig fokuserer på Stor-Oslo, Stavanger, Trondheim, Bergen og Stockholm som er markeder med stort boligbehov og betydelig markedsdybde, og har konkurransedyktige produkter som når flere markedssegmenter. Dette kombinert med demografisk utvikling, lav boliglånsrente og høy kjøpekraft i husholdningene i selskapets kjernområder gjør at styret forventer godt salg og god lønnsomhet fremover.

Som en ren boligutvikler konkurransesetter Selvaag Bolig all bygging, og har således en fornuftig bemanning som enkelt tilpasses aktivitetsnivået i markedet. Styret mener at dette har gitt, og vil fortsette å gi, Selvaag Bolig

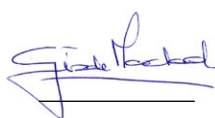
konkurransefortrinn. Selskapets strategiske samarbeid med Urban Property vil også kunne gi selskapet betydelige fordeler.

Aktiviteten i nyboligmarkedet var høy i andre halvår 2020 og dette har fortsatt etter årsskiftet. Utviklingen kan imidlertid endre seg ettersom det er uklart hvilke langsiktige ringvirkninger COVID-19 vil få, og hvordan dette igjen kan påvirke boligmarkedet og Selvaag Bolig. I 2020 hadde pandemien få negative konsekvenser for selskapet, men dersom nedstengningen av samfunnet blir langvarig vil dette kunne påvirke fremdrift på byggeplasser, finansieringsmuligheter, kjøpekraft og markedspsykologi. Selvaag Bolig følger situasjonen tett og vurderer tiltak fortløpende, og styret mener at selskapet er godt rustet finansielt, operasjonelt og organisatorisk til å ivareta og styrke sin posisjon, også gjennom den usikre tiden Norge nå er inne i.

Oslo, 19. mars 2021



Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder



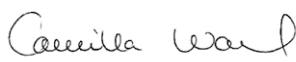
Gisele Marchand
Styremedlem



Tore Myrvold
Styremedlem



Øystein Thorup
Styremedlem



Camilla Wahl
Styremedlem



Magnus Kristiansen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



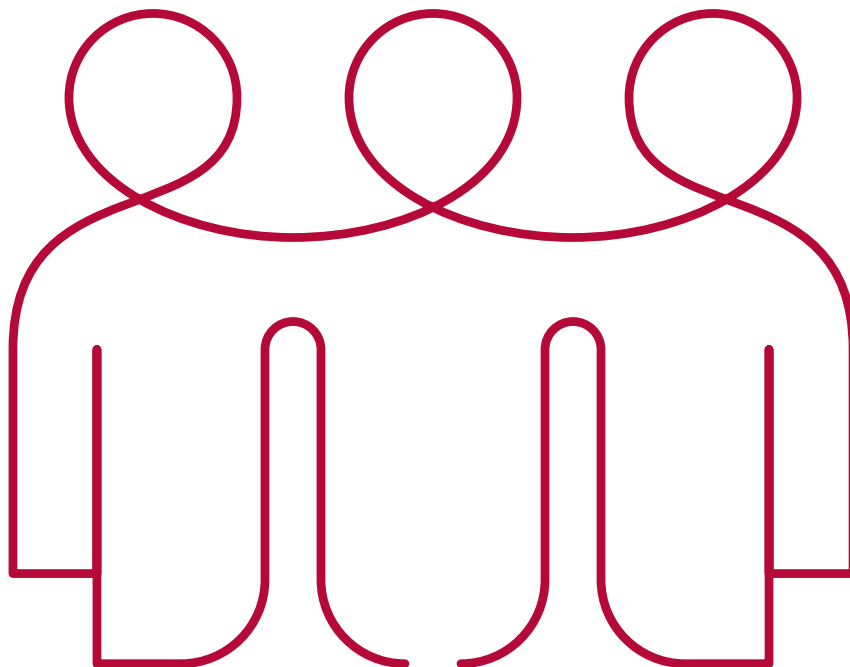
Sissel Kristensen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Sverre Molvik
Administrerende direktør



STYRET I SELVAAG BOLIG ASA



Olav H. Selvaag (født 1969)

Styreleder

Olav H. Selvaag har vært styreleder i Selvaag Bolig ASA siden 2008. Han begynte sin karriere i KLP Eiendom, og har siden jobbet innenfor entreprenør, næringseiendom og boligutvikling. Han jobber i dag som eier og styremedlem i Selvaag AS. Olav er styreleder i Snøhetta AS, Selvaag Bolig ASA og Kulturstiftelsene på Tjuvholmen. I tillegg sitter han som styremedlem i blant annet Nationaltheatret og Selvaag Eiendom. Han har en Master of Science fra Stanford University, USA. Olav H. Selvaag er leder av selskapets godtgjørelsesutvalg. Selvaag er norsk statsborger. Aksjer i Selvaag Bolig: Se note 22.



Gisele Marchand (født 1958)

Styremedlem

Marchand har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA siden 2012 og styreleder en periode i 2018/2019 mens Olav H. Selvaag fungerte som administrerende direktør. Hun har bred ledelses- og styreeerfaring. Bl.a. har hun vært konserndirektør i DNB med ansvar for retailmarkedet i Norge, samt administrerende direktør i Batesgruppen, Statens pensjonskasse, Eksportfinans og advokatfirma Haavind. Hun har styreeerfaring fra bl.a. Oslo Børs, Norske Skog og Fornebu Utvikling. Hun er i dag heltids styrearbeidende som styreleder i Gjensidige Forsikring ASA, Norgesgruppen Finans AS og Boligbygg KF samt styremedlem i Norgesgruppen ASA, Scatec Solar ASA, Eiendomsspar AS og Victoria Eiendom AS. Hun er medlem av valgkomiteen i Entra ASA. Marchand er utdannet siviløkonom fra CBS Copenhagen Business School. Hun er leder av selskapets revisjonsutvalg og medlem av godtgjørelsesutvalget. Marchand er norsk statsborger. Aksjer i Selvaag Bolig: Se note 22.





Tore Myrvold (født 1971)

Styremedlem

Myrvold har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA siden mai 2018. Han begynte sin karriere som revisor i Deloitte, før han gikk videre til stilling som konserncontroller i Hjemmet Mortensen. Myrvold har siden 2005 vært ansatt i Selvaag AS, hvor han blant annet har vært økonomidirektør og konserndirektør, før han overtok som administrerende direktør sommeren 2016. Han er styremedlem i samtlige av Selvaag AS sine datterselskaper. Myrvold er siviløkonom fra Handelshøyskolen BI og statsautorisert revisor fra Norges Handelshøyskole (NHH). Tore Myrvold er medlem av selskapets revisjonsutvalg. Myrvold er norsk statsborger. Aksjer i Selvaag Bolig: Se note 22.



Camilla Wahl (født 1970)

Styremedlem

Wahl er advokat med lang erfaring fra egen advokatvirksomhet i tillegg til advokatfirma Selmer, Wikborg Rein og Legalteam advokatfirma DA. I tillegg har hun vært daglig leder i Wahl Eiendom AS, og er i dag arbeidende styreleder i samme selskap. Wahl har styreefaring fra Rom Eiendom AS, DnB Eiendomsinvest I ASA og Pareto Bank ASA. Wahl er norsk statsborger. Aksjer i Selvaag Bolig: Se note 22.



Øystein Thorup (født 1971)

Styremedlem

Thorup er jurist med toppledererfaring fra eiendomsbransjen, som administrerende direktør i Orkla Eiendom AS og siden 2012 som administrerende direktør i Avantor AS eiendom. Thorup har erfaring fra en rekke styreverv og kjenner hele verdikjeden i prosjektutvikling. Thorup er medlem av selskapets godtgjørelsesutvalg. Thorup er norsk statsborger. Aksjer i Selvaag Bolig: Se note 22.



Sissel Kristensen (født 1972)

Styremedlem (valgt av ansatte)

Kristensen har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA fra april 2017. Hun er utdannet revisor ved Økonomisk College og har jobbet innen revisjon og økonomi siden 1995. Kristensen har hatt stillingen som regnskapssjef i Selvaag Bolig ASA fra juli 2011. Kristensen er norsk statsborger. Aksjer i Selvaag Bolig: Se note 22.



Magnus Kristiansen (født 1979)

Styremedlem (valgt av ansatte)

Kristiansen har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA fra mars 2020. Han er utdannet siviløkonom ved Norges Handelshøyskole (NHH) og har jobbet med regnskap og finansiell rapportering siden 2004. Kristiansen har hatt stillingen som konsernregnskapssjef i Selvaag Bolig ASA fra oktober 2011. Kristiansen er norsk statsborger. Aksjer i Selvaag Bolig: Se note 22.

RESULTATREGNSKAP

FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DESEMBER

<i>(Beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)</i>	Note	2020	2019
Salgsinntekter	2, 25	2 643 756	3 282 480
Øvrige inntekter	25	54 194	86 358
Sum driftsinntekter		2 697 950	3 368 838
Prosjektkostnader	5	(1 967 586)	(2 279 485)
Lønns- og personalkostnader, administrative funksjoner	6	(149 849)	(132 213)
Avskrivning og amortisering	9, 10	(9 803)	(12 748)
Andre driftskostnader	7	(106 995)	(141 909)
Sum driftskostnader		(2 234 233)	(2 566 355)
Andel av resultat fra felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper	24	134 961	62 224
Øvrige gevinster (tap), netto	26	1 045 127	-
Driftsresultat		1 643 805	864 707
Finansinntekter	8	21 313	16 742
Finanskostnader	8	(11 648)	(27 480)
Netto finansposter		9 665	(10 738)
Resultat før skatt		1 653 470	853 969
Skattekostnad	19	(129 898)	(199 454)
Årets resultat		1 523 572	654 515
Poster i utvidet resultat som kan bli omklassifisert til resultatet			
Omregningsdifferanser		4 311	(6)
Årets totalresultat		1 527 883	654 509
Årets resultat tilordnet:			
Ikke-kontrollerende interesser		(74)	-
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		1 523 646	654 515
Årets totalresultat tilordnet:			
Ikke-kontrollerende interesser		(74)	-
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		1 527 957	654 509
Resultat per aksje for årets resultat fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA:			
Resultat per aksje (ordinært og utvannet), i kroner	14	16,33	7,04

KONSERNREGNSKAP

BALANSE

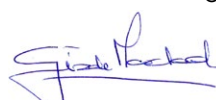
PER 31. DESEMBER

(Beløp i 1 000 kroner)

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Goodwill	9	383 376	383 376
Varige driftsmidler	10	7 332	5 588
Bruksretteiendeler leieavtaler	10	34 976	44 219
Investeringer i felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper	24	406 850	430 281
Lån til felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper	23, 24	73 539	70 893
Andre langsiktige fordringer	11	119 601	165 283
Sum anleggsmidler		1 025 674	1 099 640
Omløpsmidler			
Varelager (eiendom)	5	3 940 793	3 636 663
Kundefordringer	11	70 466	82 220
Andre kortsiktige fordringer	11	48 536	51 052
Kontanter og kontantekvivalenter	12	885 333	1 178 686
Eiendeler holdt for salg	5, 26, 27	-	864 171
Sum omløpsmidler		4 945 128	5 812 792
SUM EIENDELER		5 970 802	6 912 432
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	13	2 430 023	3 374 218
Ikke-kontrollerende interesser		7 792	7 866
Sum egenkapital		2 437 815	3 382 084
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		1 030	1 017
Forpliktelse ved utsatt skatt	19	30 506	24 444
Avsetninger	20	60 373	60 373
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		17 810	3 105
Langsiktige leieforpliktelser	10	26 738	35 263
Langsiktig rentebærende gjeld	16	1 100 293	1 092 288
Sum langsiktig gjeld		1 236 750	1 216 490
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktige leieforpliktelser	10	8 524	7 922
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	674 014	1 161 043
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	26	694 121	-
Leverandørgjeld	17	137 495	167 633
Betalbar skatt	19	130 994	208 488
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	651 089	710 728
Forpliktelser relatert til eiendeler holdt for salg	19, 26	-	58 044
Sum kortsiktig gjeld		2 296 237	2 313 858
Sum gjeld		3 532 987	3 530 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 970 802	6 912 432

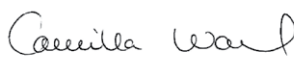
Oslo, 19. mars 2021


Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder


Gisele Marchand
Styremedlem


Tore Myrvold
Styremedlem


Øystein Thorup
Styremedlem


Camilla Wahl
Styremedlem


Magnus Kristiansen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)


Sissel Kristensen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)


Sverre Molvik
Administrerende direktør

ENDRINGER I EGENKAPITAL

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen inn- skutt kapital	Akkumulerte omregnings- differanser	Andre reserver	Tilbakeholdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke-kon- trollerende interesser	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2020	186 842	1 394 857	700 629	5 786	3 528	1 082 575	3 374 220	7 866 *)	3 382 084
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	(2 475 244)	(2 475 244)	-	(2 475 244)
Tilbakekjøp av aksjer	(600)	-	-	-	-	(15 459)	(16 059)	-	(16 059)
Salg av aksjer til ansatte	754	-	-	-	-	18 397	19 151	-	19 151
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	1 523 646	1 523 646	(74)	1 523 572
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	4 311	-	-	4 311	-	4 311
Egenkapital per 31. desember 2020	186 996	1 394 857	700 629	10 097	3 528	133 915	2 430 025	7 792 *)	2 437 815
Egenkapital per 1. januar 2019	185 857	1 394 857	700 629	5 792	3 528	816 106	3 106 772	9 366 *)	3 116 136
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	(418 179)	(418 179)	-	(418 179)
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	985	-	-	-	-	30 133	31 118	-	31 118
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	(1 500)	(1 500)
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	654 515	654 515	-	654 515
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	(6)	-	-	(6)	-	(6)
Egenkapital per 31. desember 2019	186 842	1 394 857	700 629	5 786	3 528	1 082 575	3 374 220	7 866 *)	3 382 084

*) Ikke-kontrollerende interesser inkluderer skatteforpliktelser knyttet til resultatandeler i deltagerlignede selskaper.
Skattekostnaden i konsernet inkluderer ikke skatteforpliktelser for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig Konsern.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DESEMBER

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2020	2019
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skatt		1 653 470	853 969
Betalt skatt		(207 419)	(158 888)
Avskrivninger	9, 10	9 803	12 748
Øvrige gevinster (tap), netto	26	(1 045 127)	-
Avgang eiendeler og gjeld holdt for salg		1 681 231	-
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	24	(134 961)	(62 224)
Endring i varelager (eiendom)	5	(244 735)	62 734
Endring i kundefordringer	11	11 754	132 787
Endring i leverandørgjeld	17	(30 138)	(13 727)
Endring i øvrige arbeidskapitaleiendeler		(19 382)	10 189
Endring i øvrig arbeidskapitalgjeld		(58 807)	148 312
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 615 689	985 901
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	100
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		(2 278)	(453)
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter avhendet	12	-	-
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter overtatt	12	-	-
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		-	44 500
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	24	(10 065)	(19 219)
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	26	312 033	22 000
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		(55 250)	(22 300)
Utbytte og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	24	169 406	39 500
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		413 846	64 128
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	16	2 720 291	1 398 284
Nedbetaling av gjeld	16	(2 558 587)	(1 518 391)
Nedbetaling av leasingforpliktelser	10	(7 943)	(10 454)
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	15, 26	(2 475 244)	(418 179)
Utbetaling av overskuddsdeling og utbytte til ikke-kontrollerende interesser i datterselskaper	13	-	(1 500)
Tilbakekjøp av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	13	(16 059)	-
Salg av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	13	14 653	21 864
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(2 322 888)	(528 377)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(293 353)	521 652
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar	12	1 178 686	657 034
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	12	885 333	1 178 686

For ytterligere spesifikasjoner henvises det til note 12.





NOTER

KONSOLIDERT ÅRSREGNSKAP FOR SELVAAG BOLIG KONSERN

Noter til konsernregnskapet for perioden avsluttet 31. desember 2020

Note 1: **Generell informasjon**

Selvaag Bolig ASA ("Selskapet") og dets datterselskaper (samlet "Konsernet") er et eiendomsutviklingskonsern, der hovedaktiviteten er utvikling og salg av boliger.

Selvaag Bolig ASA er notert på Oslo Børs. Selskapet kontrolleres av Selvaag AS.

Selskapets registrerte forretningsadresse er Silurveien 2, 0380 Oslo.

Note 2: **Regnskapsprinsipper**

De viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av konsernregnskapet presenteres nedenfor. Regnskapsprinsippene er anvendt konsistent for alle regnskapsperioder med mindre noe annet er opplyst om.

2.1 ETTERLEVELSE AV PRINSIPPER

Konsernregnskapet er utarbeidet i samsvar med Internasjonale Regnskapsstandarder (IFRS) og tolkninger utgitt av International Accounting Standards Board (IASB) som godkjent av EU.

Styret vedtok avleggelse av konsernregnskapet den 19. mars 2021.

2.2 GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE

Historisk kost-prinsippet er lagt til grunn i konsernregnskapet bortsett fra ved måling av derivater, som innregnes til virkelig verdi. Konsernregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

2.3 FUNKSJONELL VALUTA OG PRESENTASJONSVALUTA**(a) Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta**

Funksjonell valuta for foretak som inngår i konsernet er den valutaenhet som benyttes i det primære økonomiske miljøet hvor foretaket driver virksomhet. Konsernregnskapet er presentert i NOK, som også er morselskapets funksjonelle valuta.

(b) Transaksjoner og balanseposter

Ved utarbeidelse av de enkelte selskapenes regnskap blir

transaksjoner i en annen valuta enn selskapets funksjonelle valuta omregnet til funksjonell valuta ved å benytte valutakurs på transaksjonsdagen. Ved slutten av hver rapporteringsperiode omregnes pengeposter til funksjonell valuta ved å benytte gjeldende kurs på balansedagen. Poster som ikke er pengeposter og som måles basert på historisk kost i utenlandsk valuta omregnes ikke i påfølgende perioder.

2.4 KONSOLIDERING

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stillingen for morselskapet og foretak som kontrolleres av selskapet (datterselskap). Kontroll foreligger når selskapet er eksponert for, eller har rettigheter til, variabel avkastning fra sitt engasjement i et foretak og har mulighet til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over foretaket. Dette er generelt antatt å foreligge når morselskapet eier mer enn 50 prosent av stemmerettene. Effekten av potensielle stemmeretter som eksisterer og kan utøves eller konverteres hensyntas også i vurderingen av om selskapet kontrollerer et annet foretak.

Datterselskaper konsolideres i konsernregnskapet fra oppkjøpstidspunktet, det vil si fra det tidspunktet selskapet oppnår kontroll, og frem til kontroll opphører. Et negativt totalresultat i datterselskapet henføres til eierne av morselskapet og til ikke-kontrollerende interesser selv om dette medfører at ikke-kontrollerende interesser viser en negativ balanse. Det er ved behov gjort omarbeidelse av regnskapet til datterselskaper slik at regnskapsprinsippene samsvarer med de som benyttes av konsernet.

Alle konserntinterne transaksjoner, balanseposter, inntekter og kostnader elimineres i sin helhet ved konsolidering.

Endringer i konsernets eierinteresser i datterselskaper, uten at konsernet mister kontroll, blir regnskapsført som egenkapitaltransaksjoner. Balanseført verdi av de kontrollerende og de ikke-kontrollerende interessene justeres for å reflektere endringer i deres relative eierandeler i datterselskapene. Slike transaksjoner resulterer ikke i gevinster eller tap som resultatføres.

Dersom konsernet mister kontroll i et datterselskap, vil gevinst eller tap beregnes som differansen mellom (i) summen av virkelig verdi av eventuelt mottatt vederlag og virkelig verdi av eventuelle gjenværende eierinteresser, og (ii) tidligere balanseført verdi av eiendeler (inkludert goodwill) og gjeld i datterselskapet og evt. ikke-kontrollerende interesser. Når eiendeler i datterselskapet regnskapsføres til virkelig verdi og tilhørende akkumulert gevinst eller tap er innregnet i utvidet resultat og akkumulert i egenkapitalen, blir slike beløp regnskapsført som om selskapet hadde avhendet de aktuelle eiendelene direkte (dvs. reklassifisert til resultatet eller overført direkte til opptjent egenkapital som spesifisert i relevante IFRS'er). Virkelig verdi av en gjenværende eierandel i det tidligere datterselskapet på tidspunktet for opphør av kontroll regnes som virkelig verdi ved førstegangsinnregning der etterfølgende måling er i henhold til IFRS 9 *Finansielle instrumenter* eller, når det er aktuelt, som kostpris ved førstegangsinnregning av en investering i tilknyttet selskap eller felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden.

2.5 SEGMENTINFORMASJON

Driftssegmenter rapporteres i samsvar med den interne rapporteringen til administrerende direktør og ledergruppen. Denne gruppen er ansvarlig for å allokere ressurser og vurdere inntjeningen til driftssegmentene.

Den interne rapporteringen anvender løpende avregningsmetode for inntekter og varekostnader, hvor fullføringsgraden beregnes ved å ta utgangspunkt i påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader multiplisert med salgsggrad. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også et beregnet fortjenesteelement. Segmentresultatene avstemmes mot driftsresultat for konsernet i noten.

2.6 INVESTERING I TILKNYTTETE SELSKAP

Et tilknyttet selskap er et foretak hvor konsernet har betydelig innflytelse og som verken er et datterselskap eller en felleskontrollert virksomhet. Betydelig innflytelse er makt til å delta i foretakets finansielle og operasjonelle beslutninger, men tilsier verken kontroll eller felles kontroll

over disse beslutningene. Betydelig innflytelse antas generelt å foreligge når selskapet eier mellom 20 prosent og 50 prosent av stemmerettene.

Tilknyttede selskaper er regnskapsført etter egenkapitalmetoden. Etter egenkapitalmetoden er investeringer i tilknyttede selskaper innregnet til kostpris i balansen, og deretter justert for å innregne konsernets andel av resultat og andre resultatkomponenter i det tilknyttede selskapet. Dersom konsernets andel av tap i et tilknyttet selskap overstiger konsernets balanseførte beløp på sin eierandel i selskapet, vil konsernet ikke fortsette å innregne sin andel av ytterligere tap. Tap utover investeringen innregnes kun i den grad konsernet har pådratt seg juridiske eller underforståtte forpliktelser, eller foretatt betalinger på vegne av det tilknyttede selskapet.

Dersom anskaffelseskost overstiger konsernets andel av virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler, gjeld og betingede forpliktelser i et tilknyttet selskap på oppkjøpstidspunktet, inkluderes goodwill i balanseført verdi av investeringen. Dersom konsernets andel av virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler, gjeld og betingede forpliktelser overstiger anskaffelseskost skal, etter revurdering, dette innregnes umiddelbart i resultatregnskapet.

Kravene i IAS 36 anvendes for å avgjøre om det er nødvendig å innregne eventuelt verdifall med hensyn til konsernets investering i et tilknyttet selskap. Når det er nødvendig, testes hele den balanseførte verdien av investeringen (inkludert goodwill) for verdifall, som én enkelt eiendel, i samsvar med IAS 36 *Verdifall på eiendeler* ved å sammenligne gjenvinnbart beløp (høyeste av bruksverdi og virkelig verdi fratrukket salgsutgifter) med balanseført verdi. Eventuell nedskrivning utgjør en del av investeringens balanseførte verdi. Eventuell reversering av nedskrivningen innregnes i den grad gjenvinnbart beløp av investeringen senere øker.

Dersom konsernet har gitt lån til et tilknyttet selskap, og lånet anses for å være del av nettoinvesteringen, føres eventuelle akkumulerte negative resultatandeler som overstiger anskaffelseskost som reduksjon i balanseført verdi av fordringen.

Gvinster og tap som følge av transaksjoner mellom konsernets foretak og tilknyttede selskaper innregnes i konsernregnskapet kun for den andelen som ikke knytter seg til eierandelen i det tilknyttede selskapet.

Regnskapene for tilknyttede selskaper omarbeides om nødvendig for å sikre konsistens med prinsipper som benyttes i konsernet.

Resultatandeler og gevinster (tap) fra tilknyttede selskaper presenteres som en del av driftsresultatet, da investeringene anses som en integrert del av konsernets virksomhet.

2.7 INVESTERINGER I FELLESKONTROLLERTE ORDNINGER

En felleskontrollert ordning er basert på en kontraktsfestet avtale hvor konsernet og andre parter foretar en økonomisk aktivitet som er underlagt felles kontroll (dvs. når strategiske finansielle og operasjonelle beslutninger knyttet til aktivitetene i en felleskontrollert virksomhet krever enstemmig vedtak av partene som deler kontrollen). Felleskontrollerte ordninger klassifiseres som felleskontrollerte driftsordninger eller felleskontrollerte virksomheter, avhengig av rettigheter til eiendelene og plikter relatert til forpliktelsene som er knyttet til ordningene. Hvis partene har rettigheter til nettoeiendelene i ordningen, er ordningen en felleskontrollert virksomhet. Hvis partene har rettigheter til eiendelene og plikter relatert til forpliktelsene i ordningen, er ordningen en felleskontrollert driftsordning.

Konsernet har ingen interesser i felleskontrollerte ordninger klassifisert som felleskontrollerte driftsordninger.

Konsernet rapporterer sine interesser i felleskontrollerte virksomheter etter egenkapitalmetoden, som beskrevet i note 2.6 *Investeringer i tilknyttede selskap* over. Unntaket er når investeringen klassifiseres som holdt for salg, i hvilket tilfelle det blir regnskapsført i samsvar med IFRS 5 *Anleggsmidler holdt for salg og avviklet virksomhet*, se note 2.10 under.

Resultatandeler og gevinster (tap) fra felleskontrollerte virksomheter presenteres som en del av driftsresultatet, da det anses som en integrert del av konsernets virksomhet.

2.8 VIRKSOMHETSSAMMENSLUTNINGER

Ved erverv av eiendeler gjennom oppkjøp av foretak, vurderer ledelsen substansen i anskaffede eiendeler og aktiviteter. Ved erverv av en gruppe eiendeler eller netto eiendeler som ikke utgjør en virksomhet, fordeles kostprisen mellom de individuelle identifiserbare eiendelene og forpliktelsene basert på deres relative virkelige verdier på oppkjøpstidspunktet.

Virksomhetssammenslutninger regnskapsføres etter oppkjøpsmetoden. Oppkjøpet innregnes som summen av det overførte vederlaget, målt til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet, og eventuelle ikke-kontrollerende interesser i det overtatte selskapet. For hver virksomhetssammenslutning, måler oppkjøper de ikke-kontrollerende interessene i det oppkjøpte selskapet

til virkelig verdi eller en forholdsmessig andel av det oppkjøpte selskapets netto identifiserbare eiendeler. Påløpte oppkjøpsutgifter kostnadsføres.

Goodwill oppstår dersom summen av overført vederlag, eventuelle ikke-kontrollerende interesser i det overtatte selskapet, og virkelig verdi av oppkjøperens eventuelle tidligere egenkapitalandeler overstiger netto identifiserbare eiendeler og forpliktelser på oppkjøpstidspunktet. Deler av goodwill skyldes at forpliktelsen ved utsatt skatt ved oppkjøp er innregnet til nominell verdi. Nominell verdi er høyere enn virkelig verdi, og differansen er ført som goodwill.

Når en virksomhetssammenslutning skjer trinnvis, vil konsernets tidligere eierandel i det overtatte selskapet måles på nytt til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet (dvs. den dato da konsernet oppnår kontroll) og eventuell resulterende gevinst eller tap innregnes i resultatet.

Eventuelle betingede vederlag som skal overføres av oppkjøper vil bli innregnet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Etterfølgende endringer i virkelig verdi av eventuelle betingede vederlag klassifisert som gjeld føres i resultatregnskapet.

2.9 IMMATERIELLE EIENDELER

(a) Goodwill

Goodwill som oppstår ved oppkjøp av en virksomhet balanseføres på oppkjøpstidspunktet (se note 2.8 ovenfor). Goodwill avskrives ikke, men testes årlig for verdifall. Med det formål å teste for verdifall, tilordnes goodwill til de kontantgenererende enheter (eller grupper av kontantgenererende enheter) i konsernet som forventes å oppnå fordeler av synergieffektene av sammenslutningen.

Goodwill testes for verdifall årlig, eller oftere ved indikasjon på at eiendelen kan ha falt i verdi. Dersom gjenvinnbart beløp for den kontantgenererende enheten er lavere enn balanseført verdi, blir tapet innregnet ved først å redusere balanseført verdi av goodwill og deretter ved å redusere verdien av andre eiendeler forholdsmessig basert på balanseført verdi av hver eiendel. Eventuell nedskrivning av goodwill innregnes i resultatet. Nedskrivning av goodwill reverseres ikke i etterfølgende perioder.

Ved avhendelse av den aktuelle kontantgenererende enheten, inkluderes verdien av goodwill som er henført til den kontantgenererende enheten, ved fastsettelse av gevinst eller tap ved avgang.

(b) Andre immaterielle eiendeler

Andre immaterielle eiendeler førstegangsinnregnes ved virksomhetssammenslutninger til virkelig verdi, og ellers til anskaffelseskost. Eiendelens restverdi og forventede brukstid vurderes årlig og justeres ved behov. En eiendels balanseførte verdi nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom balanseført verdi overstiger estimert gjenvinnbart beløp. Eventuell gevinst eller tap som oppstår ved avhendelse eller fjerning av en eiendel, fastsettes som differansen mellom salgssum og balanseført verdi av eiendelen og innregnes i resultatet på linjen Øvrige gevinster (tap), netto.

2.10 HOLDT FOR SALG

Anleggsmidler er klassifisert som holdt for salg dersom deres regnskapsførte verdi i hovedsak vil bli gjenvunnet ved en salgstransaksjon heller enn ved fortsatt bruk. Dette gjelder også i de tilfeller hvor konsernet fortsatt er involvert, men mister kontroll over virksomheten. Anleggsmidler klassifisert som holdt for salg måles til det laveste av regnskapsført verdi og virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og presenteres separat som eiendeler holdt for salg og forpliktelser holdt for salg i oppstilling av balansen.

Kriteriene for klassifisering som holdt for salg er ansett oppfylt når det er svært sannsynlig at salget blir gjennomført og eiendelen er umiddelbart tilgjengelig for salg i sin nåværende tilstand. Handlinger for å fullføre planen skal indikere at det er usannsynlig at det vil bli gjort betydelige endringer i planen eller at planen vil bli trukket tilbake. I tillegg må ledelsen ha forpliktet seg til en plan om å selge eiendelen, og det må forventes at salget er fullført innen ett år.

Anleggsmidler og immaterielle eiendeler klassifisert som holdt for salg avskrives ikke. Bruk av egenkapitalmetoden for felleskontrollert virksomhet opphører ved klassifisering som holdt for salg.

2.11 INNTEKTSFØRING

Konsernets virksomhet er å utvikle boligprosjekter, og inntekter kommer hovedsakelig fra salg av boliger. Selvaag Bolig selger hovedsakelig til privatkunder, men også til profesjonelle.

Konsernet har også noen utleieinntekter og inntekter relatert til andre tjenester.

(a) Salg av bolig

Inntekter fra salg av bolig (herunder eventuelle salg av prosjekter under utvikling og utviklede tomter) innregnes når kontroll er overført til kjøper. Kontrollen anses som overført til kjøper på tidspunktet eiendommen er overlevert.

Ved igangsettelse av byggeprosjekt, vil 60 prosent av prosjektet være solgt. Kontraktene ved salg av bolig er utarbeidet i tråd med Norsk Standard og inneholder normalt et forbehold om at gjennomføring av prosjektet avhenger av at salgsgraden oppnås.

Bustadoppføringsloven gir kunden rett til å avbestille helt frem til overlevering, men kunden blir da ansvarlig for å dekke eventuelt tap konsernet får som følge av avbestillingen, herunder dekning av mellomlegget dersom man oppnår lavere pris ved dekningsalget pluss salgskostnader.

Ved kontraktsgjøring vil kunden normalt betale 10 prosent av kjøpesummen. Forskuddet innbetales på sperret konto hos eiendomsmegler. Selvaag Bolig har ikke rett på forskuddet før det stilles sikkerhet i henhold til Bustadoppføringslova. Når sikkerhet er stilt frigjøres forskuddet fra meglerkonto og innregnes som mottatt bankinnskudd og annen kortsiktig gjeld (forskudd) i konsernet.

Resterende del av kjøpesummen innbetales til sperret konto hos eiendomsmegler ved overlevering av ferdig leilighet. Konsernet får først tilgang til innbetalt beløp når det er stilt økonomisk sikkerhet, eller alle formaliteter relatert til overlevering er i orden. I perioden fra fysisk overlevering av bolig til ferdigbehandling hos eiendomsmegler er vederlaget (reduert for tidligere innbetalt forskudd) innregnet som kundefordring. Når tinglysning av hjemmel til eiendommen er ferdigbehandlet frigjøres det resterende vederlaget fra meglerkontoen.

Eiendom kan selges med en grad av fortsatt involvering fra selger som kan være forpliktelser i forhold til å fullføre byggingen av eiendommen, eller en selgergaranti overfor borettslag i et bestemt tidsrom.

(b) Leieinntekter

Leieinntekter fra utleie av eiendom der konsernet er utleier inntektsføres lineært over løpetiden på leieavtalen og inngår i øvrige inntekter.

(c) Salg av tjenester

Kontrollen over utførte tjenester anses overført etter hvert som tjenesten leveres. Inntekter fra salg av tjenester innregnes dermed når tjenesten er levert. Meglertjenester som er direkte knyttet til salg av eiendom inngår i salgsinntekter. Andre tjenester inngår i øvrige inntekter.

2.12 EIENDOM SOM VARELAGER

IAS 2 *Beholdninger* definerer varelager som eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet, i produksjonsprosessen for et slikt salg, eller som materialer eller utstyr som benyttes i produksjonsprosessen eller i tjenesteytelse.

Konsernet har tomter og bygg som er ment for salg i ordinær virksomhet eller som er under bygging eller utvikling for slikt salg. Varelageret omfatter dermed tomter, eiendom for videresalg, eiendom under utvikling og ferdigutviklede enheter som ikke er solgt. Varelager vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

Anskaffelseskost omfatter alle utgifter ved kjøp, ombygging og andre påløpte utgifter ved å få lagerbeholdningene til deres nåværende tilstand. Ombyggingsutgifter inkluderer direkte utgifter til ombyggingen av eiendommen (som utbetalinger til underleverandører for bygging), og en andel av indirekte faste og variable kostnader som påløper under utvikling og bygging. Lånekostnader inkluderes i anskaffelseskost, inntil eiendelene er klare for sitt tiltenkte bruk eller salg. Aktivering av lånekostnader påbegynnes først når eiendommen er regulert. Aktivering av andre direkte henførbare utgifter starter først når det er sannsynlighetsovervekt for at et prosjekt vil bli realisert. Andre kostnader er kun inkludert i anskaffelseskost i den grad de kan knyttes direkte til å bringe eiendommene til deres nåværende tilstand, for eksempel kostnader relatert til planlegging og utforming. Opsjonspremier i tomteopsjonskontrakter med Urban Property innregnes til anskaffelseskost for varelager etter hvert som de påløper, fra tidspunktet det er sannsynlighetsovervekt for at prosjektet gjennomføres.

Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris ved ordinær virksomhet, basert på markedspris på rapporteringstidspunktet og diskontert for tidsverdien av penger (dersom vesentlig), fratrasket estimerte utgifter til ferdigstillelse og estimerte salgskostnader.

Når eiendommer selges blir balanseført verdi innregnet som en prosjektkostnad i resultatregnskapet i samme periode som tilhørende inntekt.

Konsernet har inngått avtaler om fremtidige kjøp av tomter (forwardkontrakter og kjøpsopsjoner) til bruk i den ordinære virksomheten. Tomtene balanseføres først når utgiften er pådratt eller kontrollen er overført fra selger. Dersom det forventes at en avtale om fremtidig kjøp av tomt er en tapskontrakt, gjøres det en avsetning for det estimerte tapet.

2.13 VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler innregnes til anskaffelseskost fratrasket akkumulerte av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter som er direkte knyttet til anskaffelse av driftsmidler. Påfølgende utgifter inkluderes kun i driftsmidlenes balanseførte verdi eller som en separat eiendel, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler knyttet til eiendelen vil tilflyte konsernet og kostnaden kan måles

pålitelig. Balanseført verdi av erstattede deler fraregnes. Alle andre reparasjoner og vedlikehold føres som en kostnad i perioden når den påløper. Avskrivning beregnes lineært, vanligvis over 3-10 år.

Eiendelens restverdi og forventet brukstid vurderes årlig og justeres ved behov. En eiendels balanseførte verdi nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom eiendelens balanseførte verdi overstiger estimert gjenvinnbart beløp. Ved denne vurderingen ses det hen til hvilken kontantgenererende enhet eiendelen tilhører.

Eventuell gevinst eller tap som oppstår ved avhendelse eller utrangering av en eiendel, fastsettes som differansen mellom salgssum og balanseført verdi av eiendelen og innregnes i resultatet på linjen *Øvrige gevinster (tap), netto*.

2.14 FINANSIELLE EIENDELER

Finansielle eiendeler førstegangsinnregnes i utgangspunktet til virkelig verdi. Den etterfølgende målingen avhenger av eiendelens klassifisering. Finansielle eiendeler som inngår i konsernets forretningsmodell hvor hensikten er å inndrive kontraktuelle kontantstrømmer, og hvor de avtalte kontantstrømmene kun består av vederlaget og eventuelle renter, måles til amortisert kost. Finansielle eiendeler som ikke inngår i denne forretningsmodellen måles til virkelig verdi over resultatet. Konsernet har ingen vesentlige finansielle eiendeler som er målt til virkelig verdi over resultatet eller over totalresultatet.

Kundefordringer

Kundefordringer er fordringer fra kunder i konsernets ordinære virksomhet som omfatter boligutvikling og relaterte tjenester. Der slike fordringer ikke inneholder en vesentlig finansieringskomponent innregnes de første gang til transaksjonsprisen. Det gjøres fradrag for tapsavsetninger. Grunnet bruk av betaling på forskudd til sperrede meglerkontoer ved salg av eiendom, er risikoen for tap for konsernets kundefordringer lav.

Utlån og andre fordringer

Konsernets utlån og andre fordringer inngår i konsernets vanlige forretningsmodell hvor målet er å motta betaling ved forfall i tillegg til eventuelle renter, og måles til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, fratrasket eventuelle tapsavsetninger. Fordringene klassifiseres som kortsiktige med mindre de forfaller mer enn 12 måneder fra balansedagen.

2.15 FINANSIELLE FORPLIKTELSE

Finansielle forpliktelser førstegangsinnregnes til virkelig verdi, og måles deretter til amortisert kost.

Lån

Lån innregnes normalt til mottatt beløp fratrukket transaksjonsutgifter. Lånet måles deretter til amortisert kost. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonsutgifter) og lånets nominelle beløp inngår i effektiv rente og resultatføres over låneperioden.

Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre konsernet, på balansedagen, har en ubetinget rett til å utsette nedbetaling av gjelden i minst 12 måneder.

Leverandørgjeld og annen gjeld

Leverandørgjeld og andre forpliktelser innregnes første gang til virkelig verdi og deretter til amortisert kost etter effektiv rentemetoden. Hvis renteelementet er ubetydelig, blir leverandørgjeld ført til fakturabeløpet.

2.16 KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

Kontanter og kontantekvivalenter som presenteres i kontantstrømoppstillingen omfatter kontanter, bankinnskudd og andre likvide investeringer med restløpetid på tre måneder eller mindre ved anskaffelse.

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Renteinnbetalinger og -utbetalinger er klassifisert under kontantstrøm fra driften.

2.17 EGENKAPITAL

Et egenkapitalinstrument er enhver kontrakt som uttrykker en interesse i et foretaks eiendeler etter at alle forpliktelser er fratrukket. Egenkapitalinstrumenter utstedt av konsernet innregnes til mottatt beløp, fratrukket direkte utstedelsesutgifter (netto etter skatt).

Tilbakekjøp av selskapets egne egenkapitalinstrumenter er innregnet og fratrukket direkte i egenkapitalen. Ingen gevinst eller tap er innregnet i resultatet ved kjøp, salg, utstedelse eller sletting av selskapets egne egenkapitalinstrumenter. Ved senere salg av egne aksjer, vil mottatt vederlag (fratrukket direkte henførbare inkrementelle transaksjonsutgifter og tilhørende skatteeffekter) inkluderes i egenkapitalen.

2.18 INNTEKTSSKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt.

Betalbar skatt

Betalbar skatt beregnes basert på skattepliktig inntekt i regnskapsperioden. Skattepliktig inntekt avviker fra resultatet som rapporteres i konsernregnskapet på grunn av at

inntekter og/eller kostnader enten er skattepliktige eller fradragsberettigede i andre år, eller som aldri kommer til beskatning eller fradrag. Konsernets forpliktelse for betalbar skatt er beregnet med skattesatser som er vedtatt, eller i hovedsak vedtatt, innen utgangen av rapporteringsperioden.

Endring i utsatt skatt

Utsatt skatt er innregnet etter gjeldsmetoden. Etter denne metoden beregnes utsatt skatt på midlertidige forskjeller mellom balanseført verdi av eiendeler og gjeld i konsernregnskapet og de tilhørende skatemessige verdier brukt i beregningen av skattepliktig overskudd. Utsatt skatteforpliktelse blir normalt balanseført for alle midlertidige forskjeller. Utsatt skattefordel er innregnet for alle fradragsberettigede midlertidige forskjeller i den grad det er sannsynlig at selskapet vil ha fremtidig skattepliktig inntekt, slik at de midlertidige forskjellene kan utnyttes. Utsatte skattefordeler og forpliktelser innregnes derimot ikke dersom den midlertidige forskjellen gjelder goodwill eller oppstår ved førstegangsinnregning (annet enn i en virksomhetssammenslutning) av eiendeler og forpliktelser i en transaksjon som verken påvirker skatemessig eller regnskapsmessig resultat. Ved kjøp av eiendom gjennom aksjeselskaper innregnes det ikke utsatt skatt.

Utsatt skatt innregnes også for midlertidige forskjeller knyttet til investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, og andeler i felleskontrollerte virksomheter, bortsett fra når konsernet er i stand til å kontrollere reverseringen av den midlertidige forskjellen og det er sannsynlig at den midlertidige forskjellen ikke vil reverseres i overskuelig fremtid. Konsernet innregner utsatt skatt for deltagerlignede tilknyttede og felleskontrollerte selskaper.

Den balanseførte verdien av utsatt skattefordel vurderes ved slutten av hver rapporteringsperiode og reduseres i den grad det ikke lenger er sannsynlig at det vil være tilstrekkelig skatemessig overskudd til å gjenvinne hele eller deler av eiendelen innen overskuelig fremtid.

Utsatt skattefordel og -forpliktelse måles til de skattesatser som forventes å gjelde i den perioden som forpliktelsen gjøres opp eller eiendelen realiseres, basert på skattesatser (og skattelovgivning) som er vedtatt eller i hovedsak vedtatt innen utgangen av rapporteringsperioden. Målingen av utsatt skattefordel og -forpliktelse reflekterer skatemessige konsekvenser som vil følge av hvordan konsernet forventer å gjenvinne eller gjøre opp balanseført verdi av eiendeler og gjeld.

Utsatt skattefordel og -forpliktelse motregnes når det foreligger en juridisk rett til å motregne skattefordeler mot betalbar skattegjeld og når utsatt skattefordel og -forpliktelse

gjelder inntektsskatt pålagt av samme skattemyndighet på enten samme skattepliktige enhet eller forskjellige skattepliktige enheter hvor det er en hensikt å gjøre opp balansene på nettobasis.

Betalbar og utsatt skatt for året

Betalbar og utsatt skatt innregnes i resultatregnskapet, med unntak av skatteeffekten knyttet til poster som er innregnet i utvidet resultat eller ført direkte mot egenkapitalen. For slike poster innregnes også skattekostnaden i henholdsvis utvidet resultat eller direkte i egenkapitalen.

2.19 AVSETNINGER

Avsetninger, f.eks. for garantier eller pålagte infrastrukturinvesteringer, innregnes dersom en tidligere hendelse innebærer at konsernet har en juridisk eller underforstått forpliktelse som med sannsynlighet vil medføre en netto strøm av ressurser ut fra foretaket i fremtiden, forutsatt at beløpets størrelse kan estimeres pålitelig. Det avsettes ikke for fremtidige driftstap.

Avsetninger innregnes til beste estimat av vederlaget som kreves for å gjøre opp forpliktelsen på slutten av rapporteringsperioden, når risiko og usikkerhet rundt forpliktelsen hensynstas. Hvis tidsverdien er vesentlig, beregnes avsetningen som nåverdien av de forventede fremtidige kontantstrømmene.

2.20 LEIEAVTALER

I samsvar med IFRS 16, blir leieavtaler innregnet som en bruksretteiendel og en leieforpliktelse på det tidspunktet den leide eiendelen er tilgjengelig for bruk (overtagelsestidspunktet). Bruksretteiendelen måles opprinnelig til anskaffelseskost, som tilsvarende beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelsen, korrigert for leie betalt før overtagelsestidspunktet, mottatte leieinsentiver og estimerte kostnader som vil påløpe for leietaker for å tilbakeføre den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever.

Leieforpliktelsen måles opprinnelig til nåverdien av fremtidige leiebetalinger neddiskontert ved hjelp av avtalens implisitte rente hvis tilgjengelig, alternativt leietagers marginale lånerente.

Leieforpliktelsen inkluderer nåverdien av følgende elementer:

- faste betalinger minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver.
- variable leiebetalinger som er basert på en indeks eller en rentesats.
- utøvelsesprisen for en kjøpsopsjon, dersom leietakeren med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen.

- betaling for å si opp avtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at leietaker vil utøve en opsjon om å si opp avtalen.

Det foretas en ny måling av leieforpliktelse ved endring i fremtidige leiebetalinger relatert til endring i indeks eller rentesats eller når konsernet endrer sin vurdering om utøvelse av forlengelse- eller termineringsopsjon. Den nye målingen av leieforpliktelsen innregnes som en justering av bruksretteiendelen.

Leiebetalinger for kortsiktige leieavtaler eller hvor den underliggende eiendelen er av lav verdi innregnes som en kostnad lineært over leieperioden.

2.21 YTELSE TIL ANSATTE

Utbetalinger til innskuddsbaserte pensjonsordninger innregnes som en kostnad når de ansatte har utført tjenester som gir pensjonsopptjening.

Forpliktelser knyttet til førtidspensjoner (AFP) er en del av en ytelsesordning fra flere arbeidsgivere. Selskapets andel av forpliktelsen er imidlertid ikke pålitelig målbar, og planen er dermed regnskapsført som om det var en innskuddsbasert pensjonsordning.

2.22 INNFØRING AV NYE OG REVIDERTE STANDARDER OG FORTOLKNINGER

Endringer i regnskapsprinsipper og opplysninger om nye standarder

(a) Nye standarder, endringer av standardene og fortolkninger i år

Konsernet har ikke implementert nye standarder, endringer av standarder eller fortolkninger i 2020, som i vesentlig grad påvirker årets konsernregnskap.

(b) Nye standarder og fortolkninger som ennå ikke er tatt i bruk

IASB har vedtatt en endring i IAS 37 hvor de presiserer at de direkte kostnadene for å levere under en kontrakt inkluderer både inkrementelle kostnader ved å oppfylle kontrakten og allokering av andre kostnader som er direkte knyttet til å oppfylle kontrakten. Før en tapsavsetning foretas for en tapskontrakt må eventuelle nedskrivning av verdifall på eiendeler som brukes til å levere under kontrakten gjennomføres. Endringen trer i kraft fra 1. januar 2022. Dette er relevant for kontrakter for fremtidige tomtkjøp, men samsvarer med dagens måte å hensynta kostnadene på, og forventes følgelig ikke å ha vesentlig effekt for konsernregnskapet.

Det er ingen andre kommende endringer av standarder som er forventet å ha vesentlig betydning for konsernet.

Note 3: Viktige regnskapsvurderinger og estimering under usikkerhet

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med IFRS krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimatenes og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimatenes vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

Estimatenes og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet endres hvis endringen kun påvirker denne perioden, eller i perioden hvor endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatenes på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av råtomter, prosjekter under utvikling og ferdigutviklede enheter, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til

ferdigstillelse og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verdilvurderingsekspertiser for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi. Se også note 5.

Eiendeler holdt for salg og forpliktelser relatert til eiendeler holdt for salg

Konsernet inngikk i 2019 en avtale om å selge majoriteten av sin tomteportefølje til et nyopprettet selskap, Urban Property Eier AS. Regnskapsmessig gjennomføringstidspunkt for transaksjonen var i første kvartal 2020.

Som en konsekvens av beslutning om salg av disse tomtene ble en betydelig del av konsernets tomter fraregnet balansen ved salget. Ved årsslutt i 2019 var disse reklassifisert som eiendeler holdt for salg (samt forpliktelser relatert til eiendeler holdt for salg for disse eiendelene) i konsernbalansen.

Hvilke tomter i transaksjonen som kunne fraregnes ved salget («holdt for salg» i 2019-balansen) var gjenstand for en kompleks vurdering, da regnskapsreglene ikke tillot at alle tomtene som er omfattet av transaksjonen kunne fraregnes. Ledelsens skjønnsmessige tolkninger omfattet vurdering av vilkår i salgskontraktene opp mot regnskapsmessig regelverk.

Det vises til note 26 for en oversikt over disse vurderingene.



Note 4: Segmentinformasjon

Ledelsen har fastsatt segmentene basert på rapporter gjennomgått av administrerende direktør og ledergruppen, og som brukes til å ta strategiske beslutninger. Den numeriske informasjonen nedenfor ble rapportert til administrerende direktør og ledergruppen ved periodens slutt. Hovedsegmentet er definert som Boligutvikling. I tillegg består segmentet Øvrig av servicetjenester, samt uallokerte inntekter og kostnader.

Konsernet anvender løpende avregning i den interne rapporteringen hvor fullføringsgraden beregnes ved å ta utgangspunkt i påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader og salgsgrad. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også et beregnet fortjenesteelement for enheter der det er inngått salgssavtaler. I det konsoliderte resultatregnskapet innregnes driftsinntekter i henhold til fullført kontrakt, hvor innregning av driftsinntekter skjer på tidspunkt for overføring av risiko og kontroll, som er på tidspunkt for overlevering av enheter. I segmentoppstillingene avstemmes denne effekten (fra løpende avregning til fullført kontrakt) under "Avstemming EBITDA til Driftsresultat". I tillegg inneholder driftsresultatet etter IFRS resultatelementer fra IFRS 16 Leiekontrakter, som ikke er inkludert i segmentrapporteringen. Effekten er spesifisert i tabellen nedenfor.

Konsernledelsen vurderer resultatene fra segmentene basert på EBITDA etter løpende avregning. Målemetoden er definert som driftsresultat før "Avskrivning og amortisering", "Øvrige gevinster (tap), netto" og "Andel av resultat fra tilknyttede selskaper". Finansinntekter og -kostnader allokeres ikke til de definerte segmentene ettersom denne typen aktiviteter styres av en sentral finansavdeling som håndterer konsernets likviditetssituasjon.

Per 31. desember 2020

(Beløp i 1 000 kroner)

	Boligutvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	3 165 232	50 673	3 215 905
Prosjektkostnad	(2 316 388)	(729)	(2 317 117)
Andre driftskostnader	(48 467)	(218 330)	(266 797)
EBITDA (løpende avregning)	800 377	(168 386)	631 991
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	800 377	(168 386)	631 991
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	(3 127 434)	-	(3 127 434)
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 609 480	-	2 609 480
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	2 238 612	-	2 238 612
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	(1 888 905)	-	(1 888 905)
Leasingforpliktelser	-	9 776	9 776
Avskrivninger	-	(9 803)	(9 803)
Andel resultat fra tilknyttede selskap	134 961	-	134 961
Øvrige gevinster (tap), netto	-	1 045 127	1 045 127
Driftsresultat (IFRS)	767 091	876 714	1 643 805
Enheter i produksjon	1 310	I/A	I/A
Overleverte enheter	720	I/A	I/A

Per 31. desember 2019

(Beløp i 1 000 kroner)

	Boligutvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	3 204 163	55 794	3 259 957
Prosjektkostnad	(2 203 911)	(839)	(2 204 750)
Andre driftskostnader	(78 935)	(205 641)	(284 576)
EBITDA (løpende avregning)	921 317	(150 686)	770 631
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	921 317	(150 686)	770 631
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	(2 828 584)	-	(2 828 584)
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 937 465	-	2 937 465
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 917 090	-	1 917 090
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	(1 991 825)	-	(1 991 825)
Leasingforpliktelser	-	10 454	10 454
Avskrivninger	-	(12 748)	(12 748)
Andel resultat fra tilknyttede selskap	62 224	-	62 224
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	1 017 687	(152 980)	864 707
Enheter i produksjon	1 504	I/A	I/A
Overleverte enheter	732	I/A	I/A

Note 5: Varelager (eiendom)

(Beløp i 1 000 kroner)	Tomter	Lånekostnader tomt	Aktiverte prosjekt-kostnader	Total
Per 1. januar 2019	1 478 299	121 992	2 706 013	4 306 304
Tilgang	433 282	37 017	1 802 085	2 272 384
Reklassifisert til eiendeler holdt for salg	(530 359)	(42 131)	(90 049)	(662 539)
Kjøp av datterselskaper	-	-	-	-
Reklassifisering fra tomter til aktiverte prosjektkostnader ved byggestart	(212 697)	(36 856)	249 553	-
Varekostnad på overleverte enheter ¹⁾	(227 772)	-	(2 051 713)	(2 279 485)
Årets nedskrivning	-	-	-	-
Regnskapsført verdi 31. desember 2019	940 752	80 021	2 615 889	3 636 663

¹⁾ Inkluderer salg av næringsseiendom og opsjonskontrakt. Disse utgjør NOK 242 millioner.

Tilgang	7 912	42 344	2 221 461	2 271 716
Reklassifisering fra tomter til aktiverte prosjektkostnader ved byggestart	(111 022)	(34 147)	145 169	-
Varekostnad på overleverte enheter (prosjektkostnader)	-	-	(1 951 022)	(1 951 022)
Årets nedskrivning (prosjektkostnader)	(16 564)	-	-	(16 564)
Regnskapsført verdi 31. desember 2020	821 078	88 218	3 031 496	3 940 793

(Beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Råtomt	909 297	1 020 774
Prosjekter under utvikling	2 911 003	2 433 245
Ferdigutviklede enheter	120 493	182 644
Sum varelager	3 940 793	3 636 663

Kapitaliseringssetter benyttet ved beregning låneutgifter kvalifisert for balanseføring var fra 2,6 prosent til 4,2 prosent i 2020. Tilsvarende satser i 2019 var fra 3,6 prosent til 4,1 prosent.

Tomtelånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene. Tomtelånsrenter blir aktivert på tomten fra tidspunktet et prosjekt blir regulert, og belaster resultatet som del av varekostnaden ved overlevering av boligene. Det ble aktivert NOK 42,3 millioner i tomtelånsrenter i 2020, mot NOK 37,0 millioner i 2019. Byggelånsrenter aktiveres i byggeperioden og belaster varekostnaden på samme måte. Byggelånsrenter er inkludert i tilgang aktiverte prosjektkostnader i tabellen. For 2020 ble det aktivert NOK 66,6 millioner i byggelånsrenter, mot NOK 64,6 millioner i 2019.

Verdivurdering av eiendommer

Tomter inngår i varelageret og vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

På forespørsel fra konsernet har det blitt utført en ekstern verdivurdering av konsernets eiendommer per 31. desember 2020. Selskapets ledelse har vurdert de viktigste forutsetningene som er relevante for verdivurderingen, herunder størrelsen på den enkelte eiendom, geografisk plassering, nåværende regulering, utviklingspotensialet og tidspunkt for salg. Den eksterne verdivurderingen indikerer en merverdi på NOK 582 millioner (1 501) utover bokført verdi for eiendommene som inngår i råtomt (tomtebank).

Nedskrivningstest varelager

Konsernet vurderer nedskrivningsbehov basert på en rekke indikatorer, herunder ekstern verdivurdering og endringer i markedsforhold. Konsernet har i 2020 foretatt en nedskrivning på NOK 16,6 millioner knyttet til en tomt i Bergen. Det ble ikke foretatt nedskrivning av eiendommer som inngår i varelageret i 2019.

Se note 16 for varelager (eiendom) pantsatt som sikkerhet for lån fra finansinstitusjoner.

Kjøpsforpliktelser tomter

Konsernet har de seneste årene inngått en rekke avtaler om fremtidige kjøp av tomter gjennom kjøpsforpliktelser og opsjoner. Disse er ikke reflektert i regnskapet da bokføring først skjer ved overtagelse. Avtalene gjelder for perioden 2021 til 2035 og forpliktelserne forventes å gi mellom ca. 5 200 og 6 550 enheter (netto), hvorav i overkant av 80 prosent har beliggenhet i Stor-Oslo-området. I forbindelse med Urban Property-transaksjonen ble enkelte av kjøpsavtalene overført til Urban Property. Disse er omtalt som portefølje C i note 26 og utgjør omlag 25 prosent av antall enheter i kjøpsforpliktelsene.

Forfallsprofil for konsernets tomtkjøpsforpliktelser

	1-5 år	5-10 år	Mer enn 10 år
	Intervall	Intervall	Intervall
Estimert antall enheter (netto)	2 150 2 600	1 850 2 550	1 200 1 400

Tidspunkt for forfall er høyst usikkert da dette i stor grad er avhengig av reguleringsprosesser som konsernet ikke kontrollerer, følgelig kan forfall skje både tidligere eller senere enn estimert. Konsernet har vurdert om det er behov for å avsette for tap på noen av kontraktene ved årsslutt 2020. Det er ikke identifisert noen tapskontrakter i 2020.

I tillegg til inngåtte kjøpsforpliktelser har konsernet tomtetildelinger "markanvisning" i Sverige som forventes å gi 270 enheter (netto).

Note 6: Lønns- og personalkostnader

(Beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Lønnskostnader	(114 867)	(124 805)
Arbeidsgiveravgift	(23 685)	(20 383)
Pensjonskostnader	(5 989)	(6 617)
Andre personalkostnader	(26 965)	(2 426)
Lønnskostnader aktivert på varelager	21 656	22 019
Sum lønns- og personalkostnader	(149 849)	(132 213)
Gjennomsnittlig antall ansatte	84	90
Spesifikasjon av pensjonskostnader		
(Beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Pensjonskostnader - innskuddsbasert- og uførepensjonsordning	(5 095)	(4 713)
Pensjonskostnader - ytelsesbasert	127	(945)
Andre pensjonskostnader (inkludert AFP)	(1 021)	(959)
Netto pensjonskostnader	(5 989)	(6 617)

Per 31. desember 2020 var 86 ansatte inkludert i den innskuddsbaserte pensjonsordningen. I tillegg var en ansatt medlem av en lukket ytelsesordning med netto bokførte midler på NOK 0,2 millioner. 79 nåværende ansatte er inkludert i førtidspensjonsordning (AFP). Se også note 7 i årsregnskap til Selvaag Bolig ASA.

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon (OTP), og har en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene etter denne loven. Grunnlaget for opptjening i innskuddsordningen er 4,5 prosent av lønn mellom 1 og 7,1 ganger Folketrygdens grunnbeløp (G) og 10 prosent mellom 7,1 og 12 G.

Note 7: Andre driftskostnader

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2020	2019
Drift og vedlikehold		(18 075)	(21 504)
Rådgivningskostnader		(33 942)	(46 524)
Provisjoner og andre salgsrelaterte kostnader		(33 102)	(55 778)
Tap på fordringer	11	(1)	(14)
Øvrige driftskostnader		(21 875)	(18 089)
Sum andre driftskostnader		(106 995)	(141 909)

Andre driftskostnader inkluderer utgifter til drift av hovedkvarteret til konsernet, samt tjenester kjøpt av Selvaag AS på totalt NOK 3,2 millioner (3,0) i 2020. Det henvises til note 23 transaksjoner med nærstående parter for ytterligere spesifikasjoner.

Note 8: Finansinntekter og -kostnader

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2020	2019
Renteinntekt på finansielle eiendeler målt til amortisert kost		10 118	16 634
Agio		-	107
Andre finansinntekter ¹⁾		11 195	1
Sum finansinntekter		21 313	16 742

¹⁾ Gevinst på NOK 11,2 millioner fra salg av finansiell investering i 2020.

Rentekostnader på finansielle forpliktelser målt til amortisert kost		(51 874)	(62 362)
Aktiverte renter tomtelån	5	42 344	37 017
Sum rentekostnader		(9 530)	(25 345)
Disagio		(10)	(8)
Andre finanskostnader		(2 108)	(2 127)
Sum finanskostnader		(11 648)	(27 480)
Netto finansposter		9 665	(10 738)

Note 9: Immaterielle eiendeler

(Beløp i 1 000 kroner)	Goodwill
Anskaffelseskost 31.12.2018	383 376
Tilganger	-
Avganger	-
Anskaffelseskost 31.12.2019	383 376
Tilganger	-
Avganger	-
Anskaffelseskost 31.12.2020	383 376
Balanseført verdi 31. desember 2019	383 376
Balanseført verdi 31. desember 2020	383 376
Forventet levetid	-
Amortiseringsmetode	Avskrives ikke

Immaterielle eiendeler testes årlig for verdifall, eller oftere dersom det er indikasjoner på verdifall. Er det indikasjoner på verdifall beregnes gjenvinnbart beløp, og dersom dette er lavere enn bokført verdi gjøres nedskrivning til gjenvinnbart beløp.

Nedskrivningstest goodwill og andre immaterielle eiendeler

Konsernet tester goodwill med ubegrenset levetid for nedskrivning årlig, eller oftere dersom det foreligger eksterne eller interne indikasjoner på at eiendelen har falt i verdi. Eventuelle andre immaterielle eiendeler testes for verdifall dersom det har inntrådt forhold i løpet av perioden som indikerer verdifall. Konsernet hadde ingen andre immaterielle eiendeler ved utgangen av 2020.

Goodwill som har oppstått som følge av virksomhetssammenslutninger i 2011 er tilordnet individuelle kontantgenererende enheter som følger:

2020	Goodwill
Boligutvikling	382 176
Øvrig	1 200
Sum	383 376
2019	Goodwill
Boligutvikling	382 176
Øvrig	1 200
Sum	383 376

Kontantgenererende enheter er inndelt i Boligutvikling og Øvrig. Dette følger av segmentrapporteringen, se note 4. Goodwill under Øvrig-segmentet er knyttet til Selvaag Eiendomsoppgjør AS som tidligere var en del av Meglerhuset Selvaag.

Basert på en ekstern verddivurdering av eiendommene som inngår i råtomt (tomtebank) indikeres det merverdier på NOK 582 millioner utover bokført verdi, ref. note 5. Merverdiene er knyttet til kontantgenererende enhet Boligutvikling. Konsernet forventer at merverdiene i dagens tomtebank vil bli realisert gjennom utvikling av prosjekter i løpet av de neste 5-10 år.

Konsernet har foretatt en nedskrivningsvurdering av goodwill basert på en modell hvor man estimerer fremtidige kontantstrømmer fra boligutviklingsprosjekter. Det er lagt til grunn en vekst på 2 prosent årlig. De estimerte kontantstrømmene neddiskonteres til dagens kroneverdi ved hjelp av en risikoveiet diskonteringsrente. Fremtidige kontantstrømmer er estimert basert på forventede kontantstrømmer fra pågående prosjekter, fremtidige prosjekter som baserer seg på tomter i selskapets tomtebank og fremtidige prosjekter hvor det kreves investeringer i nye tomter. Forventede utbetalinger knyttet til investeringer i tomter og administrasjonskostnader er hensyntatt i beregningen. De mest kritiske forutsetningene i beregning av bruksverdien er vurdert som salgsvolum og diskonteringsrente, samt lønnsomhet i prosjektene. Nedskrivningsvurderingen viser tilstrekkelige merverdier utover bokførte verdier, slik at rimelige fall i de kritiske forutsetningene ikke vil utløse et nedskrivningsbehov for regnskapstøtt goodwill. Sensitivitetsanalysen nedenfor viser effekten på nåverdien av fremtidige kontantstrømmer ved endringer i de viktigste forutsetningene. Ingen av utfallene i sensitivitetstabellen ville medført nedskrivning.

		Antall boliger i året		
		-10 %	+0	+10 %
Margin i	-0,5 pp	-18 %	-7 %	5 %
prosent av	+/- 0 pp	-13 %	-	13 %
inntekt	+ 0,5 pp	-7 %	7 %	20 %

KONSERNREGNSKAP

Note 10: Varige driftsmidler og leieavtaler

(Beløp i 1 000 kroner)	Service- eiendom	Maskiner og anlegg	Inventar og annet utstyr	Sum varige driftsmidler (A)	Bruksretteiendeler leieavtaler (B)	Sum (A+B)
Anskaffelseskost 31.12.2018	4 003	4 630	24 447	33 080	-	33 080
Tilgang 2019 ¹⁾	-	-	453	453	53 639	54 092
Avgang 2019	-	-	(226)	(226)	-	(226)
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2019	4 003	4 630	24 674	33 307	53 639	86 946
Tilgang 2020	-	-	2 278	2 278	-	2 278
Avgang 2020	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	203	203	-	203
Anskaffelseskost 31.12.2020	4 003	4 630	27 155	35 788	53 639	89 427
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2018	-	(3 794)	(20 721)	(24 515)	-	(24 515)
Avskrivninger 2019	-	(836)	(2 492)	(3 328)	(9 420)	(12 748)
Avgang 2019	-	-	126	126	-	126
Omregningsdifferanser	-	-	(2)	(2)	-	(2)
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2019	-	(4 630)	(23 089)	(27 719)	(9 420)	(37 139)
Avskrivninger 2020	-	-	(560)	(560)	(9 243)	(9 803)
Avgang 2020	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	(177)	(177)	-	(177)
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	-	(4 630)	(23 826)	(28 456)	(18 663)	(47 119)
Netto regnskapsført verdi 31.12.2019	4 003	-	1 585	5 588	44 219	49 807
Netto regnskapsført verdi 31.12.2020	4 003	-	3 329	7 332	34 976	42 308
Forventet levetid	-	3-5 år	3-5 år		1-9 år	
Avskrivningsmetode	Avskrives ikke	Lineært	Lineært		Lineært	

¹⁾ Tilgang bruksretteiendeler i 2019 gjelder førstegangs innregning. Det er ikke inngått noen nye kontrakter i 2019.

Konsernet som leietaker

Bruksretteiendeler

Konsernets leide eiendeler består hovedsakelig av kontorlokaler. Bruksretteiendeler knyttet til disse er presentert i tabellen over. Konsernet har besluttet å ikke innregne leieavtaler der den underliggende eiendelen har lav verdi. Leiebetaling knyttet til eiendeler med lav verdi kostnadsføres når de inntreffer. Flere av avtalene inneholder en rettighet til forlengelse som kan utøves i løpet av avtalens siste periode. Ved inngåelse av en avtale vurderer konsernet om rettigheten til forlengelse med rimelig sikkerhet vil utøves.

Leieforpliktelser

Utvikling i perioden

(Beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Sum per 1. januar	43 185	-
Nye/endrede leieforpliktelser innregnet i perioden ¹⁾	-	53 639
Nedbetalinger	(7 923)	(10 454)
Sum per 31. desember	35 262	43 185

¹⁾ Tilgang leieforpliktelser i 2019 gjelder førstegangs innregning.

Spesifikasjon av leieforpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)	2 020	2 019
Kortsiktige leieforpliktelser	8 524	7 922
Langsiktige leieforpliktelser	26 738	35 263
Sum leieforpliktelser	35 262	43 185

Forfallsprofil for leieforpliktelser (nominelle verdier)

(Beløp i 1 000 kroner)	2 020	2 019
< 1 år	10 181	9 953
2-3 år	17 938	19 546
4-5 år	9 950	17 343
> 5 år	1 722	2 901
Sum nominelle leieforpliktelser per 31. desember	39 791	49 743

Note 11: Kundefordringer og andre fordringer

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2020	2019
Fordringer fra salg av tomter	-	43 088
Selgerkreditter ¹⁾	54 000	64 000
Påløpte opsjonspremier Urban Property	15 258	-
Andre lån og fordringer	50 343	58 195
Sum andre langsiktige fordringer	119 601	165 283

¹⁾ NOK 54 millioner er relatert til nedslag i prosjektet Kaldnes Brygge, Tønsberg (64).

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2020	2019
Kundefordringer	70 466	82 220
Kortsiktig ikke-rentebærende fordringer mot Selvaag AS	-	-
Andre fordringer	43 681	32 381
Andre kortsiktige finansielle fordringer	43 681	32 381
Forskuddsbetalte kostnader	4 855	18 671
Sum andre kortsiktige fordringer	48 536	51 052

Konsernets kundefordringer og andre fordringer er i NOK.

Analyse av kundefordringer ved periodeslutt	2020	2019
Ikke forfalt	60 655	75 869
Forfalt dag 1-100	1 680	6 671
Forfalt > 100 dager	9 590	1 150
Brutto kundefordringer	71 925	83 690
Tapsavsetninger	1 459	1 470
Netto kundefordringer	70 466	82 220

Tap på fordringer	2020	2019
Endring i tapsavsetning	(11)	(615)
Fordringer avskrevet som tap i løpet av året	12	629
Tap på fordringer i resultatregnskapet	1	14

Note 12: Tilleggsinformasjon til oppstilling av kontantstrømmer

Kontanter og kontantekvivalenter

(Beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Bundet bankkonto	708	708
Ikke bundne bankinnskudd og kontanter	884 625	1 177 978
Total	885 333	1 178 686

Rente inn- og utbetalinger

Inn- og utbetaling av renter er klassifisert som operasjonelle aktiviteter. Utbetalinger har vært NOK 107 millioner i 2020 og NOK 130 millioner i 2019. Innbetaling av renter har vært NOK 7 millioner i 2020 og NOK 8 millioner i 2019. Deler av de utbetalte rentene har blitt balanseført som del av konsernets varelager, se note 5 for nærmere spesifisering. Øvrige renter inngår i endringer øvrige arbeidskapitaleiendeler og arbeidskapitalgjeld.

Netto rentebærende gjeld

(Beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Langsiktig rentebærende gjeld	1 100 293	1 092 288
Kortsiktig rentebærende gjeld	674 014	1 161 043
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	694 121	-
Kontanter og kontantekvivalenter	(885 333)	(1 178 686)
Netto rentebærende gjeld	1 583 095	1 074 645
Brutto gjeld - flytende rente	2 468 428	2 253 331
Brutto gjeld - fast rente	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	(885 333)	(1 178 686)
Netto rentebærende gjeld	1 583 095	1 074 645

(Beløp i 1 000 kroner)	Øvrige eiendeler		Gjeld fra finansieringsaktiviteter ¹⁾			Total
	Kontanter og kontant ekvivalenter	Likvide investeringer	Kortsiktig rentebærende gjeld	Langsiktig rentebærende gjeld	Sum rentebærende gjeld	
Netto rentebærende gjeld per 31. desember 2018	(657 034)	-	520 508	1 795 798	2 316 306	1 659 272
Kontantstrømmer	(521 652)	-	(520 508)	400 400	(120 107)	(641 760)
Tilganger	-	-	-	-	-	-
Andre endringer uten effekt på kontantstrøm ²⁾	-	-	1 161 043	(1 103 910)	57 133	57 133
Netto rentebærende gjeld per 31. desember 2019	(1 178 686)	-	1 161 043	1 092 288	2 253 332	1 074 645
Kontantstrømmer	293 353	-	(1 161 043)	1 322 748	161 704	455 057
Tilganger	-	-	-	-	-	-
Andre endringer uten effekt på kontantstrøm ²⁾	-	-	1 368 135	(1 314 743)	53 392	53 392
Netto rentebærende gjeld per 31. desember 2020	(885 333)	-	1 368 135	1 100 293	2 468 428	1 583 095

¹⁾ Inkluderer ikke leieforpliktelser.

²⁾ Nettoeffekt på NOK 53,4 millioner skyldes forskjell mellom påløpte og betalte renter (57,1).

Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak

Konsernet har utbetalt NOK 55,3 millioner i lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak i 2020, mot NOK 22,3 millioner i 2019. Innbetalinger fra lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak utgjorde NOK 37,0 millioner (0,0).

KONSERNREGNSKAP

Note 13: Egenkapital og aksjonærforhold

Innskutt kapital

(Beløp i 1 000 kroner, unntatt antall aksjer)	Antall aksjer	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt kapital	Sum innskutt kapital
Egenkapital per 31. desember 2018	92 928 620	185 858	1 394 857	700 629	2 281 344
Kjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	492 693	985	-	-	985
Egenkapital per 31. desember 2019	93 421 313	186 843	1 394 857	700 629	2 282 329
Kjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte	(300 000)	(600)	-	-	(600)
Salg av aksjer til ansatte	377 206	754	-	-	754
Egenkapital per 31. desember 2020	93 498 519	186 998	1 394 857	700 629	2 282 484

Selskapets aksjekapital per 31. desember 2020 var NOK 187,0 millioner (fratrullet egne aksjer), og består av 93 498 519 fullt innbetalte ordinære aksjer pålydende NOK 2,00. Per 31. desember 2019 var aksjekapitalen NOK 186,8 millioner, og besto av 93 421 313 fullt innbetalte ordinære aksjer pålydende NOK 2,00. Alle utstedte aksjer har like rettigheter. Endringen i 2020 skyldes salg av aksjer til ansatte i forbindelse med årlig aksjeprogram og kjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte.

Selskapet eier 267 169 egne aksjer per 31. desember 2020 (344 375 egne aksjer per 31. desember 2019).

Styret i Selvaag Bolig ASA har fullmakt fra generalforsamlingen til å erverve egne aksjer med pålydende verdi inntil NOK 18 753 137. Det beløp som betales per aksje skal være minimum NOK 10 og maksimum NOK 100. Styret kan benytte fullmakten i forbindelse med eventuell senere nedskrivning av aksjekapitalen med generalforsamlingens samtykke, godtgjørelse til styrets medlemmer, for insentivprogram eller som oppgjør i eventuelle oppkjøp av virksomheter, samt for å erverve aksjer der dette er finansielt gunstig. Styret står fritt til hvilke måter erverv og avhendelse av aksjer kan skje. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2021. Fullmakten foreslås forlenget med ett år frem til generalforsamling i 2022.

Videre har styret i Selvaag Bolig ASA fullmakt fra generalforsamlingen til å forhøye aksjekapitalen, i en eller flere omganger, med inntil NOK 18 753 137. Fullmakten kan benyttes ved utstedelse av vederlagsaksjer under insentivordninger, vederlagsaksjer ved erverv av virksomhet innen Selskapets formål og nødvendig styrking av Selskapets egenkapital. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2021. Aksjeeieres fortrinnsrett til tegning av aksjer kan settes til side. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eierandeler enn penger eller rett til å pådra Selskapet særlige plikter. Fullmakten omfatter ikke beslutning om fusjon. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2021 og foreslås forlenget med ett år frem til generalforsamling i 2022.

Andre egenkapitalreserver

Andre reserver i oppstillingen av endringer i egenkapital består av konsernets andel av transaksjoner med eiere i felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper.

Ikke-kontrollerende interesser

(Beløp i 1 000 kroner)	Eierandel i %		Andel av resultat etter skatt		Regnskapsført verdi per	
	31.12.2020	31.12.2019	2020	2019	31.12.2020	31.12.2019
Nesttun Pluss AS/KS	25,0 %	25,0 %	(74)	-	7 792	7 866

Det ble utbetalt et utbytte på NOK 1,5 millioner i utbytte til ikke-kontrollerende aksjonærer i 2019.

KONSERNREGNSKAP

Eierstruktur

Per 31. desember 2020 hadde konsernet 3 547 aksjonærer, hvorav 255 aksjonærer utenfor Norge. Per 31. desember 2019 hadde konsernet 2 895 aksjonærer, hvorav 236 aksjonærer utenfor Norge.

De 20 største aksjonærene per 31. desember 2020 var som følger:

Aksjonær	Ordinære aksjer	Eier-/stemmeandel %
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB *)	6 049 720	6,5 %
PARETO INVEST AS	2 652 746	2,8 %
MORGAN STANLEY & CO. INT. PLC. *)	2 632 236	2,8 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	1 989 929	2,1 %
JPMORGAN CHASE BANK, N.A., LONDON *)	1 853 972	2,0 %
STATE STREET BANK AND TRUST COMP *)	1 540 053	1,6 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	870 000	0,9 %
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. *)	776 249	0,8 %
BROWN BROTHERS HARRIMAN & CO. *)	709 324	0,8 %
LANDKREDITT UTBYTTE	650 000	0,7 %
VERDIPAPIRFONDET HOLBERG NORGE	650 000	0,7 %
SANDEN AS	601 588	0,6 %
BANAN II AS	600 000	0,6 %
SPARHANS AS	547 221	0,6 %
VERDIPAPIRFONDET EIKA SPAR	528 300	0,6 %
BROWN BROTHERS HARRIMAN & CO. *)	522 650	0,6 %
Morgan Stanley & Co. International	510 603	0,5 %
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. *)	510 005	0,5 %
SEB PRIME SOLUTIONS SISSENER CANOP	500 000	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	74 874 683	79,9 %
Øvrige aksjonærer	18 891 005	20,1 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

*) For ytterligere informasjon vedr. aksjonærer henvises det til: <http://sboasa.no>

De 20 største aksjonærene per 31. desember 2019 var som følger:

Aksjonær	Ordinære aksjer	Eier-/stemmeandel %
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
LANDSFORSÅKRINGAR FASTIGHETSFOND	5 653 788	6,0 %
TAIGA INVESTMENT FUNDS PLC-TAIGA F	2 741 751	2,9 %
PARETO INVEST AS	2 065 624	2,2 %
VERDIPAPIRFONDET PARETO INVESTMENT	1 413 000	1,5 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	1 397 062	1,5 %
SEB PRIME SOLUTIONS SISSENER CANOP	1 221 349	1,3 %
STATE STREET BANK AND TRUST COMP *)	1 217 125	1,3 %
JPMORGAN CHASE BANK, N.A., LONDON *)	1 000 000	1,1 %
FLPS - GL S-M SUB	928 800	1,0 %
HOLTA INVEST AS	814 119	0,9 %
Landkredit Utbytte	800 000	0,9 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	730 179	0,8 %
VERDIPAPIRFONDET HOLBERG NORGE	700 000	0,7 %
Morgan Stanley & Co. International	610 216	0,7 %
BANAN II AS	600 000	0,6 %
Board Schumann	565 127	0,6 %
TMAM EUROPEAN REAL ESTATE SEC	544 506	0,6 %
SANDEN AS	518 186	0,6 %
STOREBRAND NORGE I VERDIPAPIRFOND	507 654	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	74 208 573	79,1 %
Øvrige aksjonærer	19 557 115	20,9 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

*) For ytterligere informasjon vedr. aksjonærer henvises det til: <http://sboasa.no>

Styremedlemmene og administrerende direktør hadde ingen opsjoner i selskapet i årene 2020 og 2019. Se note 22 for en oversikt over styremedlemmenes og administrerende direktørs beholdninger av selskapets aksjer.

KONSERNREGNSKAP

Note 14: Resultat per aksje

Resultat per aksje er beregnet som årets resultat dividert med et vektet gjennomsnitt av antall utstedte aksjer. Det er ingen utvanningseffekter relatert til aksjekapitalen i 2020 og 2019.

	2020	2019
Årets resultat som kan henføres selskapets aksjonærer, i 1 000 kroner	1 523 646	654 515
Vektet gjennomsnitt av antall utstedte aksjer	93 327 977	92 963 716
Resultat per aksje i kroner	16,33	7,04
Utvannet resultat per aksje i kroner	16,33	7,04

Note 15: Utbytte

Selskapet har fra 2015 etablert en policy om halvårlig utbytte. Styret har foreslått et utbytte på NOK 3,00 per aksje for andre halvår 2020, totalt NOK 281,3 millioner. Videre ble det utbetalt NOK 3,00 per aksje for første halvår, til sammen NOK 279,8 millioner. Samlet ordinært utbytte for 2020 på NOK 561,1 millioner tilsvarer 113 prosent av resultat etter skatt, korrigert for gevinst på NOK 1 028,7 millioner relatert til transaksjonen med Urban Property. Den høye prosentandelen i utbytte må sees i sammenheng med at styret i mai 2020 valgte å redusere utbyttet for andre halvår 2019 fra NOK 3,00 per aksje til NOK 1,50 på grunn av usikkerheten knyttet til COVID-19-pandemien. Det utsatte utbyttet på NOK 1,50 per aksje ble isteden inkludert i utbyttet for første halvår 2020 etter en ny vurdering basert på en god utvikling i salg og tilnærmet normal fremdrift i prosjektene. For 2019 ble det utbetalt NOK 326,0 millioner, tilsvarende NOK 3,50 per aksje. Dette utgjorde 50 prosent av resultat etter skatt. Utbyttet for andre halvår 2020 skal godkjennes av generalforsamlingen 27. april 2021 og er ikke bokført i konsernregnskapet. Det henvises til tabellen nedenfor for spesifikasjon av beløp.

Konsernet inngikk i fjerde kvartal 2019 en avtale med Urban Property om salg av store deler av tomteporteføljen, se note 26. Transaksjonen ble gjennomført i første kvartal 2020 og det ble da utbetalt et tilleggsutbytte på NOK 22 per aksje. Utbyttet er bokført i konsernregnskapet i 2020.

(Beløp i 1 000 kroner)	Utbytte for 1. halvår			Forelått utbytte for 2. halvår ¹⁾			Totalt for 2020
	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	
Brutto utbytte	3,00	93 765 688	281 297	3,00	93 765 688	281 297	562 594
Fratrekk utbytte på egne aksjer	3,00	484 745	1 454	-	-	-	1 454
Netto utbetalt utbytte	-	-	279 843	-	-	281 297	561 140

¹⁾ Beløpet er beregnet brutto, da antall egne aksjer på vedtakstidspunktet, 27. april 2021, ikke er kjent per 31. desember 2020.

Utbetalt ordinært utbytte i 2020 var NOK 420,0 millioner. Dette besto av NOK 140,1 millioner for 2. halvår 2019 og NOK 279,8 millioner for 1. halvår 2020.

Videre ble det etter transaksjonen med Urban Property utbetalt et tilleggsutbytte på NOK 2 055,3 millioner. Totalt utbetalt utbytte i 2020 ble NOK 2 475,2 millioner.

(Beløp i 1 000 kroner)	Utbytte for 1. halvår			Utbytte for 2. halvår			Totalt for 2019
	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	
Brutto utbytte	2,00	93 765 688	187 531	1,50	93 765 688	140 649	328 180
Fratrekk utbytte på egne aksjer	2,00	837 068	1 674	1,50	344 375	517	2 191
Netto utbetalt utbytte	-	-	185 857	-	-	140 132	325 989

Utbetalt utbytte i 2019 var NOK 418,2 millioner. Dette besto av NOK 232,3 millioner for 2. halvår 2018 og NOK 185,9 millioner for 1. halvår 2019.

KONSERNREGNSKAP

Note 16: Rentebærende gjeld

Spesifikasjon av rentebærende gjeld

(Beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Langsiktig gjeld		
Banklån	1 100 293	1 092 288
Sum langsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost	1 100 293	1 092 288
Kortsiktig gjeld		
Banklån	674 014	1 161 043
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	694 121	-
Sum kortsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost	1 368 135	1 161 043
Sum rentebærende gjeld til amortisert kost	2 468 428	2 253 331

Selvaag Bolig ASA har en revolverende kredittfasilitet hos DNB på NOK 150 millioner med forfall i april 2022. Rammen for fasiliteten ble redusert fra NOK 500 millioner i januar 2020 i forbindelse med salg av deler av tomtebanken til Urban Property. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med DNB på NOK 150 millioner med årlig fornyelse. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene.

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier, 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler med Urban Property og 4) byggelån. Per 31. desember 2020 hadde konsernet ikke trukket på noen av toppfinansieringsfasilitetene, tomtelån var på NOK 248 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 694 millioner og byggelån var på NOK 1 526 millioner.

Selskap (Beløp i 1 000 kroner)	Låneinstrument	Långivere	2020	Valuta	Forfall
Selvaag Bolig ASA	Kassekreditt	DNB	-	NOK	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig ASA	Revolver	DNB	-	NOK	06.04.2022
Selvaag Bolig ASA m/døtre	Tomtelån - Tilbakekjøpsavtaler/selgerkreditt	Urban Property	694 121	NOK	31.12.2021
Selvaag Bolig Landås AS	Tomtelån	DNB	53 976	NOK	31.03.2024
Selvaag Bolig Hamang AS	Tomtelån	DNB	60 000	NOK	30.06.2023
Jaasund AS	Tomtelån	SR Bank	36 115	NOK	31.12.2021
Aase Gaard AS	Tomtelån	SR Bank	50 000	NOK	01.12.2022
Selvaag Bolig Ballerud AS	Tomtelån	Sparebanken Øst	48 000	NOK	30.09.2022
Selvaag Bolig Vinterportalen AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	241 000	NOK	31.03.2022
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	55 908	NOK	30.06.2022
Skårer Bolig AS	Byggelån	DNB	289 925	NOK	30.09.2021
Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS	Byggelån	DNB	291 694	NOK	30.09.2021
Selvaag Bolig Solberg AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	146 000	NOK	31.12.2022
Selvaag Bolig Landås AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	445 409	NOK	31.12.2022
Selvaag Bolig Langhus AS	Byggelån	DNB	56 280	NOK	31.12.2021
Sum rentebærende gjeld			2 468 428		

Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder NIBOR med et tillegg. Per 31. desember 2020 var gjennomsnittlig rentesats tomtelån 4,13 prosent og byggelån 2,96 prosent. Forskjellene mellom de oppgitte nominelle rentesatsene og effektiv rente anses å være uvesentlige.

Varighet på byggelån følger ferdigstillelse og overlevering av boliger slik at endelig nedbetaling skjer når prosjektet er fullført.

Selskap (Beløp i 1 000 kroner)	Låneinstrument	Långivere	2019	Valuta	Forfall
Selvaag Bolig ASA	Kassekreditt	DNB	-	NOK	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig ASA	Revolver	DNB	-	NOK	06.04.2022
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Tomtelån	DNB / Handelsbanken	255 300	NOK	21.01.2020
Selvaag Bolig Landås AS	Tomtelån	DNB	185 000	NOK	21.01.2020
Selvaag Bolig Landås AS	Tomtelån	DNB	90 000	NOK	31.03.2024
Selvaag Bolig Langhus AS	Tomtelån	DNB	85 000	NOK	21.01.2020
Selvaag Bolig Stasjonsby 1 AS	Tomtelån	DNB	60 000	NOK	21.01.2020
Selvaag Bolig ASA - Trævarefabrikken	Tomtelån	DNB	86 000	NOK	31.03.2021
Skårer Bolig AS	Tomtelån	DNB	146 400	NOK	21.01.2020
Selvaag Løren 7 AS	Tomtelån	DNB	110 500	NOK	21.01.2020
Jaasund AS	Tomtelån	SR Bank	69 307	NOK	31.12.2021
Lervig Brygge AS	Tomtelån	SR Bank	108 604	NOK	21.01.2020
Aase Gaard AS	Tomtelån	SR Bank	50 000	NOK	01.12.2022
Selvaag Bolig Ballerud AS	Tomtelån	Sparebanken Øst	48 000	NOK	30.09.2022
Selvaag Bolig Vinterportalen AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	438 000	NOK	31.03.2022
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	72 700	NOK	31.03.2021
Skårer Bolig AS	Byggelån	DNB	120 097	NOK	30.09.2021
Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS	Byggelån	DNB	66 099	NOK	30.09.2021
Selvaag Bolig Solberg AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	40 000	NOK	30.06.2022
Selvaag Bolig Bispelua AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	20 535	NOK	30.08.2020
Selvaag Bolig Lørenporten AS	Byggelån	DNB	12 085	NOK	31.03.2021
Lervig Brygge AS	Byggelån	SR-Bank	189 704	NOK	30.09.2020
Sum rentebærende gjeld			2 253 331		

KONSERNREGNSKAP

Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder NIBOR med et tillegg. Per 31. desember 2019 var gjennomsnittlig rentesats tomtelån 4,16 prosent og byggelån 4,17 prosent.

Forskjellene mellom de oppgitte nominelle rentesatsene og effektiv rente anses å være uvesentlige. Varighet på byggelån følger ferdigstilling og overlevering av boliger slik at endelig nedbetaling skjer når prosjektet er fullført.

Langsiktig rentebærende gjeld

Forfallsplan for langsiktige lån

År	2020	2019
Tilbakebetales i løpet av 2021	-	426 288
Tilbakebetales i løpet av 2022	986 317	576 000
Tilbakebetales i løpet av 2023	60 000	-
Tilbakebetales i løpet av 2024 eller senere	53 976	90 000
Sum	1 100 293	1 092 288

Kortsiktig rentebærende gjeld

Tabellen nedenfor inkluderer gjeld som forfaller innen 12 måneder etter rapporteringsperioden avsluttes.

Forfallsplan for langsiktige lån

År	2020	2019
Tilbakebetales 0-6 måneder etter periodeslutt	-	950 804
Tilbakebetales 6-12 måneder etter periodeslutt	1 368 135	210 239
Sum	1 368 135	1 161 043

Pantstillelser og garantier mv.

Sikrede lån	2020	2019
Banklån - finansinstitusjoner	1 774 307	2 253 331

Andre lån	2020	2019
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter ¹⁾	694 121	-

¹⁾ Knyttet til samarbeidsavtale med Urban Property. Avtalen inneholder finansielle covenants.

Regnskapsført verdi av eiendom stilt som sikkerhet for banklån	2020	2019
Varelager	3 737 819	4 147 083

Note 17: Leverandørgjeld og annen gjeld

(Beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Leverandørgjeld	137 495	167 633
Påløpte kostnader	312 667	293 518
Andre kortsiktige finansielle forpliktelser	-	-
Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende finansiell gjeld	312 667	293 518
Forskuddsbetalinger fra kunder (kontraktsforpliktelser)	278 109	207 102
Annen kortsiktig gjeld	60 313	210 108
Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	651 089	710 728

Leverandørgjeld

Konsernets leverandørgjeld har følgende aldersfordeling per 31. desember:

Forfallsplan	2020	2019
Tilbakebetales 0-3 måneder etter periodeslutt	137 495	167 633
Tilbakebetales 3-6 måneder etter periodeslutt	-	-
Netto leverandørgjeld	137 495	167 633

Note 18: Kapitalforvaltning og finansiell risikostyring

18.1 Finansielle risikofaktorer

Konsernets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: Markedsrisiko (inkludert valutarisiko, renterisiko og prisisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede aktiviteter for risikostyring søker å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets finansielle resultater.

Konsernsjefen og ledergruppen identifiserer og vurderer finansiell risiko på løpende basis.

(a) Markedsrisiko

(i) Valutarisiko

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Konsernet har enkelte investeringer i utenlandske virksomheter der netto eiendeler er utsatt for valutarisiko ved omregning, men i begrenset grad. Prosjekter utenfor Norge finansieres i lokal valuta gjennom datterselskapet.

(ii) Prisisiko

Konsernet er generelt utsatt for prisisiko knyttet til eiendom, og geografisk er konsernet hovedsakelig eksponert i Norge. I tillegg har konsernet et fremtidig prosjekt i Sverige, samt investert i et prosjekt i Spania. Konsernet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen for hvert prosjekt vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Konsernets prisisiko er redusert ettersom boliger tilsvarende 60 prosent av total salgsverdi i et prosjekt er solgt før byggestart. Konsernet er ikke eksponert for prisisiko i finansielle instrumenter.

Graden av risiko relatert til prisene på varer og tjenester varierer avhengig av kontrakttype. Prosjekter spenner ofte over flere år og råvarepriser og lønnskostnader kan øke i løpet av byggeperioden. De fleste kontrakter er basert på faste priser for byggeperioden, men enkelte kontrakter inneholder indeksklausuler som tillater prisøkninger.

(iii) Renterisiko

Konsernets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer konsernet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. Konsernet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektenes fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader. Se note 16 Rentebærende gjeld for detaljer om konsernets lån.

(b) Kredittisiko

Kredittisiko styres på konsernnivå. Konsernet er eksponert for motpartsrisiko når konsernets selskaper inngår avtaler om salg av bolig. Kredittisiko oppstår også fra utestående fordringer, som for eksempel lån til tilknyttede selskaper.

Kredittisiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom oppgjør finner sted gjennom profesjonelle oppgjørsmeglere. Normalt kreves 10 prosent i forskudd og dokumentasjon på finansiering fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett.

Basert på ovennevnte er konsernets kredittisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

Konsernets maksimale eksponering for kredittisiko omfatter klassene "Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler" og "Kontanter og kontantekvivalenter". Se note 18.3 for balanseførte verdier av disse klassene 31. desember 2020 og 2019.

(c) Likviditetsrisiko

Konservativ likviditetsstyring innebærer å ha tilstrekkelig likvide eiendeler og tilgjengelig finansiering gjennom kredittlinjer til å møte konsernets forpliktelser. Selvaag Bolig ASA har en revolverende kredittfasilitet med DNB på NOK 150 millioner med forfall i april 2022. Rammen for fasiliteten ble redusert fra NOK 500 millioner i januar 2020 i forbindelse med salg av deler av tomtebanken til Urban Property. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med DNB på NOK 150 millioner med årlig fornyelse. Selskapet har en aktiv likviditetsforvaltning, og har fokus på å ha tilstrekkelig likviditet til enhver tid. Selskapet overvåker kontinuerlig prognoser og faktiske kontantstrømmer.

Se også note 16 "Rentebærende gjeld" og note 17 "Leverandørgjeld og annen gjeld" for forfallsanalyse av finansielle forpliktelser.

Forfallsprofil for konsernets forpliktelser (nominelle verdier)

Rentebærende forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2020	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
Banklån *)	16	1 853 695	689 631	1 109 658	54 407	-	-	-
Annen rentebærende gjeld	16	725 010	725 010	-	-	-	-	-
Sum rentebærende forpliktelser		2 578 705	1 414 640	1 109 658	54 407	-	-	-

Ikke-rentebærende forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)		Total per 31.12.2020	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
Leverandørgjeld	17	137 495	137 495	-	-	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	60 313	60 313	-	-	-	-	-
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	18.3	17 810	-	17 810	-	-	-	-
Sum ikke-rentebærende forpliktelser		215 618	197 808	17 810	-	-	-	-

*) Inkluderer estimerte rentebetalinger.

KONSERNREGNSKAP

Forfallsprofil for konsernets forpliktelser (nominelle verdier)

Rentebærende forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2019	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
Banklån *)	16	2 356 749	1 210 265	1 051 582	94 902	-	-	-
Annen rentebærende gjeld	16	-	-	-	-	-	-	-
Sum rentebærende forpliktelser		2 356 749	1 210 265	1 051 582	94 902	-	-	-

Ikke-rentebærende forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)		Total per 31.12.2019	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
Leverandørgjeld	17	167 633	167 633	-	-	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	210 108	210 108	-	-	-	-	-
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	18.3	3 105	-	3 105	-	-	-	-
Sum ikke-rentebærende forpliktelser		380 846	377 741	3 105	-	-	-	-

*) Inkluderer estimerte rentebetalinger.

18.2 Risikostyring av kapital

Konsernets mål for kapitalforvaltningen er å sikre konsernselskapenes muligheter for fortsatt drift, og samtidig sikre avkastning for aksjonærene og godtgjørelse til andre interessenter, og opprettholde en optimal kapitalstruktur. Dette gjøres ved å opprettholde en trygg likviditet gjennom året og en robust egenkapital.

For å oppnå denne målsetningen fokuserer konsernet på lønnsomheten til de ulike prosjektene. Som hovedregel kreves det dekningsgrad på minimum 10 prosent og minimum 60 prosent salgsgard i prosjektene før byggestart. Ved utgangen av året var EBITDA-margin i pågående prosjekter 25,3 prosent (28,8), se note 4 segmentinformasjon for mer informasjon. 74 prosent av enhetene under bygging ved årsskiftet var solgt (70).

Konsernets egenkapitalgrad (egenkapital i prosent av totalbalanse) skal ikke være under 30 prosent. Ved utgangen av året var denne 40,8 prosent (48,9).

For å optimalisere kapitalstrukturen vurderer ledelsen alle tilgjengelige finansieringskilder på en løpende basis. Kapitalbehov er i hovedsak finansiert gjennom en konsernkontoordning der utvalgte selskaper i Selvaag Bolig konsern inngår. I tillegg har selskapet to trekkfasiliteter på NOK 150 millioner hver som kan benyttes til generell finansiering av konsernet. Pågående prosjekter finansieres i hovedsak gjennom byggelån som forfaller når prosjektet er ferdigstilt.

18.3 Finansielle eiendeler og forpliktelser

Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2020		2019	
		Virkelig verdi over resultatet	Finansiell gjeld til amortisert kost	Virkelig verdi over resultatet	Finansiell gjeld til amortisert kost
Finansielle eiendeler					
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	73 539	-	70 893
Andre langsiktige fordringer	11	-	119 601	-	165 283
Langsiktige finansielle eiendeler		-	193 140	-	236 176
Kundefordringer		-	70 466	-	82 220
Andre kortsiktige finansielle fordringer	11	-	43 681	-	32 381
Kontanter og kontantekvivalenter		-	885 333	-	1 178 686
Kortsiktige finansielle eiendeler		-	999 480	-	1 293 287
Finansielle eiendeler		-	1 192 620	-	1 529 463
		Virkelig verdi over resultatet	Finansiell gjeld til amortisert kost	Virkelig verdi over resultatet	Finansiell gjeld til amortisert kost
Finansielle forpliktelser					
Langsiktig rentebærende gjeld	16	-	1 100 293	-	1 092 288
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		-	17 810	-	3 105
Langsiktige finansielle forpliktelser		-	1 118 103	-	1 095 393
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	-	1 368 135	-	1 161 043
Leverandørgjeld		-	137 495	-	167 633
Andre kortsiktig ikke-rentebærende finansielle forpliktelser	17	-	312 667	-	293 518
Kortsiktige finansielle forpliktelser		-	1 818 297	-	1 622 194
Finansielle forpliktelser		-	2 936 400	-	2 717 587

KONSERNREGNSKAP

Klasser av finansielle eiendeler og forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2020	2019
Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler			
Lån til tilknyttede selskaper og felles kontrollerte virksomheter		73 539	70 893
Andre anleggsmidler	11	119 601	165 283
Kundefordringer		70 466	82 220
Andre kortsiktige finansielle fordringer	11	43 681	32 381
Sum kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler		307 287	350 777
Kontanter og kontantekvivalenter			
Kontanter og kontantekvivalenter		885 333	1 178 686
Leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser			
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		17 810	3 105
Leverandørgjeld		137 495	167 633
Andre kortsiktige ikke-rentebærende finansielle forpliktelser	17	312 667	293 518
Sum leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser		467 972	464 256
Rentebærende forpliktelser			
Langsiktige rentebærende gjeld	16	1 100 293	1 092 288
Kortsiktige rentebærende gjeld	16	1 368 135	1 161 043
Sum rentebærende forpliktelser		2 468 428	2 253 331

Sensitivitetsanalyse

Renterisiko

2020			
Justering i rentenivået i basispunkter	50	100	150
Effekt - Banklån	(11 804)	(23 609)	(35 413)
Effekt - Andre lån	-	-	-
Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)	(11 804)	(23 609)	(35 413)
2019			
Justering i rentenivået i basispunkter	50	100	150
Effekt - Banklån	(11 424)	(22 848)	(34 272)
Effekt - Andre lån	-	-	-
Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)	(11 424)	(22 848)	(34 272)

Tabellene ovenfor viser hvor sensitiv konsernet er for en reduksjon eller økning i rentenivået med henholdsvis 50, 100 og 150 basispunkter. Beregningene er basert på gjennomsnittlig rente for året. Effektene er beregnet på et før skatt-grunnlag og basert på gjennomsnittlig utestående beløp i perioden. Effekter på resultat og egenkapital forventes å være tilnærmet lik effekt på kontantstrøm etter skatt.

Valutarisiko

Konsernet er i begrenset grad eksponert for valutarisiko. Per 31. desember 2019 og 2020 vil svingninger i størrelsesorden + / - 5 prosent gi en uvesentlig endring i konsernets resultatregnskap, og vil påvirke den konsoliderte oppstillingen av endringer i egenkapitalen med ubetydelige beløp.

18.4 Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Prinsipper for estimering av virkelig verdi

Basert på egenskapene til de finansielle instrumenter som innregnes i konsernregnskapet, er de finansielle instrumentene gruppert i klasser som beskrevet nedenfor. Estimert virkelig verdi av konsernets finansielle instrumenter er basert på tilgjengelige markedspriser, og verddivurderingsmetodene per klasse er beskrevet nedenfor.

Virkelig verdihierarki

Konsernet måler virkelig verdi ved hjelp av følgende hierarki som reflekterer de ulike faktorenes betydning ved beregning av virkelig verdi av finansielle instrumenter:

Nivå 1: Noterte priser (ikke justert) i et aktivt marked for identiske finansielle instrumenter.

Nivå 2: Faktorer utover noterte priser (inkludert i nivå 1) som er observerbare for eiendeler eller forpliktelser, enten direkte (dvs. som priser) eller indirekte (dvs. utledet fra priser).

Nivå 3: Faktorer for eiendeler eller forpliktelser som ikke er basert på observerbare markedsdata (ikke-observerbare faktorer).

Alle vesentlige faktorer som inngår i beregning av virkelig verdi i konsernet ligger på nivå 3.

KONSERNREGNSKAP

Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler

For kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler er det nominelle beløpet justert for tapsavsetninger på fordringer vurdert til å være en rimelig tilnærming til virkelig verdi. Effekten av å ikke diskontere anses å være uvesentlig for denne klassen av finansielle instrumenter.

Kontanter og kontantekvivalenter

Virkelig verdi for denne klassen av finansielle instrumenter er vurdert å være lik det nominelle beløpet.

Leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser

For leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser, er det nominelle beløpet vurdert til å være en rimelig tilnærming til virkelig verdi. Effekten av å ikke diskontere anses å være uvesentlig for denne klassen av finansielle instrumenter.

Rentebærende forpliktelser

Virkelig verdi av finansielle forpliktelser for informasjonsformål estimeres ved å diskontere fremtidige kontraktsfestede kontantstrømmer ved å benytte dagens markedsrente tilgjengelig for konsernets tilsvarende finansielle instrumenter.

Virkelig verdi for denne klassen av finansielle forpliktelser er vurdert å være lik det nominelle beløpet.

Note 19: Skatt

Spesifikasjon av inntektsskatt

(Beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Betalbar skatt	(130 994)	(208 488)
Endring i utsatt skatt	1 096	9 034
Skattekostnad i resultatregnskapet	(129 898)	(199 454)

Konsernets virksomhet er i hovedsak knyttet til Norge med kun ubetydelige beløp som registrert i andre land. En fordeling av skattekostnaden mellom land anses dermed ikke nødvendig.

Avstemming mellom nominell og effektiv skattesats:

(Beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Resultat før skattekostnad	1 653 470	853 969
Beregnet skatt etter nominell sats (22 %)	(363 763)	(187 873)
Skattepliktig inntekt under fritaksmetoden, i samsvar med Skatteloven § 2-38	251 275	261
Andre ikke-fradragberettigede kostnader	(47 789)	(37 396)
Andre ikke-skattepliktige inntekter	688	11 865
Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	29 691	13 689
Skattekostnad	(129 898)	(199 454)
Effektiv skattesats *)	7,9 %	23,4 %

*) Forskjellen mellom effektiv og nominell skattesats i 2020 skyldes hovedsakelig gevinst fra transaksjon med Urban Property som er gjennomført som salg av aksjer. Gevinsten er behandlet i tråd med fritaksmetoden for salg av aksjer mellom aksjeselskaper, se note 26. Positive resultatandeler fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter bokført etter egenkapitalmetoden bidro også til å trekke den effektive skattesatsen ned. Resultat før skatt inneholder både Selvaag Bolig ASAs og ikke-kontrollerende interessers andel av resultatet i deltagerlignede selskaper. Skattekostnaden i konsernet inkluderer derimot ikke skatteforpliktelse for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig konsern. Ikke-kontrollerende interessers andel av resultat i deltagerlignede selskaper behandles derfor som en permanent forskjell i konsernets skatteberegning. Skatt på ikke-kontrollerende interessers andel av perioderesultatet inngår i ikke-kontrollerende interessers andel av resultat og egenkapital.

Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter som ikke er kommandittselskaper er innregnet på etter skatt basis og påvirker derfor ikke konsernets skatt, se note 24.

Utsatt skatt per 31. desember

(Beløp i 1 000 kroner)	2020		2019	
	Eiendel	Forpliktelse	Eiendel	Forpliktelse
Anleggsmidler	-	2 920	-	4 099
Varelager (eiendom)	-	61 093	-	57 819
Eiendeler holdt for salg	-	-	-	58 044
Fordringer	-	22	-	-
Kortsiktig gjeld	15 010	-	16 246	-
Langsiktig gjeld	18 195	-	19 910	-
Skattemessig underskudd til fremføring	2 657	-	3 607	-
Sum midlertidige forskjeller	35 862	64 035	39 763	119 962
Ikke regnskapsført utsatt skatt	2 333	-	2 289	-
Netto eiendel (forpliktelse) totalt	(30 506)	-	(82 488)	-
Herav presentert som forpliktelser holdt for salg ¹⁾	-	-	(58 044)	-
Herav presentert som utsatt skatt i balansen	-	-	(24 444)	-

KONSERNREGNSKAP

Eiendel ved utsatt skatt innregnes i balansen i den grad det er sannsynlig at tilstrekkelige skattepliktige overskudd vil bli generert, slik at eiendelene ved utsatt skatt kan benyttes. Det er ingen utløpsdato på fremførbare underskudd.

¹⁾ Forpliktelse ved utsatt skatt reklassifisert til holdt for salg i forbindelse med salg av tomtebank til Urban Property, se note 26.

Netto bevegelse i utsatt skatt er som følger:

(Beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 1. januar	(82 488)	(93 010)
Oppkjøp av datterselskaper	-	-
Avgang av datterselskaper	50 886	1 488
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	1 096	9 034
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 31. desember	(30 506)	(82 488)

Selvaag Bolig ASA har i tidligere år kjøpt selskaper med utviklingstomter. Disse selskapene hadde ingen virksomhet utover å eie en tomt, og kjøpene er derfor innregnet som kjøp av enkelteiendeler. Ved kjøp av enkelteiendeler innregnes ikke utsatt skatt, hvilket innebærer at tomteverdien innregnes netto etter utsatt skatt, ref IAS 12.22 c. Tomtene i porteføljen som dette gjelder har en bokført verdi på NOK 128 millioner (305) per 31. desember 2020 og målt med nominell skattesats på 22 prosent knytter det seg en latent skatt til disse på NOK 29 millioner som ikke er innregnet i balansen (57).

Note 20: Avsetninger

(Beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Avsetninger for avtalefestet infrastruktur	60 373	60 373
Sum langsiktige avsetninger for andre forpliktelser	60 373	60 373

Avsetninger til avtalefestet infrastruktur er knyttet til infrastruktur og bygging av garasjeplasser på Lørenskog. Infrastruktur utgjør NOK 6,4 millioner og forventes å forfalle løpende fra 2021 og fremover. Avsetning for forpliktelser til bygging av garasjeplasser utgjør NOK 54 millioner og er knyttet til tidligere oppførte bygg der det skal stilles et avtalt antall garasjeplasser til disposisjon. På nåværende tidspunkt er forpliktelsene oppfylt gjennom midlertidig parkering. Videre utbygging av områdene avgjør når de midlertidige parkeringsplassene fjernes og utløser bygging av permanente garasjeplasser. Forpliktelsene forfaller således når prosjektene realiseres. Tidspunkt for realisering av garasjeforpliktelsene antas å ligge flere år frem i tid.

Utvikling i perioden

(Beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Per 1. januar	60 373	60 373
Per 31. desember	60 373	60 373

Note 21: Betingede forpliktelser og garantier

Konsernet er underlagt følgende betingede forpliktelser på grunn av eierinteresser i datterselskaper og tilknyttede selskaper:

(Beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Betalingsgaranti ovenfor leverandør	28 558	188 558
Ikke innkrevd kapital - kommandittselskaper	7 784	7 784
Sum betingede forpliktelser	36 342	196 342

Konsernet har gitt selvskyldnergarantier på NOK 201,5 millioner i 2020 og NOK 370,6 millioner i 2019. Selvskyldnergarantiene er hovedsakelig knyttet til garantier gitt av Selvaag Bolig ASA som tilleggssikkerhet for selgerkreditt på tomtekjøp fra Urban Property. Konsernet har også stilt selvskyldnergaranti for oppfyllelse av krav i henhold til Bustadoppføringslova § 12 og § 47 gjennom kjøpte garantier. I tillegg stilles det byggherregerantier overfor totalentreprenører og garantier ovenfor kommuner knyttet til utbygging av infrastruktur. Forpliktelsene knyttet til garantiene er ikke balanseført.

Note 22: Godtgjørelse og honorarer til ledelsen, styret og revisorer

Denne oppstillingen av godtgjørelse gjelder for arbeid utført av ledende ansatte i Konsernet.

I henhold til Allmennaksjeloven §6-16a skal Styret utarbeide en erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og andre ledende ansatte. Konsernet har følgende prinsipper for fastsettelse av godtgjørelse til administrerende direktør og ledergruppen:

Uttalelsen fra styret sier at lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og ledelsen skal være konkurransedyktig, og total godtgjørelse skal reflektere omfanget av deres ansvar. Ledende ansatte kan motta godtgjørelse som en bonus i tillegg til grunnlønn, dersom visse ytelseskriterier er oppfylt, i tillegg til ordinær tilleggsgodtgjørelse for denne type stilling. Alle ledere er medlemmer av den ordinære pensjonsordningen i konsernet. Konsernet har ingen konkret godtgjørelsesordning for administrerende direktør eller andre ledere som kobles til aksjene eller utviklingen av aksjekursen, inkludert opsjoner. Selskapet har et aksjekjøpsprogram for selskapets ledelse. Bakgrunnen er at ansattes medeierskap antas å fremme verdiskaping gjennom økt engasjement og lojalitet. Rammen for den årlige investeringen i aksjekjøpsprogrammet er inntil den enkeltes årslønn. Pris per aksje settes til børskurs (volumvektet gjennomsnittskurs de 10 siste børsdager før programmet åpnes) redusert med en rabatt på 30 prosent, hvor den ansattes skatteulempe kompenseres.

Administrerende direktør har avtale om 12 måneders etterlønn ved oppsigelse.

Spesifikasjon av godtgjørelse til ledelsen (beløp i 1 000 kroner):

2020	Stilling	Lønn	Bonus	Aksjekjøps-program	Pensjon	Annet	Total
Rolf Thorsen ¹⁾	Administrerende direktør	3 321	1 091	-	91	223	4 726
Sverre Molvik ¹⁾	Administrerende direktør/konserndirektør finans	3 543	3 199	810	91	22	7 665
Halvard Kverne ²⁾	Konserndirektør regioner	2 599	102	-	91	11	2 803
Øystein Klungland	Viseadministrerende direktør	3 543	3 199	810	91	22	7 665
Kristoffer Gregersen	Konserndirektør kommunikasjon og marked	1 550	1 373	342	91	11	3 367
Petter Cedell	Konserndirektør eiendomsinvesteringer	2 036	1 824	218	91	11	4 181
Total - Konsernledelse		16 590	10 787	2 181	547	302	30 407

¹⁾ Rolf Thorsen fratrådte som administrerende direktør i oktober. Sverre Molvik overtok som ny administrerende direktør fra samme tidspunkt.

²⁾ Halvard Kverne trådte ut av konsernledelsen med virkning i oktober.

2019	Stilling	Lønn	Bonus	Aksjekjøps-program	Pensjon	Annet	Total
Olav Hindahl Selvaag ¹⁾	Administrerende direktør	1 719	-	-	30	2	1 751
Rolf Thorsen ¹⁾	Administrerende direktør	3 522	2 153	1 965	60	194	7 895
Sverre Molvik	Konserndirektør finans	3 361	3 724	1 362	91	12	8 550
Halvard Kverne	Konserndirektør regioner	2 537	2 850	999	91	11	6 488
Øystein Klungland	Konserndirektør Stor-Oslo	3 361	3 724	1 362	91	10	8 548
Kristoffer Gregersen	Konserndirektør kommunikasjon og marked	1 510	1 875	593	91	16	4 086
Petter Cedell	Konserndirektør eiendomsinvesteringer	1 987	2 484	389	91	10	4 960
Total - Konsernledelse		17 998	16 812	6 669	544	255	42 277

¹⁾ Rolf Thorsen tiltrådte som administrerende direktør 1. mai 2019 etter Olav Hindahl Selvaag.

Spesifikasjon av utbetalt godtgjørelse til styret (beløp i 1 000 kroner):

	Posisjon	2020	2019
Olav Hindahl Selvaag ¹⁾	Styrets leder	555	-
Gisele Marchand ²⁾	Styremedlem	480	745
Tore Myrvold ³⁾	Styremedlem	405	400
Peter Groth ⁴⁾	Styremedlem	380	375
Anne Sofie Bjørkholt ⁵⁾	Styremedlem	280	275
Christopher Brunvoll ⁶⁾	Styremedlem (valgt av de ansatte)	8	36
Magnus Kristiansen ⁷⁾	Styremedlem (valgt av de ansatte)	7	-
Sissel Kristensen	Styremedlem (valgt av de ansatte)	37	36
Rune Thomassen ⁷⁾	Styremedlem (valgt av de ansatte)	30	-
Total - Styret		2 182	1 867

¹⁾ Olav Hindahl Selvaag ble gjeninnsatt som styreleder 1. mai 2019 etter at han hadde fungert som administrerende direktør i en interimperiode.

Av honoraret utgjør NOK 65 tusen som leder av kompensasjonsutvalget.

²⁾ Gisele Marchand var konstituert som styreleder fra juni 2018 til mai 2019, da Olav Hindahl Selvaag gikk tilbake som styreleder. Av honoraret utgjør NOK 100 tusen honorar som leder av revisjonsutvalget, NOK 50 tusen honorar som medlem av kompensasjonsutvalget og NOK 50 tusen i honorar, der nettoprovenyet etter skatt benyttes til kjøp av aksjer i selskapet.

³⁾ Av honoraret utgjør NOK 75 tusen honorar som medlem av revisjonsutvalget og NOK 50 tusen i honorar, der nettoprovenyet etter skatt benyttes til kjøp av aksjer i selskapet.

⁴⁾ Peter Groth ble erstattet av Øystein Thorup som styremedlem på ordinær generalforsamling 24. april 2020. Av honoraret utgjør NOK 50 tusen honorar som medlem av kompensasjonsutvalget og NOK 50 tusen i honorar, der nettoprovenyet etter skatt benyttes til kjøp av aksjer i selskapet.

⁵⁾ Anne Sofie Bjørkholt ble erstattet av Camilla Wahl som styremedlem på ordinær generalforsamling 24. april 2020.

⁶⁾ Christopher Brunvoll fratrådte som styremedlem i februar 2020.

⁷⁾ Magnus Kristiansen erstattet Rune Thomassen som styremedlem i mars 2020.

KONSERNREGNSKAP

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor:

(Beløp i NOK 1 000)	2020	2019
Lovpålagt revisjon til morselskapet	2 505	2 345
Lovpålagt revisjon til datterselskap	1 285	1 367
Andre attestasjonstjenester	341	173
Skatterådgivning	-	-
Andre tjenester utenfor revisjon	972	362
Sum godtgjørelse til revisor (eks mva)	5 103	4 247

Følgende personer i Styret eller Konsernledelsen eier aksjer i Selvaag Bolig ASA per 31. desember (antall aksjer):

	Stilling/posisjon	2020	2019
Olav Hindahl Selvaag ¹⁾	Styreleder	50 231 661	50 231 661
Tore Myrvold ²⁾	Styremedlem	13 000	13 000
Gisele Marchand	Styremedlem	5 000	5 000
Marianne Ørnsrud	Vara styremedlem (valgt av de ansatte)	10 723	13 530
Camilla Stensrud	Vara styremedlem (valgt av de ansatte)	492	751
Sissel Kristensen	Styremedlem (valgt av de ansatte)	3 958	3 958
Magnus Kristiansen	Styremedlem (valgt av de ansatte)	24 273	19 349
Øystein Klungland	Viseadministrerende direktør	377 937	362 672
Sverre Molvik	Administrerende direktør/konserndirektør finans	377 937	434 621
Kristoffer Gregersen	Konserndirektør kommunikasjon og marked	176 840	182 710
Petter Cedell	Konserndirektør eiendomsinvesteringer	84 297	72 246

¹⁾ Inkluderer aksjer eid av Selvaag AS og andre nærstående parter.

²⁾ Inkluderer aksjer eid av nærstående parter.

Styrets erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i Selvaag Bolig ASA

Følgende redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til medlemmer av konsernledelsen ble lagt frem for avstemning på ordinær generalforsamling april 2020 og har vært gjeldende for 2020. Nye retningslinjer for lederlønn vil bli fremlagt for generalforsamlingen i april 2021.

Retningslinjer for lederlønn

Ledende ansatte omfatter administrerende direktør og andre ledende ansatte.

Med kompensasjonsordning menes i disse retningslinjene samlet lønn bestående av et eller flere av følgende elementer: Fast lønn, variabel lønn (herunder bonus) og andre goder (pensjonsytelser, etterlønsordninger, frynsegoder og tilsvarende).

Sluttvederlag omfatter kompensasjoner i tilknytning til fratredelse og kan inneholde etterlønn, andre finansielle ytelser og naturalytelser.

Hovedprinsipper for fastsettelse av kompensasjonsordninger

Lederlønningene i Selvaag Bolig ASA skal være konkurransedyktige.

Kompensasjonsordningene må utformes slik at det ikke oppstår urimelig godtgjørelse på grunn av eksterne forhold som ledelsen ikke kan påvirke.

De enkelte elementer i en lønnsplan må vurderes samlet, med fast lønn, eventuell variabel lønn og andre goder som pensjoner og sluttvederlag som en helhet. Styret skal ha en oversikt over den samlede verdi av den enkelte leders avtalte kompensasjon og påse at lederlønsordningene ikke gir uheldige virkninger for bedriften eller svekker selskapets omdømme.

Personer i ledelsen skal ikke ha særskilt godtgjørelse for styreverv i 100 prosent eide datterselskaper i samme konsern.

Variabel lønn

Eventuell variabel lønn skal bygge på følgende prinsipper:

Det må være klare sammenhenger mellom de mål som ligger til grunn for den variable lønnen og virksomhetens mål.

Variabel lønn må være basert på hovedsakelig objektive, definerbare og målbare kriterier. For ledergruppen kan variabel lønn (bonus) ikke overstige 100 prosent av fastlønn.

Selskapet har et aksjekjøpsprogram for selskapets ledelse hvor den enkelte kan velge å investere inntil 100 prosent av sin årslønn i aksjer i selskapet, til børskurs fratrukket en verdireduksjon grunnet bindingstid/omsetningsbegrensning på tre år.

Kriteriene skal være basert på forhold lederne kan påvirke og ordningen skal være tidsbegrenset.

En ordning med variabel lønn må være transparent og klart forståelig.

Pensjonsytelser

Pensjonsvilkår på linje med andre ansattes vilkår i selskapet.

Sluttvederlag

I forhåndsavtale hvor toppleder fraskriver seg bestemmelsene om oppsigelsesvern i arbeidsmiljøloven, kan det avtales sluttvederlag.

Sluttvederlag bør ikke benyttes ved frivillig avgang med mindre det foreligger særlige grunner for det.

Sluttvederlag bør ikke overstige 12 måneders fastlønn i tillegg til eventuell lønn i oppsigelsestiden.

Sluttvederlaget skal holdes tilbake hvis vilkårene for avskjed foreligger, eller hvis det i perioden hvor det ytes sluttvederlag, oppdages uregelmessigheter eller forsettlig handlinger som kan lede til erstatningsansvar eller at vedkommende blir tiltalt for lovbrudd.

For regnskapsåret 2020 har det ikke vært avvik fra retningslinjene i avlønningen til ledende ansatte.

Note 23: Transaksjoner med nærstående parter

Mellomværende og transaksjoner mellom Selvaag Bolig ASA og dets datterselskaper, som er nærstående parter til selskapet, er eliminert ved konsolidering og fremgår ikke av denne noten. Selvaag AS eier 53,5 prosent av aksjene i Selvaag Bolig. Kjøp og salg av tjenester med Selvaag AS og deres nærstående parter gjøres etter forretningsmessige avtalevilkår. Dette er hovedsakelig husleie, lønnstjenester og bruk av merkevare. Detaljer om transaksjoner mellom konsernet og nærstående parter er oppgitt nedenfor.

Det har vært transaksjoner med følgende nærstående selskaper i løpet av året:

(Beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Salg av varer og tjenester		
Selvaag AS (morselskap)	-	-
Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	30 163	36 172
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap) ¹⁾	486 252	-
Kjøp av varer og tjenester		
Selvaag AS (morselskap)	(550)	(662)
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(10 182)	(7 809)
Finansinntekt		
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	286	1 572
Opsjonspremier og renter på selgerkreditter mot Urban Property (se note 26 for nærmere beskrivelse)		
Betalte opsjonspremier portefølje B	(30 211)	-
Påløpt og aktivert opsjonspremie portefølje C	(13 959)	-
Betalt transaksjonshonorar	(1 366)	-
Påløpt renter på selgerkreditter	(3 204)	-

Selskapet har i 2020 kjøpt tilbake fire tomter fra Urban Property som er klassifisert som Portefølje B (se note 26 for nærmere beskrivelse av Portefølje B).

Utestående konsernmellomværende per 31. desember var følgende:

(Beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Fordringer		
Selvaag AS (morselskap)	-	43 088
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	8 600	-
Gjeld		
Selvaag AS (morselskap)	-	-
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(2 643)	(2 510)
Tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter Urban Property	(694 121)	-

Andre nærstående transaksjoner

¹⁾ Selvaag Bolig overleverte i september, med bakgrunn i avtale fra 2017, 157 leiligheter til Selvaag Utleiebolig AS, som har vært et datterselskap av Selvaag AS siden 2019. Vederlaget var på NOK 485,7 millioner.

I desember 2019 vedtok Generalforsamlingen i Selvaag Bolig salg av en stor andel av selskapets tomter til en separat selskapsstruktur, Urban Property, hvor Selvaag AS eier 30 prosent. Transaksjonen ble gjennomført i januar 2020. Se note 26 for ytterligere detaljer rundt transaksjonen.

Konsernet har stilt diverse garantier, hovedsakelig gjennom kjøpte garantier, til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter på totalt NOK 267,7 millioner.

KONSERNREGNSKAP

Note 24: Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter

Selskap	År for oppkjøp	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	
			2020	2019
Sandvika Boligutvikling KS	2008	Norge	33,3 %	33,3 %
Sandvika Boligutvikling AS	2008	Norge	37,0 %	37,0 %
Tangen pluss AS	2011	Norge	50,0 %	50,0 %
S Trumpet Holding AB (Tidl. Projektbolaget Sädesärlan AB)	2011	Sverige	50,0 %	50,0 %
Kaldnes Brygge AS	2016	Norge	50,0 %	50,0 %
Kaldnes Boligutvikling AS ¹⁾	2012	Norge	25,0 %	25,0 %
Sandnes Eiendom Invest AS	2013	Norge	50,0 %	50,0 %
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	2013	Norge	50,0 %	50,0 %
Tiedemannsfabrikken AS	2014	Norge	50,0 %	50,0 %
Smedplassen Prosjekt AS	2014	Norge	50,0 %	50,0 %
Sinsenveien Holding AS inkl. datterselskaper	2015	Norge	50,0 %	50,0 %
Sandsliåsen Utbygging AS	2016	Norge	50,0 %	50,0 %
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	2018	Norge	50,0 %	50,0 %
Haakon Vlls gate 4 AS og Holding AS	2017	Norge	50,0 %	50,0 %
Fornebu Sentrum Utvikling AS	2017	Norge	50,0 %	50,0 %
Pottemakerveien Utvikling AS	2017	Norge	50,0 %	50,0 %
Heimdal Stasjonsby AS	2017	Norge	50,0 %	50,0 %
Kanalveien Utvikling AS	2019	Norge	50,0 %	50,0 %
Verftsbyen Bolig AS	2019	Norge	50,0 %	50,0 %
Lurahøyden Bolig AS	2019	Norge	50,0 %	50,0 %
Kanalveien 51-53 AS	2020	Norge	50,0 %	-

¹⁾ Selskapet er deleid av Kaldnes Brygge AS.

Spesifikasjon av investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte foretak for 2020:

(Beløp i 1 000 kroner)	Eierandel	Regnskaps- ført verdi 01.01.20	Tilgang/ Avgang	Andel av resultat/total- resultat ¹⁾	Utbytte/ utdelinger	Reklassifisert mot ansvarlig lån	Regnskaps- ført verdi 31.12.20
<i>Tilknyttede selskap:</i>							
Sandvika Boligutvikling KS	33,3 %	686	-	-	-	-	686
Sandvika Boligutvikling AS	37,0 %	3 090	-	8 224	(10 691)	-	623
<i>Felleskontrollerte foretak:</i>							-
Kaldnes Brygge AS	50,0 %	113 983	-	(1 998)	(10 000)	-	101 985
Sandnes Eiendom Invest AS	50,0 %	87 282	-	(2 550)	-	-	84 732
Tangen pluss AS	50,0 %	414	-	-	-	-	414
S Trumpet Holding AB (Tidl. Projektbolaget Sädesärlan AB)	50,0 %	5 115	-	64 214	-	-	69 329
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	50,0 %	22 897	-	50	-	-	22 947
Tiedemannsfabrikken AS	50,0 %	154 787	-	74 722	(147 500)	-	82 009
Smedplassen Prosjekt AS	50,0 %	6 910	-	256	(1 250)	-	5 916
Sinsenveien Utvikling AS ²⁾	50,0 %	-	25	(186)	-	161	-
Sandsliåsen Utbygging AS	50,0 %	5 538	-	(1 348)	-	-	4 190
Sandsliåsen 46 Utbygging AS ²⁾	50,0 %	(86)	-	(91)	-	177	-
Haakon Vlls gate 4 Utvikling AS ²⁾	50,0 %	-	25	(86)	-	61	-
Fornebu Sentrum Utvikling AS	50,0 %	1 597	-	(1 261)	-	-	336
Pottemakerveien Utvikling AS ²⁾	50,0 %	-	-	(461)	-	461	-
Heimdal Stasjonsby AS	50,0 %	16 608	-	(4 042)	-	-	12 566
Kanalveien Utvikling AS	50,0 %	1 436	-	(105)	-	-	1 331
Kanalveien 51-53 AS ²⁾	50,0 %	-	15	(139)	-	124	-
Verftsbyen Bolig AS	50,0 %	9 973	10 000	(238)	-	-	19 735
Lurahøyden Bolig AS	50,0 %	50	-	-	-	-	50
Sum		430 281	10 065	134 961	(169 441)	984	406 850

¹⁾ Ingen av selskapene har andre inntekter og kostnader.

²⁾ Negativ bokført verdi er nettoført mot ansvarlige lån.

KONSERNREGNSKAP

Spesifikasjon av investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte foretak for 2019:

(Beløp i 1 000 kroner)	Eierandel	Regnskaps- ført verdi 01.01.19	Tilgang/ Avgang	Andel av resultat/total- resultat ¹⁾	Utbytte/ utdelinger	Reklassifisert mot ansvarlig lån	Regnskaps- ført verdi 31.12.19
<i>Tilknyttede selskap:</i>							
Sandvika Boligutvikling KS	33,3 %	686	-	-	-	-	686
Sandvika Boligutvikling AS	37,0 %	3 129	-	(39)	-	-	3 090
<i>Felleskontrollerte foretak:</i>							
Kaldnes Brygge AS	50,0 %	134 798	-	1 185	(22 000)	-	113 983
Stord Industribygg AS og Holding AS ²⁾	66,0 %	42 101	(44 513)	2 412	-	-	-
Sandnes Eiendom Invest AS	20,0 %	88 636	-	(1 354)	-	-	87 282
Tangen pluss AS	50,0 %	414	-	-	-	-	414
S Trumpet Holding AB (Tidl. Projektbolaget Sädesärlan AB)	50,0 %	-	-	5 115	-	-	5 115
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	50,0 %	15 105	7 736	56	-	-	22 897
Tiedemannsfabrikken AS	50,0 %	75 059	-	79 728	-	-	154 787
Smedplassen Prosjekt AS	50,0 %	24 203	-	207	(17 500)	-	6 910
Sinsenveien Holding AS inkl. datterselskaper ³⁾	50,0 %	(397)	-	(5 334)	-	5 731	-
Sandsliåsen Utbygging AS	50,0 %	5 876	-	(338)	-	-	5 538
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	50,0 %	(7)	-	(79)	-	-	(86)
Haakon Vlls gate 4 AS og Holding AS ³⁾	50,0 %	(5 280)	-	(5 023)	-	10 303	-
Fornebu Sentrum Utvikling AS	50,0 %	4 244	-	(2 647)	-	-	1 597
Pottemakerveien Utvikling AS ⁴⁾	50,0 %	(819)	-	(715)	-	1 534	-
Heimdal Stasjonsby AS	50,0 %	27 531	-	(10 923)	-	-	16 608
Kanalveien Utvikling AS	50,0 %	-	1 436	-	-	-	1 436
Verftsbyen Bolig AS	50,0 %	-	10 000	(27)	-	-	9 973
Lurahøyden Bolig AS	50,0 %	-	50	-	-	-	50
Sum		415 280	(25 291)	62 224	(39 500)	17 568	430 281

¹⁾ Ingen av selskapene har andre inntekter og kostnader.

²⁾ Solgt i 2019.

³⁾ Negativ bokført verdi er nettoført mot ansvarlige lån. Nettoinvestering er inkludert i eiendeler holdt for salg, se note 26.

⁴⁾ Negativ bokført verdi er nettoført mot ansvarlige lån.

Konsernets datterselskaper har per 31. desember ytet NOK 73,5 millioner i lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter (70,9). I tillegg var NOK 59 millioner reklassifisert til eiendeler holdt for salg i 2019, se note 26.

Oppsummert finansiell informasjon (100 %) for tilknyttede selskap per 31. desember

(Beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Totale eiendeler	2 745 906	2 873 469
Total gjeld	1 968 198	2 190 432
Netto eiendeler	777 708	683 037
Totale driftsinntekter	1 717 660	1 030 412
Totalt resultat for året	275 721	123 132

Alle tilknyttede selskap og felleskontrollerte foretak er etablert for å utvikle boligprosjekter. Den finansielle informasjonen vises derfor samlet.

Note 25: Tilleggsinformasjon inntekter

(Beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Salgsinntekter - overleverte boliger ¹⁾	2 616 256	2 962 708
Salgsinntekter - annen eiendom	27 500	319 772
Øvrige inntekter ²⁾	54 194	86 358
Sum driftsinntekter	2 697 950	3 368 838

¹⁾ Av salgsinntekter fra overleverte boliger i 2020 utgjorde andel fra Stor-Oslo om lag 86 prosent (81).

²⁾ Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie, prosjektledelse og serviceinntekter, se spesifisering nedenfor.

Øvrige inntekter

(Beløp i 1 000 kroner)	2020	2019
Leieinntekter	3 412	30 263
Prosjektledelse og serviceinntekter	50 135	55 427
Andre driftsinntekter	647	668
Sum øvrige inntekter	54 194	86 358

Leieinntektene i 2020 besto av korttidsutleie. Leieinntektene i 2019 kom hovedsakelig fra utleie av to næringseiendommer. På slutten av året ble den ene eiendommen solgt, mens den andre kontrakten ble avsluttet. Øvrige leieinntekter i 2019 besto av korttidsutleie.

Inntekter fra prosjektledelse gjelder tjenester som faktureres deleide selskaper. Serviceinntekter gjelder i hovedsak tjenester fakturert privatpersoner i Pluss-prosjekter.

Konsernet hadde 1 310 enheter under bygging ved utgangen av året (1 504), hvorav Stor-Oslo utgjorde 92 prosent (91). Samlet salgsverdi av enhetene under bygging var på NOK 6 413 millioner (7 155), hvorav solgte enheter utgjorde NOK 4 410 millioner (4 591). 74 prosent av antall enheter under bygging var solgt (70). De solgte enhetene overleveres hovedsakelig i 2021 og 2022.

Note 26: Transaksjon med Urban Property

Konsernet har i 2020 solgt en betydelig andel av sine ikke-byggestartede tomter («Transaksjonen») til Urban Property (UP). UP eies av Oslo Pensjonsforsikring AS, Equinor Pensjon og Selvaag AS med hver sin 30 prosent-andel av aksjene, samt Rema Etablering Norge AS med 10 prosent. Selvaag AS sitt eierskap i UP medfører at UP er en nærstående part til Selvaag Bolig. Transaksjonen ble gjennomført 21. januar 2020. Selvaag Bolig (SBO) og UP er langsiktige og strategiske samarbeidspartnere.

UP er en solid, kapitalsterk og forutsigbar partner og samarbeidsavtalen innebærer blant annet:

- UP har en forkjøpsrett på kjøp av nye tomter SBO ønsker å utvikle.
- SBO har opsjon på å kjøpe tilbake tomten fra UP.
- Tomtene kjøpes trinnvis tilbake av SBO for opprinnelig kjøpspris pluss en årlig opsjonspremie på (NIBOR + 3,75). I tillegg påløper det et transaksjonshonorar på 0,5 prosent når UP kjøper tomter av grunneier og 2,0 prosent når SBO kjøper fra UP.
- Avtalen inneholder finansielle covenants.

For SBO innebærer dette:

- At selskapet eliminerer behov for egenkapital til kjøp av tomter ved at SBO betaler 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt (ved byggestart) og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.
- En høyere egenkapitalavkastning.
- At en høyere andel av resultatet kan deles ut som utbytte.
- Mer effektiv og forutsigbar finansiering av eksisterende og nye tomter.
- Økt konkurransekraft ved tomt kjøp.
- Nedsiderisiko for SBO er begrenset til 48 måneders opsjonspremie (et break fee).

Transaksjonen omfatter tomter som er inndelt i Portefølje A, Portefølje B og Portefølje C. Portefølje A består av tomter som forventes kjøpt tilbake ved bruk av forkjøpsrett innenfor en lengre tidshorisont som strekker seg til etter år 2020. Portefølje B omfatter tomter hvor konsernet har opsjon på tilbakekjøp primært innenfor en forventet kortere tidshorisont enn utgangen av 2020. Portefølje C omfatter fremtidige tomtkjøpsavtaler, og forskudd knyttet til disse, fra 3. parter hvor konsernet per dags dato ikke har eierskap i tomten. Transaksjonen omfatter også at UP kjøpt to selskaper som var felleskontrollerte foretak mellom SBO og hhv. Nordr Eiendom AS og NHP Eiendom AS. Portefølje B og C omfatter opsjoner for konsernet til senere å kjøpe tilbake tomten. Regnskapsmessig effekt av transaksjonen for Portefølje A, B og C samt salg av andeler i felleskontrollerte foretak er diskutert nærmere under.

Tomtesalg Portefølje A

Balanseført verdi for disse tomten var NOK 657 millioner ved årsslutt 31. desember 2019 og ble presentert som eiendom holdt for salg i balansen i årsregnskapet for 2019 i iht. IFRS 5 "Anleggsmidler holdt for salg og avviklet virksomhet". For nærmere beskrivelse se note 26 i årsrapport for 2019. Transaksjonen med UP ble gjennomført i første kvartal 2020. Vederlaget for aksjer og oppgjør av konsernintern gjeld knyttet til Portefølje A var NOK 1 542 millioner og ga en netto gevinst ved salget av Portefølje A tomter på NOK 921 millioner, se tabell nedenfor. Dette inkluderte tilhørende skatteposisjoner.

Konsernet vil ha forkjøpsrett til å kjøpe tomten tilbake dersom UP beslutter et salg. Konsernet kan imidlertid ikke på noe tidspunkt kreve at UP skal selge tomten.

KONSERNREGNSKAP

I januar 2021 er det inngått avtale med Urban Property om at tomter klassifisert som portefølje A konverteres til Portefølje C med virkning 1. januar 2021. Avtalen er et resultat av forhandling av samarbeidsavtalen mellom partene. Dette har ingen effekt på regnskapet på tidspunktet avtalen trer i kraft, men vil i fremtiden innebære at det avsettes for påløpte opsjonspremier, se beskrivelse under Portefølje C nedenfor.

Salg av 50 prosent eide selskaper fra SBO til UP

SBO eide per 31. desember 2019 50 prosent av Sinsenveien Holding AS og 50 prosent av Haakon VII's Gate 4 Holding AS. Førstnevnte selskap var et felleskontrollert foretak hvor Nordr Eiendom AS eide resterende 50 prosent av aksjene. Sistnevnte selskap var et felleskontrollert foretak hvor NHP Eiendom AS eide resterende 50 prosent av aksjene. Eierandelene har vært behandlet i regnskapet til SBO som tilknyttede foretak etter IAS 28 Investeringer i tilknyttede foretak og felleskontrollert virksomhet. Investeringene har vært 50 prosent eiet av eksterne og 50 prosent eiet av SBO med likeverdige interesser, og egenkapitalmetoden har blitt benyttet i konsernregnskapet til SBO. Eierandelene ble presentert som eiendom holdt for salg i balansen i årsregnskapet for 2019 i iht. IFRS 5 "Anleggsmidler holdt for salg og avviklet virksomhet". For nærmere beskrivelse se note 26 i årsrapport for 2019.

Begge de felleskontrollerte virksomhetene ble solgt i sin helhet (100 prosent) i transaksjonen i tillegg til at aksjonærlån ble gjort opp. Etter salg av de to andelene i de felleskontrollerte foretakene i transaksjonen eier ikke lenger SBO noen aksjer i Sinsenveien Holding AS og Haakon VII's Gate 4 Holding AS. Salget resultatføres derfor i sin helhet. Salget av de to andelene ga en gevinst på NOK 126 millioner og en kontanteffekt på NOK 202 millioner, se tabell nedenfor.

Tomtesalg Portefølje B

Disse tomtene utgjorde en samlet bokført verdi på NOK 679 millioner ved årsslutt 31. desember 2019. Totalt vederlag utgjorde NOK 864 millioner. Regnskapsmessig medførte ikke salget av Portefølje B med gjenkjøpsavtaler (dvs. inkludert kjøpsopsjoner) noen gevinst eller tapsberegning, men behandles som en finansieringsordning fordi SBO beholder kontrollen over disse tomtene. Dette innebærer at bokført verdi av Portefølje B forble uendret som varelager etter transaksjonen, mens vederlaget fra salget av Portefølje B er oppført som en gjeldsforpliktelse for tilbakekjøpsavtaler (til UP) i balansen til SBO.

Opsjonspremien knyttet til tomtene i Portefølje B betales kvartalsvis og tilsvarer 3 mnd. NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig. Opsjonspremiene behandles regnskapsmessig tilsvarende som tomtelånsrenter. Disse aktiveres som en del av varelageret og kostnadsføres som varekostnad ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i løpet av 2020 betalt og aktivert NOK 30,2 millioner. SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale et fast tillegg tilsvarende 48 måneders opsjonspremie på tomten (et break fee). I tillegg til opsjonspremiene påløper det et transaksjonshonorar på 0,5 prosent når Urban Property kjøper tomter av grunneier og 2,0 prosent når Selvaag Bolig kjøper fra Urban Property. Selvaag Bolig betaler 50 prosent av kjøpesum til Urban Property ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.

SBO kjøpte i løpet av 2020 tilbake fire tomter i Portefølje B. Som en følge av dette er gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter (til UP) redusert fra NOK 864 millioner på tidspunkt for gjennomføring av transaksjonen til NOK 694 millioner ved utgangen av 2020.

Tomtesalg Portefølje C

Portefølje C omfatter tomter som konsernet har rett eller plikt til å kjøpe i fremtiden. Det er inngått en avtale som medfører at UP får tilsvarende rettigheter og plikter som konsernet har mot tomteeier i dag. SBO vil fortsatt være den formelle avtaleparten mot dagens tomteeier. Avtalen omhandler avtaler om fremtidige tomtetekjøp. Etter at UP har ervervet tomtene, vil SBO ha opsjon på å kjøpe tomtene tilbake til nærmere avtalte vilkår.

Portefølje C omfatter også at UP betalte kompensasjon for forskudd på NOK 143 millioner som SBO har betalt til dagens tomteeiere for fremtidige tomtetekjøp. Det er gjort et fratrekk i beløpet på 2,5 prosent som er bokført som et fratrekk på NOK 3,6 millioner i netto gevinst fra transaksjonen.

Opsjonspremien knyttet til tomtene i Portefølje C tilsvarer 3 mnd. NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig. Opsjonspremiene forfaller til betaling med 50 prosent når SBO overtar tomten fra UP, mens resterende forfaller ved ferdigstillelse av det aktuelle prosjektet. Påløpte opsjonspremier avsettes for kvartalsvis i SBO sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler og annen langsiktig gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtagelse av tomten. Totalt for året er det avsatt for og aktivert NOK 13,9 millioner i opsjonspremier. SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale akkumulert vekst i tilbakekjøpspris, samt et fast tillegg tilsvarende 48 måneders vekst i tilbakekjøpsprisen på tomten (et break fee). I tillegg til opsjonspremiene påløper det et transaksjonshonorar på 0,5 prosent når Urban Property kjøper tomter av grunneier og 2,0 prosent når Selvaag Bolig kjøper fra Urban Property. Selvaag Bolig betaler 50 prosent av kjøpesum til Urban Property ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt. SBO har i 2020 betalt NOK 1,4 millioner i transaksjonshonorarer til UP i forbindelse med kjøp av tomter fra grunneiere. Beløpet er klassifisert som andre langsiktige eiendeler.

Øvrige poster

Transaksjonskostnader betinget av gjennomføring av transaksjonen utgjorde NOK 15 millioner. Disse er regnskapsført som fratrekk i netto gevinst. Følgende tabell gir en oversikt over regnskapsmessige effekter av Transaksjonen, for Portefølje A, B, C og salg av felleskontrollerte foretak:

KONSERNREGNSKAP

Oppstilling av finansiell stilling (Beløp i NOK 1 000)	Bokført verdi 31.12.2019	Portefølje A	Portefølje B	Portefølje C	Felleskontrollert foretak	Finansiering	Sum endring
Eiendeler presentert som holdt for salg							
Varelager Portefølje A	656 537	(656 537)	-	-	-	-	(656 537)
Forskuddsbetalinger tomte kjøp	143 000	-	-	(143 000)	-	-	(143 000)
Fordring på felleskontrollert foretak	58 632	-	-	-	(75 681)	-	(75 681)
Investering i felleskontrollert foretak	-	-	-	-	-	-	-
Totale eiendeler holdt for salg i balansen per 31.12.2019	858 169	(656 537)	-	(143 000)	(75 681)	-	(875 218)
Forpliktelser presentert som holdt for salg							
Utsatt skattegjeld	52 473	(52 473)	-	-	-	-	(52 473)
Andre eiendeler påvirket av transaksjonen							
Bank (vederlag fra UP)	-	1 541 806	863 579	139 425	201 664	(978 517)	1 767 958
Varelager Portefølje B	678 778	-	-	-	-	-	-
Andre forpliktelser påvirket av transaksjonen							
Rentebærende gjeld (bankgjeld) gjort opp som del av transaksjonen	-	-	-	-	-	(978 517)	(978 517)
Finansiell gjeldsforpliktelse	-	-	863 579	-	-	-	863 579
Betalbar skatt	-	16 436	-	-	-	-	16 436
Egenkapital							
Egenkapital	-	921 305	-	(3 575)	125 984	-	1 043 714
Resultatregnskapseffekter i 2020 (Beløp i NOK 1 000)		Portefølje A	Portefølje B	Portefølje C	Felleskontrollert foretak	Finansiering	Sum endring
Gevinst, salg av tomter		937 741	-	(3 575)	-	-	934 166
Gevinst felleskontrollert foretak		-	-	-	125 984	-	125 984
Direkte henførbare transaksjonskostnader		-	-	-	-	(15 023)	(15 023)
Resultat før skatt		937 741	-	(3 575)	125 984	(15 023)	1 045 127
Betalbar skatt		(16 436)	-	-	-	-	(16 436)
Resultat etter skatt		921 305	-	(3 575)	125 984	(15 023)	1 028 691
Presentasjon i kontantstrømoppstillingen i 2020 (Beløp i NOK 1 000)		Portefølje A	Portefølje B	Portefølje C	Felleskontrollert foretak	Øvrig	Sum
Kontantstrøm fra drift		1 541 806	-	139 425	-	-	1 681 231
Kontantstrøm fra investering (del av Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer)		-	-	-	201 664	-	201 664
Kontantstrøm fra finansiering (opptak av lån og nedbetaling av lån)		-	863 579	-	-	(978 517)	(114 937)
Sum kontanteffekt		1 541 806	863 579	139 425	201 664	(978 517)	1 767 958

Tabellene over viser en spesifisering av de eiendeler og forpliktelser som er omfattet av transaksjonen. I tillegg vises regnskapsmessige implikasjoner av transaksjonen, herunder resultat og kontantstrøm.

Note 27: Proporsjonal konsolidering tilknyttede selskap og felleskontrollerte enheter - Proformainformasjon

Selvaag Bolig gjennomfører flere av boligprosjektene som samarbeidsprosjekter med andre partnere, ofte i 50/50 samarbeid. I resultatoppstillingen etter IFRS behandles dette etter egenkapitalmetoden, hvor Selvaag Boligs andel av resultat etter skatt vises på resultatlinjen Andel av resultat fra TS/FKV. Selvaag Bolig erfarer at andelen samarbeidsprosjekter er økende og i den sammenheng er det relevant å gi informasjon om hvordan resultatoppstillingen hadde vært dersom man hadde konsolidert inn eierandelen i samarbeidsprosjekter.

I tabellen under er resultatoppstillingen etter IFRS omarbeidet hvor tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter er proporsjonalt konsolidert etter Selvaag Bolig sin eierandel i samarbeidsprosjekter.

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert

(Beløp i 1 000 kroner)	2020			2019		
	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV
Salgsinntekter	2 643 756	839 288	3 483 044	3 282 480	492 461	3 774 941
Øvrige inntekter	54 194	15 706	69 900	86 358	22 030	108 388
Sum driftsinntekter	2 697 950	854 994	3 552 944	3 368 838	514 491	3 883 329
Prosjektkostnader	(1 967 586)	(667 577)	(2 635 163)	(2 279 485)	(372 297)	(2 651 782)
Lønns- og personalkostnader	(149 849)	(1 779)	(151 628)	(132 213)	(1 902)	(134 115)
Avskrivninger	(9 803)	(3 918)	(13 721)	(12 748)	(9 906)	(22 654)
Andre driftskostnader	(106 995)	(24 575)	(131 570)	(141 909)	(34 662)	(176 571)
Sum driftskostnader	(2 234 233)	(697 848)	(2 932 081)	(2 566 355)	(418 767)	(2 985 122)
Andel av resultat fra TS/FKV	134 961	(134 961)	-	62 224	(62 224)	-
Øvrige gevinster (tap), netto	1 045 127	-	1 045 127	-	-	-
Driftsresultat	1 643 805	22 185	1 665 990	864 707	33 500	898 207
Finansinntekter	21 313	93	21 406	16 742	303	17 045
Finanskostnader	(11 648)	(3 736)	(15 384)	(27 480)	(15 619)	(43 099)
Netto finanskostnader	9 665	(3 643)	6 023	(10 738)	(15 315)	(26 053)
Resultat før skatt	1 653 470	18 542	1 672 012	853 969	18 185	872 154
Skattekostnad	(129 898)	(18 542)	(148 440)	(199 454)	(18 186)	(217 640)
Resultat etter skatt	1 523 572	-	1 523 572	654 515	-	654 515

Note 28: Hendelser etter balansedato

I januar 2021 er det inngått avtale med Urban Property om at tomter klassifisert som Portefølje A konverteres til Portefølje C med virkning 1. januar 2021. Avtalen er et resultat av reforhandling av samarbeidsavtalen mellom partene. Når tomtene i Portefølje A er konvertert til Portefølje C påløper opsjonspremie slik beskrevet i note 26.



RESULTATREGNSKAP

FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DESEMBER

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2020	2019
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Salgsinntekter	15	78 273	96 544
Leieinntekter		564	150
Annen driftsinntekt		-	1
Sum driftsinntekter		78 837	96 695
Varekostnader		-5 110	-80
Lønnskostnader m.m.	7, 9	-156 879	-157 555
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-506	-3 270
Annen driftskostnad	9	-85 645	-84 573
Sum driftskostnader		-248 140	-245 478
Driftsresultat		-169 303	-148 783
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 682	19 604
Annen renteinntekt		5 804	10 870
Annen finansinntekt		824 027	1 081 369
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-33 319	-28 009
Annen rentekostnad		-6 284	-15 160
Annen finanskostnad	14	-342 669	-101 226
Øvrige gevinster (-tap), netto	16	1 007 865	62 654
Resultat av finansposter		1 470 106	1 030 102
Resultat før skattekostnad		1 300 803	881 319
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-136 360	-194 013
Ordinært resultat		1 164 443	687 306
Årsoverskudd (Årsunderskudd)		1 164 443	687 306
Overføringer			
Foreslått utbytte		281 297	140 649
Avsatt til/ overført fra annen egenkapital		883 146	546 657
Sum overføringer		1 164 443	687 306

BALANSE

PER 31. DESEMBER

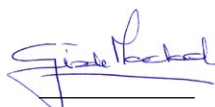
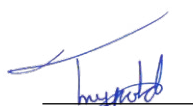
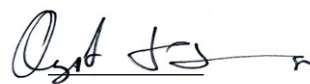
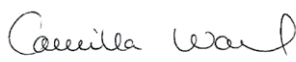
(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	8 584	7 249
Sum immaterielle eiendeler		8 584	7 249
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	3 476	3 476
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	2 869	1 160
Sum varige driftsmidler		6 345	4 636
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	1 811 378	2 268 563
Investeringer i tilknyttet selskap	2	128 827	180 846
Investering i andre aksjer		1 192	4 949
Andre fordringer	4, 12	661 019	925 089
Sum finansielle anleggsmidler		2 602 416	3 379 447
Sum anleggsmidler		2 617 345	3 391 332
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	3, 4, 11, 12	25 847	35 354
Andre fordringer på selskap i samme konsern	12	664 761	1 042 387
Andre fordringer		15 221	37 978
Sum fordringer		705 829	1 115 719
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	508 933	731 949
Sum omløpsmidler		1 214 762	1 847 668
Sum eiendeler		3 832 107	5 239 000

BALANSE (FORTS.)

PER 31. DESEMBER

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	187 531	187 531
Egne aksjer	5	-585	-739
Overkursfond	5	1 395 478	1 395 478
Annen innskutt egenkapital	5	161 592	-445 165
Sum innskutt egenkapital		1 744 016	1 137 105
Sum egenkapital		1 744 016	1 137 105
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	7	1 238	511
Sum avsetning for forpliktelser		1 238	511
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	-	86 000
Øvrig langsiktig gjeld	3, 12	1 506 033	1 472 180
Sum annen langsiktig gjeld		1 506 033	1 558 180
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11, 12	6 541	12 488
Betalbar skatt	8	111 498	174 264
Skyldig offentlige avgifter		16 528	18 235
Utbytte	5	281 297	2 195 918
Gjeld til selskap i samme konsern	12	117 019	105 842
Annen kortsiktig gjeld		47 937	36 457
Sum kortsiktig gjeld		580 820	2 543 204
Sum gjeld		2 088 091	4 101 895
Sum egenkapital og gjeld		3 832 107	5 239 000

Oslo, 19. mars 2021


Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder

Gisele Marchand
Styremedlem

Tore Myrvold
Styremedlem

Øystein Thorup
Styremedlem

Camilla Wahl
Styremedlem

Magnus Kristiansen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)

Sissel Kristensen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)

Sverre Molvik
Administrerende direktør

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DESEMBER

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2020	2019
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Ordinært resultat før skattekostnad		1 300 803	881 319
Periodens betalte skatt		-174 264	-126 021
Tap (gevinst) ved salg av eiendeler, netto	16	-1 007 865	-
Avskrivning på immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	1	506	3 270
Resultatandel (fra DS/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet		38 444	39 500
Endring i kundefordringer		9 507	-11 160
Endring i leverandørgjeld		-5 947	4 612
Endring i andre tidsavgrensingsposter ¹⁾		350 797	-12 784
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		511 981	778 736
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		-	100
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-2 215	-325
Innbetalinger ved salg av datterselskap og tilknyttede selskap		1 260 293	72 720
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap og tilknyttede selskap		-15 376	-24 232
Innbetalinger ved avgang andre investeringer og tilbakebetaling av lånefordringer		369 821	22 000
Utbetalinger ved tilgang andre investeringer og lånefordringer		-30 250	-22 300
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		1 582 273	47 963
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld		-	-
Nedbetaling av gjeld		-86 000	-111 100
Innbetalinger av konsernbidrag fra datterselskaper		351 223	353 829
Utbetalinger av konsernbidrag til datterselskaper		-105 842	-210 173
Utbetalinger av utbytte		-2 475 244	-418 179
Tilbakekjøp av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	5	-16 059	-
Salg av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA		14 653	21 864
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		-2 317 269	-363 759
Netto kontantstrøm for perioden		-223 016	462 940
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		731 949	269 009
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		508 933	731 949

¹⁾ Netto effekt fra konsernbidrag utgjør NOK 547,6 millioner for 2020, mot NOK 936,0 millioner i 2019.

REGNSKAPSPRINSIPPER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift. Salg av varer resultatføres når selskapet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler kostnadsføres.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til egne utviklingsaktiviteter kostnadsføres løpende. Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende.

Varige driftsmidler

Tomter og leiligheter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøpet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Investeringer i andre selskaper

Med unntak for kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer, brukes kostmetoden som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varelager og bygg i arbeid

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi. Kostprisen for tilvirkede varer inkluderer direkte materialer og lønnskostnader med tillegg av en forholdsmessig andel av indirekte kostnader.

Ved utbygging av boliger i egenregi benytter selskapet løpende avregningsmetode, der inntektsføringen av prosjektførtjeneste begrenses til den relative andelen av prosjektet som er solgt.

Den praktiske konsekvensen av det benyttede regnskapsprinsippet er at i prosjektperioden blir totalt

medgåtte prosjektkostnader utgiftsført som varekostnad, og prosjektverdi (kostnader pluss andel fortjeneste) blir inntektsført og aktivert i balansen. Prosjektverdi redusert med innbetalinger fra kunder blir normalt oppført som varer i arbeid. Hvis betalinger fra kunde overstiger opptjent kontraktsinntekt blir det overskytende oppført som forskudd fra kunde.

Når prosjektet er ferdig, overføres kostpris på usolgte boliger til varelager, og dermed reduseres driftsinntekter og varekostnader med usolgte boligers kostpris. Dette kan i enkelte situasjoner ved prosjektets avslutning gi lav eller negativ driftsinntekt/varekostnad i selskapets årsregnskap.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Fordringer

Kundefordringer føres i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som salgsinntekter og varekostnad.

Gjeld

Lån innregnes første gang til virkelig verdi fratrukket transaksjonskostnader. Lån måles deretter til amortisert kost; forskjeller mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdi innregnes i resultatregnskapet over låneperioden ved bruk av effektiv rentemetoden. Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld

med mindre konsernet har en ubetinget rett til å utsette nedbetaling av gjeld i minst 12 måneder etter utløpet av rapporteringsperioden.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimert beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Pensjoner

Regnskapsføring av pensjoner skjer i samsvar med Norsk Regnskapsstandard "Pensjonskostnader". Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres. AFP-forpliktelser innenfor LO/NHO-ordningen er en ytelsebasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsbasert ordning da den ikke er målbar.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

NOTER

Note 1: Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Tomter	Driftsløsøre, inventar etc.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	3 476	19 497	22 973
Tilgang	-	2 215	2 215
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	3 476	21 712	25 188
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	18 843	18 843
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-	-	-
Balanseført verdi 31.12.	3 476	2 869	6 345
Årets avskrivninger	-	506	506

Tomter avskrives ikke. Driftsløsøre, inventar etc. avskrives lineært over 3-5 år.

Note 2: Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Selvaag Pluss AS	Oslo	100 %	162 657	94	180 973
Selvaag Bolig Sandsliåsen AS	Oslo	100 %	6 191	-377	6 840
Selvaag Boligutvikling I AS	Oslo	100 %	114 911	-682	114 911
Selvaag Boligutvikling II AS	Oslo	100 %	2 000	-38	2 105
Landås Varmesentral AS	Oslo	100 %	3 614	-12	3 235
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	Oslo	100 %	1 452	407	1 455
Selvaag Bolig Glassverket AS	Oslo	100 %	16 683	1 147	15 533
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Oslo	100 %	9 995	33 190	91 530
Selvaag Bolig Grenseveien AS	Oslo	100 %	2 200	-104	2 200
Selvaag Bolig Bjerke AS	Oslo	100 %	7 634	-655	8 756
Selvaag Bolig Langhus AS	Oslo	100 %	12 482	-2 559	10 974
Selvaag Bolig Solberg AS	Oslo	100 %	26 398	-2 810	35 503
Selvaag Løren 7 AS	Oslo	100 %	100 116	1 739	65 864
Selvaag Bolig Hamang AS	Oslo	100 %	42 554	-2 320	59 289
Selvaag Bolig Øst AS ¹⁾	Oslo	30 %	149 472	-88	57 726
Selvaag Bolig Rogaland AS	Stavanger	100 %	263 363	29 414	375 000
Selvaag Pluss Eiendom KS ²⁾	Oslo	66,7 %	215 014	3 142	170 330
H-Pro 5 AS	Oslo	100 %	125 618	-385	125 385
Selvaag Bolig Ballerud AS	Oslo	100 %	2 492	-2 771	17 040
Selvaag Bolig Avløs AS	Oslo	100 %	1 051	-31	1 081
Selvaag Bolig Tomt II AS	Oslo	100 %	443	-39	482
Selvaag Bolig Landås AS	Oslo	100 %	21 108	-2 428	28 271
Øya Lervig Brygge AS	Stavanger	100 %	48 560	117	42 424
Selvaag Bolig Hovinenga	Oslo	100 %	16 058	79 891	16 000
Selvaag Bolig Torvmyra AS	Trondheim	100 %	3 083	-113	7 000
Selvaag Bolig Lørenporten AS	Oslo	100 %	171 244	321 192	178 486
Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS	Oslo	100 %	17 638	-1 858	103 040
Vestparken AS	Oslo	100 %	9 425	910	8 501
Skårer Bolig AS	Oslo	100 %	3 017	35 812	12 219
Lørenskog Sentrum Vest AS	Oslo	100 %	-7 772	836	68 590
Kaldnes Brygge Syd AS	Oslo	100 %	3 044	-93	809
Selvaag Bostad AB	Stockholm	100 %	4 558	-5 200	0
Balanseført verdi 31.12.					1 811 378

¹⁾ Selskapet er eiet 30 % av morselskapet og 70 % av datterselskap.

²⁾ Selskapet er eiet 66,7% av morselskapet og 33,3 % av datterselskap.

SELSKAPSREGNSKAP SELVAAG BOLIG ASA

Tilknyttet selskap	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Sandvika Boligutvikling KS	Oslo	33,3 %	1 889	27 622	1 377
Sandvika Boligutvikling AS	Oslo	37 %	163	2 576	332
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	Oslo	50 %	4 471	100	22 722
Smedplassen Prosjekt AS	Trondheim	50 %	4 014	512	2 000
Tiedemannsfabrikken AS	Oslo	50 %	13 964	149 434	7 020
Sinsenveien Utvikling AS	Oslo	50 %	-341	-371	25
Sandsliåsen Utbygging AS	Bergen	50 %	2 099	-2 696	6 250
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	Bergen	50 %	-354	-182	15
Heimdal Stasjonsby AS	Trondheim	50 %	22 383	-8 257	11 000
Fornebu Sentrum Utvikling AS	Oslo	50 %	-152	-2 522	5 016
Pottemakerveien Utvikling AS	Oslo	50 %	-4 011	-922	53
Haakon VII's gate 4 Utvikling AS	Trondheim	50 %	-141	-171	25
Kaldnes Brygge AS	Tønsberg	50 %	11 784	-3 113	51 541
Kanalveien Utvikling AS	Bergen	50 %	-185	-210	1 436
Kanalveien 51-53 AS	Bergen	50 %	-252	-277	15
Verftsbyen Bolig AS	Oslo	50 %	24 433	-560	20 000
Balanseført verdi 31.12.					128 827

Selvaag Bolig ASA har en uinnkalt kapitalforpliktelse på TNOK 1.000 for sin eierandel Sandvika Boligutvikling KS.

Datterselskap eiet gjennom andre datterselskaper	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel
Aase Gaard AS	Stavanger	100 %
Administrasjonsbygget AS	Stavanger	100 %
Alfaz Del Sol Services SL	Spania	100 %
Nordic Sol Commercial SL	Spania	100 %
Nordic Residential SL	Spania	100 %
Jaasund AS	Stavanger	100 %
Jaasund Næring AS	Stavanger	100 %
Lade Alle 67-69 Holding AS	Oslo	100 %
Lervig Brygge AS	Stavanger	100 %
Nesttun Pluss Komplementar AS	Oslo	75 %
Nesttun Pluss KS	Oslo	75 %
Nyhavn Pluss AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Kornmoenga AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Lillohøyden AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Skilstadskogen AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Nybyen Økern AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Pallplassen AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Formtoppen AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Vinterportalen AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Vaagen AS	Stavanger	100 %
Selvaag Pluss International Holding AS	Oslo	100 %
Selvaag Pluss Service AS	Oslo	100 %
Selvaag Pluss Service AB	Sverige	100 %
SPEKS Property SL	Spania	100 %
Selvaag Bolig Bispelua AS	Oslo	100 %
Strandkanten Pluss II AS	Oslo	100 %

Note 3: Fordringer og gjeld

Kundefordringer	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	25 847	35 354
Avsetning til tap på kundefordringer	-	-
Kundefordringer i balansen	25 847	35 354
Kortsiktig rentebærende gjeld	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner (spesifikasjon under)	-	86 000
Sum	-	86 000
Langsiktig gjeld med forfall innen 5 år	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner (spesifikasjon under)	1 506 033	1 472 180
Sum	1 506 033	1 472 180
Forfallsplan for langsiktig gjeld:	2020	2019
Tilbakebetales i løpet av 2021	-	86 000
Tilbakebetales i løpet av 2022	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2023	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2024	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2025 eller senere	1 506 033	1 143 525
Sum	1 506 033	1 229 525
Gjeld sikret ved pant	2020	2019
Gjeld	-	86 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2020	2019
Aksjer i datterselskap	350 117	550 117

Note 4: Fordring på tilknyttede og felleskontrollerte selskap

	Kortsiktig		Langsiktig	
	2020	2019	2020	2019
Tiedemannsfabrikken AS	977	4 522	2 000	-
Kaldnes Brygge AS	312	2 237	-	-
Dockside Næring AS	8	8	-	-
Sinsenveien Holding AS	-	-	-	14 117
Sinsenveien 45 - 49 AS	-	246	-	-
Sinsenveien Utvikling AS	-	-	2 020	-
Smedplassen Prosjekt AS	75	115	-	705
Sandsliåsen Utbygging AS	893	524	-	18 785
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	45	45	1 347	310
Kaldnes Boligutvikling AS	47	-	-	-
Heimdal Stasjonsby AS	975	1 101	-	-
Haakon Vlls gt 4 AS	-	7 957	-	-
Haakon Vlls gate 4 Holding AS	-	-	-	60 341
Haakon Vlls gate 4 Utvikling AS	-	-	4 851	-
Fornebu Sentrum Utvikling AS	2 424	2 354	20 890	16 274
Pottemakerveien Utvikling AS	100	75	35 754	33 238
Sandvika Boligutvikling KS	-	55	-	-
Elveparken Sandnes AS	292	454	2 031	-
Kirkeveien Utbyggingselskap AS	-	-	-	3 122
Verftsbyen Bolig AS	1 315	1 313	-	-
Kanalveien 51-53 AS	-	-	4 089	-
Kanalveien Utvikling AS	45	9	3 076	201
Sum	7 508	21 015	76 058	147 093

Note 5: Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	187 531	-739	1 395 478	-445 165	1 137 105
Kjøp av egne aksjer	-	-600	-	-15 459	-16 059
Salg av egne aksjer	-	754	-	18 396	19 150
Årets resultat	-	-	-	1 164 443	1 164 443
Utbetalt utbytte	-	-	-	-279 326	-279 326
Avsatt ordinært utbytte	-	-	-	-281 297	-281 297
Egenkapital 31.12.	187 531	-585	1 395 478	161 592	1 744 016

Note 6: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 187 531 376 består av 93 765 688 aksjer á kr 2,00.

20 største aksjonærer pr. 31.12.2020	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB ^{*)}	6 049 720	6,5 %
PARETO INVEST AS	2 652 746	2,8 %
Morgan Stanley & Co. Int. Plc. ^{*)}	2 632 236	2,8 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	1 989 929	2,1 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London ^{*)}	1 853 972	2,0 %
State Street Bank and Trust Comp ^{*)}	1 540 053	1,6 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	870 000	0,9 %
J.P. Morgan Bank Luxembourg S.A. ^{*)}	776 249	0,8 %
Brown Brothers Harriman & Co. ^{*)}	709 324	0,8 %
Landkreditt Utbytte	650 000	0,7 %
VERDIPAPIRFONDET HOLBERG NORGE	650 000	0,7 %
SANDEN AS	601 588	0,6 %
BANAN II AS	600 000	0,6 %
SPARHANS AS	547 221	0,6 %
VERDIPAPIRFONDET EIKA SPAR	528 300	0,6 %
Brown Brothers Harriman & Co. ^{*)}	522 650	0,6 %
Morgan Stanley & Co. International	510 603	0,5 %
J.P. Morgan Bank Luxembourg S.A. ^{*)}	510 005	0,5 %
SEB PRIME SOLUTIONS SISSENER CANOP	500 000	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	74 874 683	79,9 %
Øvrige aksjonærer	18 891 005	20,1 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

^{*)} For ytterligere informasjon vedr. nominee-konti henvises det til: <http://sboasa.no/>

Note 7: Pensjoner

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven.

Innskuddspensjon

Selvaag Bolig ASA har en innskuddsordning for alle ansatte.

AFP-pensjon

Selskapet har også en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) som totalt omfatter 79 ansatte. Den nye AFP-ordningen, som gjelder fra og med 1. januar 2011, er å anse som en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsordning frem til det foreligger pålitelig og tilstrekkelig informasjon slik at selskapet kan regnskapsføre sin proporsjonale andel av pensjonskostnad, pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler i ordningen. Selskapets forpliktelser er dermed ikke balanseført som gjeld.

AFP-forpliktelsen etter den gamle ordningen var balanseført som gjeld, og ble inntektsført i 2010, med unntak for den forpliktelsen som knytter seg til forventet utbetaling på underdekningen i den gamle AFP-ordningen.

Andre usikrede ordninger

Selskapet har også andre usikrede ordninger der forpliktelsen årlig blir beregnet og bokført.

Pensjonskostnader	2020	2019
Pensjonskostnad - IBP/UFP	4 581	4 276
Øvrige pensjonskostnader (inkl. AFP)	1 021	959
Netto pensjonskostnader	5 602	5 235
Pensjonsforpliktelser	2020	2019
Avtalefestet pensjon (AFP)	-	-
Andre pensjonsavtaler	1 238	511
Sum netto pensjonsforpliktelser	1 238	511
Økonomiske forutsetninger		
Antall personer udekkede ordninger	2	2
Diskonteringsrente	1,50 %	1,80 %
Forventet lønnsregulering/pensjonsøkning	2,00 %	2,25 %
G-regulering	1,75 %	2,00 %
Forventet utfaksprosent AFP-ordningen	50,00 %	50,00 %

Note 8: Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2020	2019
Midlertidige forskjeller		
Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-4 342	-5 674
Netto pensjonsmidler/-forpliktelser	-1 238	-511
Regnskapsmessig avsetninger	-33 438	-26 766
Gevinst- og tapskonto	-	-
Andre forskjeller	-	-
Netto midlertidige forskjeller	-39 018	-32 951
Underskudd til fremføring	-	-
Grunnlag for utsatt skattefordel	-39 018	-32 951
22 % utsatt skattefordel	-8 584	-7 249
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-
Utsatt skatt/-skattefordel i balansen	-8 584	-7 249

Utsatt skattefordel er i sin helhet oppført i balansen fordi det etter selskapets vurdering er sannsynlig at posisjonen kan utnyttes mot fremtidige overskudd.

SELSKAPSREGNSKAP SELVAAG BOLIG ASA

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2020	2019
Resultat før skattekostnad	1 300 803	881 318
Permanente forskjeller	-1 345 604	-1 026 308
Grunnlag for årets skattekostnad	-44 801	-144 990
Endring i midlertidige resultatforskjeller	6 067	18 433
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-38 733	-126 557
Posterings direkte mot egenkapital med skatteeffekt	-	-
Mottatt konsernbidrag	664 621	1 026 867
Avgitt konsernbidrag	-117 019	-105 842
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	508 868	794 468
Fordeling av skattekostnaden	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	111 951	174 783
Betalbar skatt konsernbidrag ført mot investering	-	-
Effekt avgitt konsernbidrag	25 744	23 285
Skattekostnad før endring utsatt skatt	137 695	198 068
Endring i utsatt skatt	-1 335	-4 055
Skattekostnad	136 360	194 013
Betalbar skatt i balansen	2020	2019
Betalbar skatt (22 % av gr.lag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	-8 521	-27 843
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-25 744	-23 285
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	146 216	225 911
Betalbar skatt forhåndsligning avviklede selskap	-	-
Skattefunn	-453	-519
Betalbar skatt i balansen	111 498	174 264
Avstemming skattekostnad	2020	2019
22 % av resultatet før skatt	286 177	193 890
Permanente forskjeller (22 %)	-296 033	-225 788
Endring i skattesats	-	-
Skatteeffekt av konsernbidrag ført som inntekt datter (finans)	146 216	225 911
Sum	136 360	194 013
Avstemming utsatt skattefordel i balansen	2020	2019
Utsatt skatt/-skattefordel 01.01	-7 249	-3 194
Endring utsatt skatt	-1 335	-4 055
Utsatt skatt/-skattefordel 31.12	-8 584	-7 249

Note 9: Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnad	2020	2019				
Lønn	118 849	118 707				
Arbeidsgiveravgift	16 066	19 697				
Pensjon	5 602	5 235				
Andre personalkostnader	16 363	13 916				
Sum	156 879	157 555				
Gj.snittlig antall ansatte	67	66				
	Lønn	Bonus	Aksjekjøpsprogram	Pensjon	Annet	Sum
Godtgjørelse til adm. direktør - Sverre Molvik	3 543	3 199	810	91	22	7 665
Godtgjørelse til adm. direktør - Rolf Thorsen	3 321	1 091	-	91	223	4 726

SELSKAPSREGNSKAP SELVAAG BOLIG ASA

Rolf Thorsen fratrådte som administrerende direktør i oktober. Sverre Molvik overtok som ny administrerende direktør fra samme tidspunkt. For godtgjørelser til andre ledende ansatte og aksjer eiet av ledelsen og styremedlemmer vises det til note 22 i konsernregnskapet for Selvaag Bolig ASA.

Bonus gis på diskresjonær basis til de ledende ansatte ut i fra kriterier knyttet til resultater, utøvelse av ledelse i samsvar med selskapets verdigrunnlag og andre kvalitative og kvantitative kriterier som den enkelte leder kan påvirke.

Administrerende direktør har en avtale om 12 måneders etterlønn ved oppsigelse.

De ansatte har ingen aksjeverdibasert godtgjørelse.

Det er utbetalt TNOK 2 182 i styrehonorar i 2020. Se note 22 i konsernregnskapet for detaljer.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	2 506	2 345
Andre attestasjonstjenester	197	-
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	-	-
Annen bistand	972	362
Sum godtgjørelse til revisor	3 675	2 707

Note 10: Bundne midler

Det er ingen bundne midler i selskapet per 31. desember 2020.

Note 11: Transaksjoner med nærstående parter

Detaljer om transaksjoner mellom Selvaag Bolig ASA og andre nærstående parter er oppgitt nedenfor. Mellomværende og transaksjoner mellom Selvaag Bolig ASA og dets datterselskaper, som er nærstående parter til selskapet, fremgår ikke av denne noten.

Salg av varer og tjenester	2020	2019
Tilknyttede og felleskontrollerte selskap	28 733	36 172
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap og tilknyttede selskap av morselskap)	552	-
Kjøp av varer og tjenester	2020	2019
Selvaag AS (morselskap)	550	662
Tilknyttede og felleskontrollerte selskap (inkludert datterselskap av Selvaag AS)	10 182	7 809
Finansinntekt	2020	2019
Selvaag AS (morselskap)	286	1 572
Tilknyttede og felleskontrollerte selskap	2 172	5 503
Utestående mellomværende pr. 31.12:		
Fordringer	2020	2019
Selvaag AS (morselskap)	-	43 088
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap og tilknyttede selskap av morselskap)	8 600	-
Gjeld	2020	2019
Tilknyttede selskap av Selvaag AS	2 643	2 510

Varer og tjenester til nærstående parter er solgt til samme priser og vilkår som benyttes ovenfor ekstern tredjepart. Administrative tjenester kjøpes fra morselskapet til markedspris.

Note 12: Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Kortsiktige fordringer	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Selskap i samme konsern	9 513	14 152	664 761	1 042 387
Sum	9 513	14 152	664 761	1 042 387

Fordringer med forfall senere enn 1 år	Andre fordringer	
	2020	2019
Selskap i samme konsern	510 753	519 570
Sum	510 753	519 570

Kortsiktig gjeld	Annen kortsiktig gjeld Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Selskap i samme konsern	170	12	117 019	105 842
Sum	170	12	117 019	105 842

Langsiktig gjeld med forfall over 1 år	Øvrig langsiktig gjeld	
	2020	2019
Selskap i samme konsern	1 506 033	1 472 180
Sum	1 506 033	1 472 180

Note 13: Betingede forpliktelser og garantier

	2020	2019
Ikke innkalt KS/IS - kapital	1 000	1 000
Sum betingede forpliktelser	1 000	1 000

Ikke innkalt KS/IS - kapital relateres til selskapets investeringer i indre selskap og kommandittselskaper (note 2).

Selvaag Bolig ASA har stilt følgende garantier:

	Beløp
Skattetrekksgaranti	7 000
Selvskyldnergaranti	201 525
Byggherregaranti	639 156
Forskuddsgaranti ihht Bustadsoppløsningsloven § 47	547 503
Entreprenørgaranti ihht Bustadsoppløsningsloven § 12	900 263
Betalingsgaranti ovenfor Skatt Øst	27 317
Andre garantier	108 109
Sum	2 430 873

Note 14: Annen finanskostnad

Annen finanskostnad består av:	2020	2019
Valuta	15	9
Nedskrivning på aksjer i datter	342 225	100 784
Annen finanskostnad (garantier og amortisert kost m.m)	429	433
Sum	342 669	101 226

Note 15: Salgsinntekter

Salgsinntektene relaterer seg til omsetning i Norge.

Salgsinntekter består av:	2020	2019
Prosjektledelse og forretningsførsel	45 784	47 308
Andre salgsinntekter	32 489	49 236
Sum	78 273	96 544

Note 16: Øvrige gevinster (tap)

I desember 2019 vedtok Generalforsamlingen i Selvaag Bolig salg av en stor andel av selskapets tomter til en separat selskapsstruktur, Urban Property, hvor Selvaag AS eier 30 prosent. Transaksjonen ble gjennomført i januar 2020. Se note 26 i konsernregnskapet for ytterligere detaljer rundt transaksjonen. For Selvaag Bolig ASA utgjør gevinsten fra denne transaksjonen NOK 996,7 millioner.

ERKLÆRING FRA STYRET OG ADMINISTRERENDE DIREKTØR

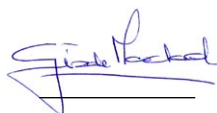
Vi bekrefter at konsernets og morselskapets årsregnskap for 2020 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets og morselskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og morselskapet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

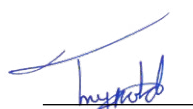
Oslo, 19. mars 2021



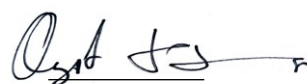
Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder



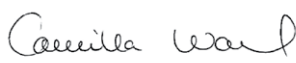
Gisele Marchand
Styremedlem



Tore Myrvold
Styremedlem



Øystein Thorup
Styremedlem



Camilla Wahl
Styremedlem



Magnus Kristiansen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Sissel Kristensen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Sverre Molvik
Administrerende direktør



REVISORS BERETNING



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig ASA

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Selvaag Bolig ASAs årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Selvaag Bolig ASA per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Selvaag Bolig ASA per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Grunnlag for konklusjonen

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

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2020. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene. Et viktig fokusområde i revisjonen av konsernregnskapet for 2020 har vært salget av et antall råtomter til Urban Property Eier AS. For øvrig har vi videreført fokus på verdi av varelager fra fjorårets revisjon.



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Bolig ASA

Sentrale forhold ved revisjonen

Hvordan vi i vår revisjon håndterte sentrale forhold ved revisjonen

Fraregning ved salg av tomter

Selvaag Bolig ASA (heretter «SBO») har solgt majoriteten av sin tomteportefølje til et nyopprettet selskap, Urban Property Eier AS (heretter «UP»). Regnskapsmessig gjennomføringstidspunkt for transaksjonen var i første kvartal 2020. I hovedsak inngikk følgende elementer i transaksjonen:

- et antall tomter der SBO har en forkjøpsrett på kjøp av tomter ved senere omsetning i markedet (omtalt som «portefølje A» i note 26),
- et antall tomter der SBO har opsjon på tilbakekjøp av tomtene på et senere tidspunkt (omtalt som «portefølje B» i note 26),
- overdragelse av SBO sin rett og plikt til å tre inn i et antall avtaler om å kjøpe tomter til gitte vilkår i fremtiden, der betingelser for kjøp ikke enda er oppfylt (omtalt som «portefølje C» i note 26),
- et antall tomter som er eid gjennom felleskontrollerte selskaper (omtalt som «50% eide selskaper» i note 26).

Salget av portefølje A og felleskontrollerte selskaper ble vurdert av ledelsen å tilfredsstillte kriteriene for fraregning, mens portefølje B ble vurdert å ikke tilfredsstillte kriteriene for fraregning som følge av tilstedeværelsen av opsjon på tilbakekjøp. Tomtene i portefølje B er derfor videreført i SBO sin balanse etter salget til UP. Gevinst fra eiendelene som tilfredsstilte kriteriene for fraregning er klassifisert som gevinst på salg av eiendeler i resultatregnskapet.

For kjøpsforpliktelser vil ikke spørsmålet om fraregning være aktuelt, da disse ikke har vært innregnet i SBO sin balanse.

De regnskapsmessige vurderingene knyttet til fraregning fra SBO sin balanse er komplekse og involverer en rekke

En sentral del av revisjonen har vært å vurdere selskapets regnskapsmessige behandling av de ulike elementene i transaksjonen, herunder hvorvidt vilkårene for fraregning er oppfylt.

For portefølje A og B innebærer transaksjonsstrukturen at det formelt sett selges aksjer, men hvor underliggende objekt er tomter. Fraregningsspørsmålet er derfor vurdert både opp mot vilkårene i IFRS 10 (salg av datterselskap) og IFRS 15 (salg av eiendeler).

Vår revisjon har tatt utgangspunkt i de regnskapsmessige vurderinger og konklusjoner som SBO har foretatt og fremlagt for oss. For fraregning av solgte selskaper må vilkårene for kontroll etter IFRS 10.7 ikke lenger være tilstede. Vi har derfor vurdert selskapets argumentasjon og vurderinger opp mot avtalene for transaksjonen og vilkårene i IFRS. Vi fant at ledelsens vurderinger var rimelige.

På samme måte kan fraregning av solgte ikke-finansielle eiendeler i henhold til IFRS 15 først skje når kontroll er overført til motpart. Kontrollkriteriene er regulert i IFRS 15. Vi har vurdert selskapets argumentasjon og vurderinger opp mot avtalene for transaksjonen og kriteriene for kontroll i IFRS. Vi fant at ledelsens vurderinger var rimelige.

Felleskontrollerte selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i samsvar med IAS 28. IAS 28 har begrenset med regulering knyttet til fraregning. Et sentralt element har vært å vurdere hvorvidt SBO som investor i disse selskapene kan utøve felles kontroll over enheten, eller om de har betydelig innflytelse over selskapet. Dersom en ikke lenger har kontroll eller innflytelse skal investeringene fraregnes. Vi fant at selskapets vurdering av kontrollspørsmålet var hensiktsmessig.

For å kunne ta stilling til spørsmålet om fraregning har vi opparbeidet en inngående forståelse for avtaleverket som er inngått mellom SBO og UP, herunder aksjesalgsavtalen og det avtaleverk som ligger til grunn for ny driftsmodell og samarbeid. Vi har vurdert vår egen forståelse av innholdet i avtaleverket mot selskapets egne vurderinger, og mot vilkårene for fraregning for



skjønnsmessige tolkninger av vilkår i kontraktene opp mot regnskapsmessig regelverk. De regnskapsmessige konsekvensene av transaksjonen og av ledelsens skjønnsmessige vurderinger har stor innvirkning på på SBOs årsregnskap.

Vi viser til note 26 hvor ledelsens bruk av skjønn og elementene i transaksjonene er beskrevet i større detalj.

henholdsvis portefølje A, B og felleskontrollerte selskaper.

Vi har lest gjennom informasjonen fremlagt i note 26 til konsernregnskapet og har funnet at den gir en hensiktsmessig fremstilling av transaksjonen, i tråd med kravene i IFRS.

Verdi av varelager

I årsregnskapet for 2020 består varelageret til SBO i hovedsak av

- råtomter,
- prosjekter under utvikling, og
- ferdigutviklede enheter

Varelageret utgjør en betydelig del av eiendelene i balansen, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi, som krever at ledelsen utøver skjønn. Dersom et vesentlig verdifall inntreffer, kan det medføre nedskrivning av varelageret. Det er ikke foretatt vesentlig nedskrivninger av råtomter i 2020.

Et prosjekt igangsettes først når minstekrav for forhåndssalg er oppnådd. Resterende enheter selges normalt jevnt frem mot prosjektenes ferdigstillelse. Risikoen for verdifall av prosjekter under utvikling er derfor lavere enn for råtomter og ferdigutviklede enheter som ikke er solgt. Vi har derfor i hovedsak fokusert på verdsettelsen av råtomter og ferdigutviklede enheter som ikke er solgt.

Råtomter

Verdien av bokført verdi råtomter måles hvert år mot netto realisasjonsverdi. Dersom netto realisasjonsverdi er lavere gjennomføres nedskrivninger. Dersom det foreligger indikasjoner på verdifall, utleder ledelsen netto realisasjonsverdi av råtomter ved hjelp av en kalkyle for det planlagte boligprosjektet. Disse kalkylene kan inneholde faktorer som forventede

Råtomter

Anskaffelseskost for råtomter består av historisk kostpris, tillagt akkumulerte tomtelånsrenter fra det tidspunktet tomten ble ferdig regulert. Tomtene som er solgt til UP men fortsatt ligger på balansen til SBO («portefølje B») tillegges også løpende opparbeidet opsjonspremie. Bokført kostpris for alle vesentlige kjøp av tomter er kontrollert mot kjøpskontrakter. For råtomter hvor det var aktivert tomtelånsrenter for første gang, kontrollerte vi om det finnes dokumenter for regulering til boligformål, og aktiverte beløp mot revisjonsoppgaver mottatt direkte fra bankforbindelsene. Opsjonspremier aktivert på UP-tomtene er kontrollert mot underliggende opsjonsavtaler. Videre kontrollerte vi at uttak av råtomter var underbygget av salgsdokumentasjon eller dokumentasjon for godkjent byggestart. Disse handlingene avdekket ingen vesentlige avvik.

For å ta stilling til risiko for fall i netto realisasjonsverdi av råtomtene innhentet vi kopi av ekstern verdsetters verdivurderinger. Vi tok stilling til ekstern verdsetters kompetanse og objektivitet ved å vurdere at de har anvendt anerkjente og hensiktsmessige metoder og forutsetninger i verdsettelsene. Vi gjennomgikk også ledelsens korrespondanse for å undersøke at verdsetter fikk et uholdt mandat og informasjon fra ledelsen. Disse handlingene ga oss ingen indikasjoner på feil eller manglende objektivitet i de eksterne verdsettelsene.

Der ekstern verdsetters vurdering viste en markedsverdi nær eller under den bokførte anskaffelseskostnaden innhentet vi ledelsens kalkyle for boligprosjektet, og utfordret ledelsens vurderinger ytterligere.

Vår vurdering omfattet sammenligninger mot ledelsens forutsetninger i de eksterne verdsettelsene, reguleringsmessig status, observerte markedspriser og



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Bolig ASA

boligpriser og avkastning, godkjenninger fra myndigheter og estimerte byggekostnader. Fastsettelse av forutsetningene krever at ledelsen anvender skjønn. Anvendelse av skjønn påvirker verdien av råtomtene og resultatregnskapet direkte.

Ferdigutviklede enheter

Ledelsen vurderer hvert år bokført verdi av ferdigstilte enheter som ikke er solgt mot forventet netto realisasjonsverdi. Dersom netto realisasjonsverdi er lavere gjennomføres nedskrivninger. Netto realisasjonsverdi er basert på skjønn. Anvendelsen av skjønn påvirker bokført verdi av ferdigutviklede enheter og resultatregnskapet direkte.

Hvordan ledelsen har anvendt skjønn og ledelsens verdsettelse er nærmere beskrevet i note 3. Spesifikasjon av varelageret er oppgitt i note 5.

vår kjennskap til og erfaringer fra konsernets andre prosjekter. Våre kontroller viste at de forutsetninger ledelsen har benyttet var rimelige.

Ferdigutviklede enheter

For å ta stilling til verdien av usolgte ferdigutviklede enheter innhentet vi oversikt over disse enhetene og deres bokførte anskaffelseskost og sammenlignet disse med forventet netto realisasjonsverdi.

Vi kontrollerte bokført verdi av enhetene ved å teste ledelsens interne kontroller rettet mot å henføre kostnader på riktig prosjekt og enhet.

Vi kontrollerte netto realisasjonsverdi ved å sammenligne ledelsens estimerte salgspriser mot observerte markedsverdier for nylige sammenlignbare salg i området. Vi var spesielt oppmerksomme i vurderingen av enheter lokalisert i områder hvor utviklingen i boligmarkedet har vært svak. Videre vurderte vi de bokførte anskaffelseskostnadene opp mot salgsprisene, fratrasket estimerte salgs- og markedsomkostninger. Våre handlinger viste at netto realiserbar verdi forsvarte bokført anskaffelseskost for de usolgte enhetene.

Vi vurderte og fant at informasjonen i note 3 og note 5 var i overensstemmelse med kravene i IFRS og at informasjonen reflekterer nedskrivningsprosessen og ledelsens bruk av skjønn på en hensiktsmessig måte.

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Bolig ASA

- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Vi gir styret en uttalelse om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og om at vi har kommunisert og vil kommunisere med dem alle relasjoner og andre forhold som med rimelighet kan tenkes å kunne påvirke vår uavhengighet, og, der det er relevant, om tilhørende forholdsregler.

Av de sakene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av årsregnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse sakene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av saken, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at en sak ikke skal omtales i beretningen siden de negative konsekvensene av en slik offentliggjøring med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at saken blir omtalt.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 19. mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



SELVAAG BOLIG

www.selvaagbolig.no

www.selvaagboligasa.no