

# ÅRSRAPPORT 2021

# ÅRSBERETNING 2021 - SELVAAG EIENDOM AS

Selvaag Eiendom investerer i, utvikler, leier ut og drifter eiendommer med et tydelig bærekraftig perspektiv i Oslo regionen. Selv om også 2021 har vært preget av Covid-19, har selskapet fortsatt sin positive utvikling med å rendyrke sitt strategiske fokus og tilrettelegge for en økt kontantstrøm gjennom å utvikle og styrke forvaltningen av bygulv, logistikk og kontor. I 2021 har vi solgt vår 49 prosent eierandel i Union Eiendomsutvikling, kjøpt en kontorseksjon på Tjuvholmen og rigget selskapet for ytterligere kjøp og salg i 2022. Selvaag Eiendom oppnådde i 2021 et årsresultat på 502 millioner (42 millioner), der økningen fra 2020 skyldes salg av vår andel av aksjene i Union Eiendomsutvikling AS. Den pågående Covid-19 pandemien har også i 2021 påvirket konsernets resultater negativt, i all hovedsak på grunn av reduserte leieinntekter innen servering. Videre har ledighet gjennom deler av 2021 i tre av våre eiendommer også påvirket resultatene. Imidlertid ble to av eiendommene, Strandveien 12 og Fjellboveien 7, fullt utleid i løpet av 2021 med tilhørende positiv effekt fra henholdsvis januar og februar i 2022. I Maridalsveien 323 har vi fremdeles ledighet, men dette er en attraktiv eiendom som forventes utleid i løpet av 2022. Verdijustert egenkapital ved utgangen av året var 3 996 millioner (3 812 millioner). Konsernet hadde en belåningsgrad på 35,7 prosent ved utgangen av 2021. Selvaag Eiendom vil gjennom kontinuerlig leietakerfokus, rasjonell kostnadsstruktur, utvikling av eksisterende portefølje og nye eiendomskjøp fortsette å forbedre resultatet, styrke balansen og skape en bedre og mer robust kontantstrøm fra løpende eiendomsdrift.

Vår virksomhet er basert på Selvaags historie og kultur, og med dette er miljø, bærekraft, innovasjon og nytenkning bærebjelkene for vårt virke. Selvaag Eiendom er miljøsertifisert i henhold til sertifiseringssystemet «Miljøfyrtårn». Selvaag Eiendom har igjen oppnådd gode resultater på kundetilfredshet. Selskapet ble for femte år på rad sertifisert i medarbeiderundersøkelsen Great Place to Work.

## **Dette er Selvaag Eiendom**

Selvaag Eiendom AS er et heleid datterselskap av Selvaag AS som eies 100 prosent av Selvaag-familien. Virksomheten er konsentrert om næringseiendom beliggende ved kommunikasjonsknutepunkter i Oslo-området. Selvaag Eiendom konsern består i tillegg til Selvaag Eiendom AS av en rekke datterselskaper med samme virksomhet.

Selskapets hovedkontor ligger i Silurveien 2 i Oslo. Selvaag Eiendom hadde 22 ansatte ved utgangen av 2021.

## **Virksomheten i 2021**

### *Marked og utleie*

Økonomisk ledighet er på 11,8 (1,45) prosent ved utgangen av 2021 etter at den midtveis i 2021 var høyere på grunn

av ledighet i tre av våre eiendommer. Økonomisk ledighet ved utgangen av 2021 er i all vesentlighet relatert til Maridalsveien 323. Vektet gjenværende løpetid (WAULT) i Selvaag Eiendom sin portefølje er på 4,8 år (4,1 år). WAULT er positivt påvirket av mange kontraktsforlengelser og flere nysigninger i 2021.

Covid-19 pandemien har i 2021, som i 2020, resultert i lavere leieinntekter fra leietakere på våre bygulv, og da spesielt på Tjuvholmen. Selskapet har hatt tett dialog med våre leietakere gjennom året for å finne gode og konstruktive løsninger i den utfordrende situasjonen.

Bygulvene Tjuvholmen og Løren er høyt prioriterte områder for selskapet, og vi fortsetter vår satsning innen dette segmentet. Tjuvholmen er en meget attraktiv destinasjon i Oslo, og denne posisjonen skal forsterkes og videreutvikles i årene fremover. Ny strategi for området er utviklet og skal realiseres iht. ambisjoner og målsetninger. Løren bygulv øker stadig sin attraktivitet som et lokalt sentrum for omkringliggende nabolag og fra en omsetningsvekst på 14,6 prosent i fjor, økte omsetningen ytterligere med 16,2 prosent blant våre leietakere i 2021.

Selskapet har i 2021 målrettet effektivisert driften av eiendommene, og arbeider organisatorisk og strukturelt med konkrete aktiviteter for å få ned kostnadsnivået ytterligere pr. eiendom. Miljø og energieffektiviserende tiltak er en sentral faktor i dette arbeidet.

Selskapet har meget høye ambisjoner for økt leietaker-tilfredshet. På tross av nok et utfordrende år for flere av våre leietakere økte selskapet leietaker-tilfredsheten i Norsk Leietakerindeks i 2021. Det viser at vår tette og kontinuerlige oppfølging av våre leietakere i denne perioden har blitt positivt mottatt. I 2022 vil vi iverksette konkrete tiltak for å ytterligere øke kundetilfredsheten og befeste ønsket posisjon som bransjeledende.

### *Transaksjoner*

Vi er selektive iht. strategi og ambisjoner om verdiutvikling og avkastning. I 2021 har vi solgt vår 49 prosent eierandel i Union Eiendomsutvikling og kjøpt en liten seksjon på Tjuvholmen. Ved utgangen av 2021 fikk vi budaksept på salg av Tingstuveien 31 på Skøyen, der salget blir gjennomført i første kvartal 2022. Selskapet er nå rigget for ytterligere kjøp og salg i 2022.

### *Prosjekter*

Selskapet prioriterer gode og bærekraftige løsninger med lang levetid i våre prosjekter. I 2021 har vi i all hovedsak gjennomført prosjekter på bygulvene, samt reguleringsarbeid på eksisterende eiendommer under utvikling.

Konsernet er i god prosess med reguleringsarbeid for oppføring av et nybygg i Maridalsveien 319. Dette har tatt lenger tid enn forventet på grunn av forlenget behandlingstid i PBE, men vi forventer at eiendommen blir ferdig regulert i løpet av 2022. På Fjellhamarveien 44c pågår reguleringsarbeid for å få oppført mellom 100-150 boliger. Selvaag Eiendom kommer ikke til å utvikle eiendommen selv og er i god dialog med en potensiell kjøper. En eventuell salgsprosess blir imidlertid ikke endelig gjennomført før regulering foreligger. I Dronningens Gate 13 har vi foretatt mulighetsstudier, grunnundersøkelser og kvartalsplanlegging for å utvikle eiendommen videre. I første kvartal 2022 vil reguleringsarbeidet igangsettes.

### **Markedsutsikter**

#### *Utleiemarkedet*

Markedet for utleie av nærings eiendom har også i 2021 vært godt til tross for pandemien. Signeringsvolumet i Oslo og omegn i 2021 var på 761 540 kvm, som er det høyeste nivået vi har sett siden 2012. Kontorledigheten i samme område økte til ca. 6,7 prosent i starten av året for deretter å reduseres til om lag 6 prosent i slutten av 2021. Kontorledigheten trekkes negativt opp av stor ledighet på Bryn og Økern/Løren, selv om dette området har hatt en positiv utvikling i 2021. I CBD-områdene i Oslo er ledigheten på ca. 4 prosent. På Lysaker har kontormarkedet vært sterkt i 2021 etter flere svake år og ledigheten er redusert fra over 7 prosent ved utgangen av fjoråret til om lag 3 prosent ved utgangen av 2021.

Etter negativ utvikling i sysselsettingen i 2020, har arbeidsledigheten sunket betraktelig i siste halvår 2021 og var ved utgangen av oktober 2021 på om lag 2,8 prosent i Oslo. Byggeaktiviteten i Oslo har vært lav i 2021 med ca. 98 600 kvadratmeter mot et gjennomsnitt på årlig ca. 140 000 kvm de siste 20 årene. I 2022 er det foreløpig kun bekreftet 18 500 nye kvadratmeter oppført, som i så fall er rekordlavt.

Kontorprisene (geografisk vektet) har økt med cirka 5 prosent det siste året og er i en moderat stigende trend (jfr. Cushman&Wakefield). Også Lysaker og Nydalen har hatt en positiv utvikling i leieprisene de siste 12 månedene. Kombinasjonen av lav byggeaktivitet og økt sysselsetting bidrar til at vi tror at kontorledigheten skal ytterligere ned i 2022 og at leieprisene generelt vil øke i Oslo-området.

Utleiemarkedet for bygulv har også i 2021 vært krevende, selv om vi registrerer mer optimisme enn i fjor. Utleiemarkedet er fremdeles noe preget av pandemien, men vi tror det vil normalisere seg i 2022. Vi så en forsmak på positiv utvikling og gjenoppbygging, da samfunnet åpnet for fullt igjen et par måneder på ettersommeren 2021.

#### *Transaksjonsmarkedet*

Transaksjonsmarkedet i 2021 har vært rekordsterkt. Det ble i 2021 omsatt 420 eiendommer i Norge for til sammen 165 milliarder. Av disse transaksjonene var syndikatørene

involvert i hele 229 transaksjoner for til sammen om lag 70 milliarder på kjøps- eller salgssiden. Transaksjonsmarkedet har vært drevet av historisk lave renter og kjøpe-lystne investorer. Spesielt lager/logistikk og kontormarkedet har hatt medvind også i 2021 med betydelig konkurranse om de beste objektene og tilhørende lave direkteavkastningskrav. Bygulv og handelssegmentet har imidlertid hatt en noe lavere transaksjonsaktivitet, naturlig nok drevet av usikkerhetene knyttet til pandemien, men også i disse segmentene ser vi økt aktivitet. Yieldnivået har gått ytterligere ned i 2021, spesielt for sentrale eiendommer og i logistikksegmentet. Selv om både korte og lange renter er på vei oppover forventes det at yieldnivået vil være relativt flatt i 2022.

### **Miljø og samfunnsansvar**

I 2018 etablerte konsernet en miljøstrategi. I 2021 har vi arbeidet videre med å konkretisere miljømål og den posisjonen selskapet skal ta, samt løfte denne strategien til en bærekraftstrategi for Selvaag Eiendom. Ambisjonen er uttrykt på følgende måte: «Bærekraftig utvikling er å mestre balansen mellom å møte sine egne behov uten å risikere fremtidige generasjoners mulighet til å gjøre det samme». Målsetningen er at vi skal redusere forbruk av naturressurser og miljøgifter til det minimale uten at det går på bekostning av eiendommenes muligheter til å tilpasse seg fremtidige behov og bærekraft.

Vi er miljøsertifisert i henhold til sertifiseringssystemet «Miljøfyrtårn» for alle eiendommer der vi eier hele bygget. I 2021 har vi utviklet en tydeligere og mer helhetlig strategi. Vi går fra miljøstrategi til bærekraftstrategi. Med EU Taksonomien blir også finans nå en viktigere del av miljøarbeidet, og vi ser at bransjen i større grad må bygge kompetanse og realisere verdier på tvers av fagområder for at bærekraft skal få en optimal effekt inn i porteføljene. Beslutninger basert på kunnskap og fakta blir essensielt i årene som kommer. I vårt utviklingsarbeid med Dronningens Gate 13, er vi også så heldige å være pilot for etablering av Breeam 2022, en oppdatering av Breeam 2016, som nå skal lanseres for å kunne møte sertifiseringskravene innen EU Taksonomi. Dette er en viktig ambisjon for Dronningens Gate 13 for å sikre langsiktig bærekraft for eiendommen.

I året som har gått har vi hatt fokus på videreutvikling og tilrettelegging av selskapets datavarehus og BI-verktøy (Business Intelligence-verktøy), «Intrava», fra å kun inkludere økonomi til å inkludere miljø og mennesker. Vi utvikler «Intrava» til å bli et verktøy som kan samle inn, systematisere og presentere alle dimensjoner og kombinasjoner av data selskapet har. For å lykkes med dette må våre fagsystemer kunne dele data via API og enkelte systemer må følgelig byttes ut. Vi har som en del av strategien byttet verktøy for energi, vann og avfall. Videre er Telia blitt en samarbeidspartner på telling av mennesker som besøker våre bygulv. Dette gir oss innsikt i hvor og når våre bygulv brukes.

Dette skal kombineres med parkeringsdata, værdata og omsetningstall for å gi bedre og mer presise analyser.

Kartlegging og optimalisering av energiforbruket er en kontinuerlig oppgave. I 2021 åpnet kontorene igjen etter de to første bølger av pandemien. Vi har fokus på trivsel med godt inneklima og renhold for at våre leietakere skal ha en komfortabel og trygg arbeidsplass. Vi har lagt planer for energiltak i eksisterende bygninger slik at energiforbruket reduseres. Vi har gjennom økt bruk av sensorikk fått bedre og mer presis varme- og ventilasjonsstyring på våre eiendommer som igjen bidrar til redusert energiforbruk. Videre er det også igangsatt arbeid på konkrete målerstrukturer for å få bedre kontroll på vann, avfall og strømforbruk.

Vi har iverksatt flere tiltak for å sikre en gradvis og stabil reduksjon av energiforbruk i vår portefølje, men i første omgang gjennomføres tiltakene der vi ser at vi kan oppnå størst besparelse og verdi. Nye SD anlegg («Sentral Drifts- overvåkingsanlegg») og piloter for AI verktøy («Kunstig Intelligens») for SD anlegg er følgelig etablert for flere av våre eiendommer i 2021, og vil videreføres for øvrige eiendommer i 2022. Vi kan også nevne nye varmpumper i Fjellboveien 7. Med høyere energipriser har dette bidratt positivt.

Solenergi er en teknologi som både blir rimeligere og kvalitetsmessig bedre for hvert år. Det fører nå til flere lønnsomme solenergi prosjekter med tilhørende avkastningskrav generelt i bransjen. Takflatene på våre eiendommer vurderes nå for mulig etablering av solenergiløsninger i 2022/23. 2021 var starten på en prisøkning innen energi man aldri har sett tidligere. Det er vanskelig å vurdere hvor lenge dette vedvarer, men vår strategi på kraftkjøp bør revurderes når markedet stabiliserer seg igjen på normale nivåer.

På flere av våre eiendommer har vi tilrettelagt for fossilfri ferdseil gjennom installering av el-bil ladere. I 2021 har vi satt inn nye ladeanlegg på tre lokasjoner. Fra og med 2022 er målsettingen at alle nye firmabiler skal være elektriske.

I 2021 var gjennomsnittlig energiforbruk i vår eiendomsportefølje 147 kWh (142 kWh) per kvadratmeter, en økning på 3,5 prosent siden 2020. Økningen skyldes i hovedsak økt bruk av eiendommene og at vi i 2021 generelt har hatt normal drift i byggene selv om det har vært lengre perioder med hjemmekontor for flere av våre leietakere. Energiforbruk per segment er som følger: kontor 140 (136) kWh, logistikk 93 (91) kWh og bygulv 309 (295) kWh.

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

Konsernet har fokus på kildesortering og avfallshåndtering og har en målsetning om sorteringsgrad på 70

prosent innen utgangen av 2022. Selskapet oppnådde en sorteringsgrad på 70 (58) prosent i 2021. Arbeidet med å tilrettelegge for økt grad av kildesortering på konsernets eiendommer fortsetter. I 2022 skal selskapet utarbeide en mal for sortering og utstyr for leietakere i samarbeid med Enviropac og Franzefoss.

Vannforbruket i porteføljen var på 16 262 (13375) kubikk-meter vann i 2021. Vannforbruket har steget med økt aktivitet i eiendommene. Vi forventer ytterlige økninger i 2022 så fremt det ikke kommer en ny bølge i pandemien.

Innkjøpte varer og tjenester skal være miljøvennlige, og våre leverandører med vesentlig miljøbelastning skal være miljøsertifiserte eller sertifiseres innen to år. Av dagens 40 største leverandører er 20 miljøsertifisert. Rutinene for innkjøp utvikles kontinuerlig. Første rammeavtale for klimainstallasjoner med strenge krav til miljø, arbeidsforhold og kvalitet sendes ut på anbud i første kvartal 2022.

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

### **Likestilling og HMS**

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

Av selskapets 22 ansatte er 9 kvinner. Styret består av fem menn. Daglig leder er kvinne. Selskapet har som policy at det ikke skal forekomme diskriminering i forhold til avlønning.

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

Sykefraværet i Selvaag Eiendom AS var 1,2 prosent i 2021 mot 1,5 prosent i 2020.

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

### **Ansvarsforsikring**

Selvaag AS har tegnet ansvarsforsikring gjeldende for styremedlemmer og daglig leder i morselskapet og underliggende datterselskaper, herunder for Selvaag Eiendom AS med datterselskaper.

Forsikringen dekker det rettslige erstatningsansvaret som styremedlemmer og daglig leder kan pådra seg etter norsk rett, herunder økonomiske krav rettet mot valgte styremedlemmer, varamedlemmer og daglig leder, skade på tredjemanns person, ting eller formue og saksomkostninger. Forsikringen dekker eksempelvis ikke forsettlig påført tap, straffebøter eller tap som følge av bestiktelser eller korrupsjon.

### **Risiko og risikohåndtering**

Gjennom sin virksomhet forvalter Selvaag Eiendom store finansielle verdier som er eksponert mot betydelige risikofaktorer, som for eksempel markedsrisiko, risiko i utviklingsprosjekter, finansiell risiko og operasjonell risiko. Styringsmodellen er basert på en hensiktsmessig delegering av resultatansvar, tydelig definerte rammebetingelser og intern kontroll.

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

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

#### *Finansiell- og likviditetsrisiko*

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

Konsernet har en konservativ finansstrategi med en moderat belåningsgrad, som sikrer finansiell fleksibilitet gjennom en konjunktursyklus. I den forbindelse har Selvaag Eiendom en målsetting om en belåningsgrad (Loan to Value) som ikke skal overskride 50 prosent over tid. Konsernets belåningsgrad per 31. desember 2021 var på 35,2 prosent mot 37,5 prosent ved utgangen av 2020. Selskapet diversifiserer finansieringskilder og forfallsstruktur for å redusere refinansieringsrisiko.

Endringer i rentenivå vil påvirke konsernets kontantstrøm. Konsernet reduserer risiko ved aktiv bruk av ulike rentesikringsinstrumenter med spredning i løpetid. Målsetningen om en stabil utvikling i kontantstrøm tilsier en forholdsvis høy grad av rentesikring, der rentesikringsgraden skal utgjøre 30-70 prosent av konsernets rentebærende gjeld. Rentesikringsgraden ved utløpet av

2021 er på 50 prosent (50 prosent), med en gjenstående løpetid for rentesikringene på 5,2 år (2,5 år). Sikringer med fremtidig oppstart er da ikke inkludert, og gitt at dagens gjeldsnivå opprettholdes vil rentesikringsgraden ved årsslutt opprettholdes frem til 2030. Selskapets nivå på sikringene følges løpende opp av styret gjennom administrasjonens kvartalsvise rapportering av finansparametere i henhold til selskapets finansstrategi.

#### *Markedsrisiko*

Selvaag Eiendom AS er eksponert for endringer i leiepriser, omsetningsbasert leie og ledighet i eiendomsporteføljen. Selskapets leiekontrakter blir årlig KPI justert, slik at leien justeres i samsvar med utviklingen i konsumprisindeksen (KPI). I 2021 har konsernet blitt påvirket av frafall i leieinntekter på våre bygulv som en direkte konsekvens av pandemien, men konsernet har en robust og diversifisert inntektsstruktur fra leietakere innen handel, restauranter, kontor og logistikk/lager, hvilket bidrar til å redusere sårbarheten. Vi opplever også en diversifisering av risiko på Bygulvene, da det demografiske grunnlaget, samt oppbygging av leietakere og drivere er ulikt. Dette gjør at Løren til en viss grad oppveier noe av tapet vi har opplevd på Tjuvholmen.

#### *Kredittrisiko*

Risikoen for tap på fordringer har historisk vært lav, ettersom Selvaag Eiendom har mange ulike leietakere og ingen dominerende kunde. I 2021 har imidlertid selskapet som følge av pandemien hatt større tapsavsetninger enn tidligere år, og da i all hovedsak på våre bygulv. I første halvår 2022 er det risiko for at konsernet blir påført ytterligere noe leiebortfall som følge av pandemien, men utrulling av vaksiner forventes å bidra til normalisering av samfunnet utover i 2022 og derav bedre rammebetingelser for våre bygulv igjen.

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

#### *Prosjektrisiko*

Konsernet er eksponert for prosjektrisiko i forbindelse med oppføring og rehabilitering av eiendom. Konsernet tar hensyn til denne typen risiko i investeringsanalysen før beslutning om oppstart av et prosjekt, samt gjennom løpende oppfølging av risiko i prosjektperioden. Det gjøres et risikopåslag i avkastningskravet knyttet til blant annet utvikling i prosjektkostnader i byggeperioden, forsinkelser og kontraktsforhold. Ved investeringsbeslutninger tas det videre hensyn til markedsmessig risiko ved fastsettelse av kontantstrøm og avkastningskrav. Ved utgangen av 2021 har konsernet ingen større pågående byggeprosjekt, men en større rehabilitering av Maridalsveien 323 og muligens oppstart av et nybygg i Maridalsveien 319-321 i 2022.

## Redegjørelse for årsregnskapet

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

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

Årsregnskapet for 2021 er utarbeidet i samsvar med dette.

### Resultatregnskap

Netto leieinntekter fra eiendomsdrift (NOI) i konsernet for 2021 ble 180 millioner sammenliknet med 179 millioner i 2020. Leieinntektene utgjør 229 millioner i 2021, en økning med 9 millioner fra 220 millioner i 2020, og andre eiendomsrelaterede driftskostnader utgjør 49 millioner i 2021 mot 44 millioner i 2020. Økning i leieinntekter skyldes primært helårseffekter av Fjellboveien 7 og 13, og KPI-justering og reforhandlede avtaler i 2021. Økningen i eiendomsrelaterede driftskostnader skyldes primært økte kostnader som følge av ledige lokaler samt tap og tapsavsetninger på kundefordringer.

Driftsresultatet endte på 38 millioner i 2021 mot 81 millioner i 2020. Fjoråret var positivt påvirket av salg av leiligheter. Samtidig påvirkes driftsresultatet positivt i 2021 av lavere administrative eierkostnader. Forvaltningsresultatet endte på 83 millioner i 2021 mot 62 millioner i 2020.

Netto finanskostnad endte på 460 millioner i 2021 mot – 43 millioner i 2020. Endringen skyldes i all hovedsak at konsernet i 2021 solgte sin 49 prosent eierandel i Union Eiendomsutvikling.

Årsresultatet før minoritetsinteresser i 2021 endte på 503 millioner, sammenliknet med 42 millioner i 2020.

### Balanse

Anleggsmidler endte på 4 712 millioner per 31. desember 2021 mot 4 253 millioner per 31. desember 2020. Konsernet har i 2021 solgt Union Eiendomsutvikling, og har en selgerkreditt på 450 millioner på kjøper.

Omløpsmidler endte på 255 millioner ved årsslutt mot 460 millioner i 2020. Reduksjonen skyldes primært at konsernet i 2020 hadde en fordring på Sealbay AS for oppgjør for salg av leiligheter på Tjuvholmen, og fordring på konsernbidrag fra Selvaag AS.

Langsiktig gjeld endte på 2 604 millioner ved årsslutt 2021 mot 2 649 millioner ved årsslutt 2020. Konsernets totale rentebærende gjeld utgjorde ved årsslutt 44 prosent av totalbalansen i konsernet, sammenliknet med 46 prosent

pr. 31. desember 2020.

Sum kortsiktig gjeld er på 241 millioner ved utgangen av 2021 mot 292 millioner ved årsslutt 2020. Endringen skyldes primært at det i 2020 var det avsatt for 227 millioner i konsernbidrag til Ekely Holding AS.

Sum egenkapital endte på 2 122 millioner ved årsslutt 2021 mot 1 772 millioner i samme periode i 2020. Bokført egenkapitalandel endte dermed på 43 prosent i 2021 mot 38 prosent i 2020.

Den verdjusterte egenkapitalen er beregnet til om lag 3 996 millioner (3 812 millioner) per 31. desember 2021.

### Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter i konsernet var på 58 millioner (23 millioner) i 2021.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var -76 millioner (-416 millioner) i 2021. Endringen er hovedsakelig knyttet til at vi 2020 kjøpte eiendom for 427 millioner, mens vi i 2021 hverken har hatt større eiendomskjøp eller salg. Salg av aksjene i Union Eiendomsutvikling ble solgt i 2021, men med utsatt oppgjør.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter endte på 81 millioner (405 millioner) i 2021. Konsernet har i 2021 nedkvittert lån på totalt 718 millioner (8 millioner). I samme periode har konsernet tatt opp nye lån på 712 millioner.

Netto endringer i kontanter og kontantekvivalenter endte med dette på 63 millioner (11 millioner) i 2021. Ved årsslutt 2021 hadde dermed konsernet en likviditetsbeholdning på 230 millioner (167 millioner).

### Morselskapets årsresultat og disponeringer

I 2021 hadde morselskapet Selvaag Eiendom AS et resultat etter skatt på 530 millioner (80 millioner) i henhold til årsregnskapet avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Selvaag Eiendom AS:

Av selskapets resultat etter skatt på 530 millioner avgis 78 millioner i konsernbidrag der 452 millioner overføres til annen egenkapital.

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



### **Fremtidsutsikter**

Konsernet har en god og solid finansiell situasjon. De ti største leietakerne er solide og utgjør ca. 55 (48) prosent av konsernets samlede leieinntekter (inkludert deleide). Vi har en godt diversifisert eiendomsportefølje og spennende prosjekter som skal gjennomføres.

I 2022 vil konsernet fortsette sin prioritering og målrettede verdiutvikling av eiendomsporteføljen i tråd med selskapets strategi. Vi forventer derfor at selskapet vil sette ytterligere kapital i arbeid gjennom eiendomskjøp, og at det kan bli aktuelt å realisere enkelteiendommer i dagens portefølje.

Covid-19 vil også i 2022 skape utfordringer for deler av norsk økonomi og leietakere på våre bygulv, men vi forventer at høy vaksinasjonsgrad vil bidra til normalisering

av samfunnet igjen utover i 2022. Nylig brøt det ut krig i Ukraina og det er nå for tidlig å si hvilket omfang og konsekvenser konflikten i Ukraina vil få på verdensøkonomien og utviklingen i norsk økonomi, samt for eiendomssektoren generelt sett. Høy inflasjon og utsikter for økning i både korte og lange renter vil trolig bidra til større usikkerhet i markedet, men med forventet nedgang i kontorledighet, økte leiepriser og et generelt høyt aktivitetsnivå er vi optimistiske med tanke på rammebetingelsene for næringseiendom i 2022.

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

Oslo, 04.03.2022



Gunnar Frederik Selvaag  
Styreleder



Olav Hindahl Selvaag  
Styremedlem



Thomas Mowinckel Frogner  
Styremedlem



Tore Myrvold  
Styremedlem



Erik Hammer  
Styremedlem



Cecilie Martinsen  
Administrerende direktør

SELVAAG EIENDOM AS  
KONSERNREGNSKAP  
2021



# RESULTATREGNSKAP

SELVAAG EIENDOM AS

KONSERN

2020	2021	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2021	2020
(3)	-	2	Brutto Leieinntekter	2	229 403	220 411
1 646	682		Serviceinntekter		40 371	45 203
(1 833)	(682)		Servicekostnader		(41 081)	(42 163)
532	(157)	3	Andre eiendomsrelaterte driftskostnader	3	(48 984)	(44 251)
<b>342</b>	<b>(157)</b>		<b>Netto leieinntekter fra eiendomsdrift (NOI)</b>		<b>179 709</b>	<b>179 200</b>
(1 483)	(1 317)	4	Av- og nedskrivninger	4	(93 280)	(102 977)
<b>(1 141)</b>	<b>(1 474)</b>		<b>DRIFTSRESULTAT EIENDOM</b>		<b>86 429</b>	<b>76 223</b>
18 738	20 319	5	Andre driftsinntekter	5	6 737	8 431
(2 897)	(219)	5	Andre driftskostnader	5	(13 260)	(21 658)
(399)	(22)	4	Resultat fra salg av eiendom	4	(2 617)	64 441
(55 357)	(50 821)	6	Administrative eierkostnader	6	(39 146)	(46 443)
<b>(41 056)</b>	<b>(32 217)</b>		<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>38 143</b>	<b>80 994</b>
(67 628)	(62 793)		<i>Forvaltningsresultat*</i>		82 566	61 719
119 665	-	8,9	Resultat fra investering i datterselskap		-	-
(3 904)	(13 973)	8,10	Result fra TS og FKV	8,10	(1 214)	(5 720)
(28 454)	(31 915)	8	Netto rentekostnader	8	(51 474)	(57 811)
60 003	603 650	8	Andre finansinntekter	8	516 274	21 441
(20 325)	(13 153)	8,11	Andre finanskostnader	8,11	(3 212)	(743)
<b>126 985</b>	<b>544 609</b>		<b>NETTO FINANSKOSTNAD</b>		<b>460 374</b>	<b>(42 833)</b>
<b>85 929</b>	<b>512 392</b>		<b>RESULTAT FØR SKATT</b>		<b>498 517</b>	<b>38 161</b>
(6 220)	16 866	12	Skattekostnad	12	4 339	4 250
<b>79 709</b>	<b>529 258</b>		<b>ÅRSRESULTAT FØR MINORITET</b>		<b>502 856</b>	<b>42 411</b>
		13	Minoritetsinteresser	13	294	(4 734)
			<b>ÅRSRESULTAT ETTER MINORITET</b>	<b>13</b>	<b>502 562</b>	<b>47 145</b>

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

# BALANSE

SELVAAG EIENDOM AS

KONSERN

2020	2021	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2021	2020
881	2 085	4	Immaterielle eiendeler	4	2 085	1 861
4 672	21 538	12	Utsattskattefordel	12	-	-
-	-	4	Godwill	4	130 735	130 562
<b>3 819</b>	<b>1 304</b>	<b>4</b>	<b>Varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b>3 895 147</b>	<b>3 927 041</b>
2 841 046	2 851 678	9	Aksjer i datterselskaper		-	-
558 298	1 263 948	14, 15	Lån til selskap i samme konsern		670 425	-
115 140	-	10	Investering i TS og FKV	10	-	189 381
3 309	12 551	10	Anleggsaksjer	10	12 579	3 337
562	562		Andre fordringer		1 009	1 012
<b>3 518 355</b>	<b>4 128 739</b>		<b>Finansielle anleggsmidler</b>		<b>684 013</b>	<b>193 730</b>
<b>3 527 727</b>	<b>4 153 666</b>		<b>ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 711 980</b>	<b>4 253 194</b>
1 566	813	15	Kundefordringer	15	11 279	12 695
1 546	1 589		Andre fordringer		13 632	11 304
125	92	12	Skatt til gode	12	92	125
390 241	81 027	15	Fordringer på konsernselskap	15	-	269 090
34 246	151 722	6, 15	Bank, kontanter mv.	5, 15	229 611	166 758
<b>427 724</b>	<b>235 243</b>		<b>OMLØPSMIDLER</b>		<b>254 614</b>	<b>459 972</b>
<b>3 955 451</b>	<b>4 388 909</b>		<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 966 594</b>	<b>4 713 166</b>

2020	2021	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2021	2020
405 000	405 000	13, 16	Aksjekapital	13, 16	405 000	405 000
136 512	136 512	13	Overkurs	13	136 512	136 512
228 524	228 524	13	Annen innskutt egenkapital	13	228 524	228 524
981 187	1 432 932	13	Annen egenkapital	13	1 304 805	955 037
-	-		Minoritetsinteresser	13	47 196	47 174
<b>1 751 223</b>	<b>2 202 968</b>	<b>13</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>13</b>	<b>2 122 037</b>	<b>1 772 247</b>
-	-	12	Utsatt skatt	12	352 701	376 305
84 051	68 041	11, 17	Andre langsiktige forpliktelser	11, 17	72 365	88 160
1 750 884	1 804 600	17	Gjeld til kredittinstitusjoner	17	2 178 700	2 184 865
111 731	98 967	14	Gjeld til selskaper i samme konsern		-	-
<b>1 946 666</b>	<b>1 971 608</b>		<b>LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 603 766</b>	<b>2 649 330</b>
2 240	1 945	15	Leverandørgjeld	15	16 278	8 195
-	-	12	Betalbar skatt	12	-	-
228 859	182 856	15	Gjeld til konsernselskap	15	175 000	227 404
2 999	3 277		Skyldig offentlige avgifter		10 068	7 833
23 464	26 255	15	Annen kortsiktig gjeld	15, 10	39 445	48 157
<b>257 562</b>	<b>214 333</b>		<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>240 791</b>	<b>291 589</b>
<b>3 955 451</b>	<b>4 388 909</b>		<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 966 594</b>	<b>4 713 166</b>

Oslo, 04.03.2022


Gunnar Frederik Selvaag  
Styreleder

Erik Hammer  
Styremedlem

Olav Hindahl Selvaag  
Styremedlem

Tore Myrbold  
Styremedlem

Cecilie Martinsen  
Administrerende direktør

Thomas Mowinckel Frogner  
Styremedlem

# KONTANTSTRØMOPPSTILLING

SELVAAG EIENDOM AS

KONSERN

2020	2021	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2021	2020
85 929	512 392		Resultat før skatt		498 517	38 161
399	22	4	Gevinst/tap ved salg anleggsmidler	4	2 617	-64 441
1 483	1 317	4	Ordinære avskrivninger	4	93 280	102 977
-107 457	-589 283		Resultat datterselskaper og tilknyttede selskaper	10	-515 083	5 723
-59 870	0		Resultatført endring fin. anleggsmidler		0	-21 283
0	125	12	Betalte skatter	12	125	-8 120
9 255	-374		Endring tidsavgrensingposter eiendeler		-2 659	15 851
-39 936	-18 994		Endring tidsavgrensingposter gjeld		-18 276	-35 748
-1 706	1 346		Endring arbeidskapital		-323	-10 207
<b>-111 903</b>	<b>-93 449</b>		<b>Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter</b>		<b>58 198</b>	<b>22 913</b>
-1 379	-169		Utbetalinger ved påkostning eiendom og driftsmidler	4	-46 827	-43 794
490	1649		Innbetalinger ved salg av aksjer og eiendom		2 979	17 389
-430 833	-17 843	21	Utbetaling ved kjøp/salg av aksjer og eiendom	21	-18 583	-427 490
1 691	3 484		Netto utbetaling investering i aksjer og andeler		3 609	23 799
-2 616	-17 540	10	Netto innbetaling finansielle investeringer	10	17 540	13 844
<b>-432 647</b>	<b>-30 419</b>		<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-76 362</b>	<b>-416 252</b>
60 218	187 628	14, 15	Endring mellomværende med konsernet	15	87 425	0
-8 116	-657 884	17	Utbetaling ved nedbetaling rentebærende gjeld	17	-717 737	-8 116
464 000	711 600	17	Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	17	711 600	464 000
18 479	0		Netto utbetaling konsernbidrag og utbytte		0	-50 000
0	0		Netto utbetaling minoritet		-271	-1 046
<b>534 581</b>	<b>241 344</b>		<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>81 017</b>	<b>404 838</b>
-9 969	117 476		Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		62 853	11 499
44 215	34 246		IB kontanter og kontantekvivalenter		166 758	155 259
<b>34 246</b>	<b>151 722</b>		<b>UB kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>229 611</b>	<b>166 758</b>

# NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

## **GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER**

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

Resultatregnskapet er satt opp etter funksjon.

## **PRINSIPPER FOR UTARBEIDELSE AV KONSERNREGNSKAPET**

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

Selvaag Eiendom AS med døtre inngår i som underkonsern i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap.

Konsernregnskapet for Selvaag Eiendom AS gjøres tilgjengelig via [www.selvaageiendom.no](http://www.selvaageiendom.no) og regnskapsregisteret. Konsernregnskapet til Selvaag Gruppen AS gjøres tilgjengelig via [www.selvaag.no](http://www.selvaag.no) og regnskapsregisteret.

## **Interne kjøp og salg, fordringer og gjeld**

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

## **Aksjer og andeler i datterselskaper**

Selskaper som eies mer enn 50 % og hvor man har bestemmende innflytelse er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet. Konsolidering av datterselskaper foregår etter oppkjøpsmetoden. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen av aksjene i morselskapets regnskap mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Merverdi fordeles på de eiendeler merverdien relaterer seg til. Merverdi som ikke kan fordeles på eiendeler, balanseføres som goodwill. Utsatt skatt på merverdier på eiendeler beregnes med gjeldende skattesats på oppkjøpstidspunktet. Forskjellen mellom nominell utsatt skatt og latent skatt på oppkjøpstidspunktet klassifiseres som skatteulempe/goodwill i balansen. Ved eventuelle endringer i skattesats justeres beregnet utsatt skatteforpliktelse.

Aksjer og andeler i datterselskaper oppføres i morselskapets selskapsregnskap i balansen til kostpris, så sant det ikke foreligger et varig verdifall som krever nedskrivning til virkelig verdi.

Ved konserndannelse gjennom trinnvis oppkjøp legges prinsipp i NRS17 punkt 6.2 til grunn. Konserndannelse anses å ha inntruffet når selskapet eller konsernet har oppnådd bestemmende kontroll.

## **Felleskontrollerte selskaper**

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

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

## **Tilknyttede selskaper**

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

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

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

## **Omregning av utenlandske selskaper**

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

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

## **Minoritetsinteresser**

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

### **Kontantstrømoppstilling**

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

## **PRINSIPPER FOR PERIODISERING, KLASSIFISERING OG VURDERING**

### **Klassifisering av eiendeler og gjeld**

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

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

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

### **Aksjer og andeler**

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

### **Eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta**

Eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta er omregnet etter balansedagens kurs eller avtalt fremtidig kurs dersom slike avtaler er inngått.

### **Rente- og valutasikring**

Konsernet benytter seg av sikringsinstrumenter for å sikre skjermes seg mot eksponering i rente- og valuta-svingninger. Rentesikringsinstrumenter som er knyttet til underliggende låneforhold periodiseres tilsvarende renter på den underliggende gjelden. Urealisert tap/gevinst på fastrenteposisjoner som er knyttet til slike rentebærende balanseposter bokføres ikke på konsernnivå. I de tilfeller hvor rentesikringsinstrumentet ikke er knyttet til et underliggende låneforhold er negativ verdi av rentesikringsinstrumentet balanseført og inntektsføres lineært over resterende løpetid på rentesikringsinstrumentet. Valutasikring er knyttet til forventet framtidig kontantstrøm i utenlandsk valuta. I de tilfeller der det anses å være overveiende sannsynlig at fremtidig kontantstrøm i utenlandsk valuta vil inntreffe sikringsbokføres kontantstrømsikringen.

### **Varige driftsmidler**

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

### **Leasing-/leieavtaler**

Leieavtaler vurderes i hvert enkelt tilfelle om de klassifiseres som finansiell eller operasjonell leieavtale og vil regnskapsmessig bli behandlet i henhold til dette.

### **Varelager og prosjekter i arbeid**

Varebeholdninger vurderes til laveste verdi av kostpris og netto salgsverdi.

### **Kundefordringer**

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

### **Forskudd fra kunder**

Mottatte forskudd fra kunder føres til reduksjon i kundefordringer.

### **Inntekter**

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

### **Brutto Leieinntekter**

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

### **Serviceinntekter**

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

### **Andre driftsinntekter**

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

### **Salg av eiendom og andre driftsmidler**

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

### **Vedlikeholdsutgifter**

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

**Goodwill og immaterielle rettigheter**

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

**Usikre forpliktelser og betingede eiendeler**

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

**Pensjoner**

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

**Skatt**

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



## NOTE 2 - VIRKSOMHETSOMRÅDER OG GEOGRAFISK INNDELING

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

(TNOK)	Kontor	Handels- eiendom	Logistikk- eiendom	Parkerings- eiendom	Annet/ elimineringer	Konsern
<b>2021</b>						
Leieinntekter	128 501	47 601	29 332	24 870	(901)	229 403
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift (NOI)	103 070	36 265	27 066	16 491	(3 183)	179 709
Driftsresultat eiendom	55 725	20 503	20 220	10 431	(20 450)	86 429
Driftsresultat	47 624	15 371	19 858	10 729	(55 439)	38 143
Wault (år)	3,7	7,6	4,0	I.A	I.A	4,8
Økonomisk ledighet (i %)	16,70	4,17	-	I.A	I.A	11,8
<b>2020</b>						
Leieinntekter	129 889	49 334	16 712	22 196	2 280	220 411
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift (NOI)	114 283	35 644	15 891	13 286	96	179 200
Driftsresultat eiendom	62 600	15 786	11 651	6 911	(20 725)	76 223
Driftsresultat	52 294	11 953	11 368	(256)	5 635	80 994
Wault (år)	3,3	7,1	3,3	I.A	I.A	4,1
Økonomisk ledighet (i %)	0,5	3,4	0,0	I.A	I.A	1,5

## NOTE 3 - ANDRE EIENDOMSRELATERTE DRIFTSKOSTNADER

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Driftskostnader eiendommer	-	(634)	31 454	25 571
Vedlikeholdskostnader	-	-	9 963	10 739
Kostnader ledige lokaler	-	70	3 798	3 854
Forvaltningskostnader	-	-	-	639
Tap på kundefordringer	157	32	3 769	3 448
<b>Sum andre eiendomsrelaterte driftskostnader</b>	<b>157</b>	<b>(532)</b>	<b>48 984</b>	<b>44 251</b>

## NOTE 4 - GOODWILL OG VARIGE DRIFTSMIDLER

SELVAAG EIENDOM AS

(TNOK)	Immatrielle eiendeler	Anlegg under utførelse	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, innventar	Leietager tilpassninger	Person- og varebiler	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	1 133	1 511	-	5 100	975	4 407	13 126
Tilgang	239	114		54			407
Avgang						(959)	(959)
Overføring anlegg	1 502	(1 502)					-
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>2 874</b>	<b>123</b>	<b>-</b>	<b>5 154</b>	<b>975</b>	<b>3 448</b>	<b>12 574</b>
Akk. av- og nedskrivninger 01.01	252			5 100	366	2 708	8 426
Avskrivninger	537			5	102	673	1 317
Avgang akkumulerte avskrivninger						(558)	(558)
Avgang ved fisjon							-
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12</b>	<b>789</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 105</b>	<b>468</b>	<b>2 823</b>	<b>9 185</b>
<b>Netto bokført verdi 01.01</b>	<b>881</b>	<b>1 511</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>609</b>	<b>1 699</b>	<b>4 700</b>
<b>Netto bokført verdi 31.12</b>	<b>2 085</b>	<b>123</b>	<b>-</b>	<b>49</b>	<b>507</b>	<b>625</b>	<b>3 389</b>

## KONSERN

(TNOK)	Imatrielle eiendeler/ Goodwill	Anlegg under utførelse	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Leietaker-tilpasninger	Person- og varebiler	Total
Anskaffelseskost 01.01	140 813	33 120	4 643 537	39 504	30 935	4 169	4 892 078
Tilgang eksisterende eiendom	239	34 161	20 435	744			55 579
Tilgang ved kjøp av eiendom	1 637		21 460				23 097
Avgang		(9 246)	(6 379)	(141)	(629)	(959)	(17 354)
Overføring anlegg	1 502	(5 653)	4 128	12	11		-
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>144 191</b>	<b>52 382</b>	<b>4 683 181</b>	<b>40 119</b>	<b>30 317</b>	<b>3 210</b>	<b>4 953 400</b>
Akk. avskrivninger 01.01	2 122	-	727 436	27 670	26 833	2 470	786 531
Avskrivninger	2 180		86 718	2 264	644	673	92 479
Tilgang avskrivninger kjøp av eiendom			3 302				3 302
Avgang akkumulerte avskrivninger			(2 739)	(42)	(425)	(557)	(3 763)
Årets omregningsdifferanser							-
<b>Akk. ordinære avskrivninger 31.12</b>	<b>4 302</b>	<b>-</b>	<b>814 717</b>	<b>29 892</b>	<b>27 052</b>	<b>2 586</b>	<b>878 549</b>
Akk. nedskrivninger 01.01	6 268	-	39 815	-	-	-	46 083
Nedskrivning	801						801
Avgang nedskrivninger							-
<b>Akk. nedskrivninger 31.12</b>	<b>7 069</b>	<b>-</b>	<b>39 815</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46 884</b>
<b>Netto bokført verdi 01.01</b>	<b>132 423</b>	<b>33 120</b>	<b>3 876 286</b>	<b>11 834</b>	<b>4 102</b>	<b>1 699</b>	<b>4 059 464</b>
<b>Netto bokført verdi 31.12</b>	<b>132 820</b>	<b>52 382</b>	<b>3 828 649</b>	<b>10 227</b>	<b>3 265</b>	<b>624</b>	<b>4 027 967</b>

Varige driftsmidler blir avskrevet lineært med følgende årlige satser:

- Næringseiendom 2-6%
- Tomter, lager og industrieiendom 0-8%
- Maskiner og inventar 10-33%
- Naglefast innredning og utstyr i leide lokaler avskrives over leiekontraktens lengde
- Goodwill er knyttet til kjøp av eiendom, og består av forskjellen mellom nominell utsatt skatt og latent skatt på oppkjøpstidspunktet. Goodwill avskrives over gjenværende levetid av respektive eiendommer.

## NOTE 5 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Salg av tjenester og honorarer	20 298	18 737	1 632	3 242
Andre salgsinntekter	21	1	4 811	4 365
Andre driftsinntekter	-	-	294	824
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>20 319</b>	<b>18 738</b>	<b>6 737</b>	<b>8 431</b>
Tapsførte prosjektkostnader	-	13	9 283	4 072
Andre driftskostnader	219	2 885	3 977	17 586
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>219</b>	<b>2 897</b>	<b>13 260</b>	<b>21 658</b>

## NOTE 6 - ADMINISTRATIVE EIERKOSTNADER

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lønn og personalkostnader *	38 166	38 045	24 164	27 080
Utstyr og kontorkostnader	8 581	9 274	7 310	8 138
Revisjon og konsulentonorar	2 740	6 378	6 175	9 269
Andre administrative eierkostnader	1 334	1 660	1 497	1 956
<b>Sum administrative eierkostnader</b>	<b>50 821</b>	<b>55 357</b>	<b>39 146</b>	<b>46 443</b>

\* se note 7 for utfyllende informasjon

## NOTE 7 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, REVISJONSHONORAR MM

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lønnskostnader	26 237	31 106	26 237	31 106
Arbeidsgiveravgift	4 314	4 806	4 314	4 806
Pensjonskostnader	1 117	1 293	1 117	1 293
Andre personalkostnader	6 498	839	6 498	834
<b>Sum lønnskostnader m.v.</b>	<b>38 166</b>	<b>38 045</b>	<b>38 166</b>	<b>38 039</b>
Herav internfakturert honorarer	-	-	14 002	10 959
<b>Sum lønn og personalkostnader</b>	<b>38 166</b>	<b>38 045</b>	<b>24 164</b>	<b>27 080</b>
Antall ansatte i Norge pr. 31.12	22	23	22	23
Antall årsverk (gjennomsnitt)	21,0	23,4	21,0	23,4

TNOK		Honorar	Lønn	Bonus	Andre ytelser
<b>Ledelse</b>					
Administrerende direktør	Cecilie Martinsen	-	2 929	927	202
<b>Styret i Selvaag Eiendom AS</b>					
Styreleder	Gunnar Frederik Selvaag	-			
Styremedlem	Olav H. Selvaag	-			
Styremedlem	Tore Myrvold	-			
Styremedlem	Thomas Mowinckel Frogner	200			
Styremedlem	Erik Hammer	200			

Opptjent bonus på TNOK 927 for 2020 ble utbetalt til Administrerende direktør i 2021. Det er ikke stilt sikkerhet til fordel for, eller ytt lån til ledende ansatte eller styrets medlemmer.

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

Selskapet har etablert innskuddsbasert pensjonsordning, som ved årets utløp omfatter 22 personer. Selvaag Eiendom har etablert skattetreksgaranti pålydende TNOK 3 000. Selskapet og konsernet har ikke bundne bankmidler ved årets utløp.

### Kostnadsført revisjonshonorar:

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Honorar for lovpålagte tjenester	801	502	1 582	1 234
Honorar for andre attestasjonstjenester	86	217	450	670
<b>Sum</b>	<b>887</b>	<b>719</b>	<b>2 032</b>	<b>1 904</b>

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

## NOTE 8 - SPESIFIKASJON AV FINANSPOSTER

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
<b>Sum utbytte / Andel fra TS</b>	<b>-13 973</b>	<b>-3 904</b>	<b>-1 214</b>	<b>-5 720</b>
Renteinntekter konsernselskaper	20 585	17 909	6 413	233
Renteinntekter	51	213	121	645
Rentekostnader konsernselskaper	-2 630	-3 738	-	-
Rentekostnader langsiktig gjeld	-49 915	-42 825	-58 117	-58 705
Andre rentekostnader	-6	-13	109	16
<b>Sum netto rentekostnader</b>	<b>-31 915</b>	<b>-28 454</b>	<b>-51 474</b>	<b>-57 811</b>
Mottatt konsernbidrag	-	102 359	-	-
Utbytte fra datterselskaper	-	17 306	-	-
Utbytter anleggsaksjer	357	-	357	1 444
Gevinst ved salg av aksjer	603 293	59 870	515 917	18 365
Annen finansinntekt	-	133	-	734
<b>Sum andre finansinntekter</b>	<b>603 650</b>	<b>179 668</b>	<b>516 274</b>	<b>21 441</b>
Garantiprovisjon	11 326	11 776	-	-
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	378	8 301	378	97
Annen finanskostnad	1 449	248	2 834	<b>3 428</b>
<b>Sum andre finanskostnader</b>	<b>13 153</b>	<b>20 325</b>	<b>3 212</b>	<b>743</b>
<b>Sum netto finanskostnader</b>	<b>544 609</b>	<b>126 985</b>	<b>460 374</b>	<b>-42 833</b>

Rentekostnadene i konsernregnskapet inkluderer TNOK 16 010 (35 484) i redusert avsetning knyttet til rentesikringskontrakter. Viser til note 11

<b>Nedskrivning finansielle anleggsmidler</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Investeringer i datterselskaper	-	8 301
Investeringer i andre finansielle anleggsmidler	7 920	-
<b>Sum</b>	<b>7 920</b>	<b>8 301</b>

## NOTE 9 - AKSJER I DATTERSELSKAP

(TNOK)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balansført verdi
<b>Silurveien Næringsbygg AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>628 849</b>
Silurveien Parkering AS	Oslo	100%	100%	
<b>Maridalsveien 323 AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>264 561</b>
<b>Strandveien 12 AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>83 784</b>
<b>Lørenveien 38 AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>8 111</b>
<b>Madserud Allé 34 AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>32 021</b>
<b>Madserud Gård AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>30</b>
<b>Tjuvholmen F7 Næring AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>42 660</b>
<b>Tjuvholmen F8 Næring AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>31 303</b>
<b>Dronningens Gate 13 Oslo AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>490 182</b>
<b>Olav Selvaags Plass 5 AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>82 107</b>
<b>Tjuvholmen F1-N Næring AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>137 595</b>
<b>Tjuvholmen F1-S Næring AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>58 003</b>
<b>Tjuvholmen F2 Næring AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>113 497</b>
<b>Tjuvholmen F3 Næring AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>81 975</b>
<b>Tjuvholmen Kontor XIV AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>9 638</b>
<b>Lørenhagen Næring AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>26 343</b>
<b>Løren Torg Næring AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>85 623</b>
<b>Lørenlunden Næring AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>30 765</b>
<b>Løren Leir AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>49 915</b>
<b>Fjeldbo Logistikk AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>145 836</b>
<b>Fjellbovegen 13 Holding AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>245 323</b>
Fjellbovegen 13 AS	Oslo	100%	100%	
<b>Selvaag Eiendom Parkering AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>9 010</b>
<b>Tjuvholmen Holding AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>60%</b>	<b>60%</b>	<b>71 781</b>
Tjuvholmen Parkering AS	Oslo	100%	60%	
Tjuvholmen Båthavn AS	Oslo	100%	60%	
Tjuvholmen Energi AS	Oslo	100%	60%	
<b>Løren Parkering AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>30 523</b>
Lørenlunden Parkering AS	Oslo	100%	100%	
Løren Torg Parkering AS	Oslo	100%	100%	
<b>Maridalsveien 319-321 AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>10 961</b>
<b>Tingstuveien AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1 857</b>
<b>Fjellhamarveien 44 C AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>7 800</b>
<b>Selvaag Eiendom Tomter AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>6 359</b>
<b>Selvaag Eiendom Sømløst AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>40</b>
<b>Tjuvholmen Executive Suites AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>42 187</b>
<b>Agathon 2 LLC.</b>	<b>Oklahoma, USA</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>23 038</b>
North West Appartment Investment Gr. LLC	Washington, USA	90%	90%	
<b>Sum bokførte verdi aksjer i morselskap</b>				<b>2 851 678</b>



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

Selvaag Eiendom AS

(TNOK)	Forretningskontor	Eierandel	EK-andel	Resultatandel	Balanseført verdi 31.12
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49,0%		10 875	-
Tjuvholmen AS	Oslo	60,0%	1 066		-
Tjuvholmen KS	Oslo	54,0%	-7 202	-12 011	-
Seed AS	Oslo	10,0%		-10	-
Seed KS	Oslo	9,0%		-16	-
<b>Tilknyttede selskaper</b>					<b>-</b>

Konsern

(TNOK)	Forretningskontor	Eierandel	Balanseført 01.01	Tilgang	Avgang	Andel av resultat	Balanseført 31.12
NAIG*)	Seattle, USA	*)	51			(51)	-
SEED KS	Oslo	9,0%	40		(24)	(16)	-
SEED AS	Oslo	10,0%	193		(183)	(10)	-
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49,0%	191 163		(202 038)	10 875	-
Tjuvholmen KS	Oslo	54,0%	(2 232)	7 020	21	(12 011)	(7 202)
Tjuvholmen AS	Oslo	60,0%	166	900			1 066
<b>Felleskontrollert og tilknyttet virksomhet</b>			<b>189 381</b>	<b>7 920</b>	<b>(202 224)</b>	<b>(1 213)</b>	<b>(6 136)</b>

\*) NAIG er selvstendige investeringer gjennom North West Apartment Investment Group LLC hvor eierandelen varierer fra 0% til 26 %.

Eierandelene realisert i 2021.

Investeringene i NAIG, SEEK KS, SEED AS og Union Eiendomsutvikling AS er realisert i 2021.

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

## Anleggsaksjer

(TNOK)	Andel %	Anskaffelseskost	Selvaag Eiendom AS Balanseført verdi	Konsern Balanseført verdi
Berger Terminal Invest I AS	6,10%	9 620	9 620	9 620
Koksa Eiendom AS	12,59	6 666	1 904	1 904
Andre anleggsaksjer *)		6 897	1 027	1 055
<b>Sum</b>		<b>23 183</b>	<b>12 551</b>	<b>12 579</b>

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

## NOTE 11 - FINANSIELLE INSTRUMENTER OG RISIKOSTYRING

Utestående renteswapper (TNOK)	Valuta	Mottar	Rente	Gjenstående løpetid aktive rentesikringer	Hovedstol	Markedsverdi	Balansført verdi i konsern	Resultatført i konsern	Swappen er overtatt fra	Dato for overtakelse i konsernet	Konsernets negative inngangsverdi
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	4,39%	5,3 år	247 513	(25 252)	(34 610)	8 144	Kjøp fra Selvaag AS	22.09.2016	(77 366)
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	4,28%	5,3 år	247 513	(24 203)	(33 431)	7 866	Kjøp fra Selvaag AS	22.09.2016	(74 726)
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	2,57%	6,0 år	600 000	(29 775)	-	-	Oppstart 04.01.2021 med løpetid 7 år	I/A	I/A
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	1,97%	Ikke startet	200 000	(2 060)	-	-	Oppstart 04.01.2024 med løpetid 5 år	I/A	I/A
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	2,13%	Ikke startet	600 000	(7 095)	-	-	Oppstart 02.01.2026 med løpetid 5 år	I/A	I/A
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	2,32%	Ikke startet	200 000	(4 357)	-	-	Oppstart 03.01.2028 med løpetid 5 år	I/A	I/A
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	1,69%	Ikke startet	300 000	1 650	-	-	Oppstart 03.01.2028 med løpetid 7 år	I/A	I/A
<b>Sum</b>	<b>NOK</b>	<b>NIBOR 3m</b>	<b>2,60%</b>	<b>5,2 år</b>	<b>2 395 025</b>	<b>(92 742)</b>	<b>(68 041)</b>	<b>16 010</b>			<b>(152 092)</b>

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

Balansført avsetning knyttet til rentesikringsavtaler beløper seg pr 31.12.2021 til TNOK 68 041 i Selvaag Eiendom AS og i konsernet.

# NOTE 12 - SKATTER

	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
TNOK	2021	2020	2021	2020
<b>Resultat før skatt</b>	<b>512 392</b>	<b>85 929</b>	<b>498 517</b>	<b>38 161</b>
Skatt 22%	112 726	18 904	109 674	8 395
<b>Skatteeffekt av:</b>				
Permanente forskjeller	-129 607	-13 826	-114 123	-10 112
For mye/lite avsatt tidligere år	15	938	15	938
Ilignet tilleggsskatt 2017		204		204
Forskjell skattesats Norge og utland			114	-2 483
Skatteeffekt tidligere avskårne renter				-1 193
Skatteeffekter av transaksjoner			-48	
<b>Årets beregnede skattekostnad</b>	<b>-16 865</b>	<b>6 220</b>	<b>-4 339</b>	<b>-4 250</b>
Effektiv skattesats	-3%	7%	-1%	-11%
Betalbar skatt		37 508	21 449	50 901
For mye/lite avsatt tidligere år	15	938	15	938
Endring utsatt skatt	-16 880	-32 226	-25 803	-56 089
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-16 865</b>	<b>6 220</b>	<b>-4 339</b>	<b>-4 250</b>
Skattekostnad i resultat	-16 865	6 220	-4 339	-4 250
Endring utsatt skatt	-16 865	-31 288	-25 788	-55 151
<b>Betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>-</b>	<b>37 508</b>	<b>21 449</b>	<b>50 901</b>
Anleggsmidler	-13 716	-14 811	1 837 889	1 843 794
Kortsiktige poster (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	-161	-7	-6 401	-2 723
Gevinst og tapskonto	-1 263	-1 578	2 559	2 786
Langsiktig gjeld / avsetninger for forpliktelser	-19 855	-7 625	0	-18 158
Fradragsberettigede renter til fremføring	-85 544	-19 854	-28 480	-34 004
Skattemessig underskudd til fremføring			-213 956	-99 938
Sum midlertidige forskjeller	-120 539	-43 875	1 59 611	1 691 757
Midlertidige forskjeller som ikke er utlignet	22 637	22 637	11 575	18 725
<b>Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)</b>	<b>-21 538</b>	<b>-4 672</b>	<b>352 701</b>	<b>376 306</b>
Betalbar skatt i resultatregnskapet		37 508	21 449	50 901
Skatt av balanseført konsernbidrag		12 621		
Betalt tilleggsskatt				
Skattefunn	-92	-330	-92	-330
Forskuddsbetalt skatt utland				-1 937
Betalbar skatt i solgte selskaper				-1 283
Skatteeffekt av konsernbidrag		-49 924	-21 449	-47 476
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>-92</b>	<b>-125</b>	<b>-92</b>	<b>-125</b>

TNOK	2021	2020	2021	2020
<b>Permanente forskjeller</b>				
Ikke fradagsberettigede kostnader	33	-11		
Skattepliktig andel utbytte	2	159		
Tilbakeføring gevinst/tap aksjer og utbytte	-132 799	-17 331		
Nedskrivning aksjer	3 157	3 057		
<b>Sum skatteeffekt permanente forskjeller</b>	<b>-129 607</b>	<b>-13 826</b>		

Skattesatsen i Norge i 2021 var 22%.

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

Endring i balanseført utsatt skatt for konsernet avviker fra resultatført endring i utsatt skatt i konsernet. Avviket skyldes effekten av kjøpet av Tjuvholmen Kontor XIV AS.

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

## NOTE 13 - EGENKAPITAL

### SELVAAG EIENDOM AS

(TNOK)	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
<b>Egenkapital 01.01</b>	<b>405 000</b>	<b>136 512</b>	<b>228 524</b>	<b>981 187</b>	-	<b>1 751 223</b>
Årets resultat				529 258		529 258
Avgitt konsernbidrag				(77 513)		(77 513)
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>405 000</b>	<b>136 512</b>	<b>228 524</b>	<b>1 432 932</b>	-	<b>2 202 968</b>

### KONSERN

(TNOK)	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
<b>Egenkapital 01.01</b>	<b>405 000</b>	<b>136 512</b>	<b>228 524</b>	<b>955 037</b>	<b>47 174</b>	<b>1 772 247</b>
Årets resultat				502 562	294	502 856
Avgang/utdeling minoritet					(269)	(269)
Avgitt konsernbidrag				(153 550)		(153 550)
Annet				756	(3)	753
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>405 000</b>	<b>136 512</b>	<b>228 524</b>	<b>1 304 805</b>	<b>47 196</b>	<b>2 122 037</b>

# NOTE 14 - LANGSIKTIGE FORDRINGER OG GJELD KONSERNSELSKAPER

Langsiktige fordringer

Selvaag Eiendom AS

(TNOK)	2021	2020
Selvaag AS	216 653	-
Selvaag By AS	453 775	-
Løren Parkering AS	30 761	27 281
Tjuvholmen F2 Næring AS	54 611	51 755
Tjuvholmen F3 Næring AS	48 554	50 766
Tjuvholmen F1-N Næring AS	40 129	42 932
Tjuvholmen F1-S Næring AS	19 770	14 045
Tjuvholmen Kontor XIV AS	8 233	-
Silurveien Næringsbygg AS	45 031	36 107
Lørenhagen Næring AS	18 154	17 523
Fjellhamarveien 44C AS	11 505	11
Lørenlunden Næring AS	1 736	1 316
Løren Leir AS	16 226	11 992
Løren Torg Næring AS	27 769	26 926
Tingstuveien AS	5 216	5 432
Maridalsveien 319-321 AS	22 092	21 257
Madserud Gård AS	1 886	5 101
Dronningens Gate 13 Oslo AS	104 211	92 331
Selvaag Eiendom Sømløst AS	3 596	10 924
Fjeldbo Logistikk AS	27 192	28 437
Lørenveien 38 AS	27 652	25 442
Madserud Allé 34 AS	23 748	23 589
Selvaag Eiendom Parkering AS	-	21
Fjellbovegen 13 Holding AS	5 402	-
Tjuvholmen F7 Næring AS	29 764	31 853
Tjuvholmen F8 Næring AS	20 285	21 912
<b>Sum</b>	<b>1 263 948</b>	<b>558 298</b>

Beløpene over inkluderer også fordringer på selskaper i Selvaag konsern.

Langsiktig gjeld

Selvaag Eiendom AS

(TNOK)	2021	2020
Tjuvholmen Executive Suites AS	39 465	51 067
Strandveien 12 AS	203	4 814
Maridalsveien 323 AS	47 214	37 018
Olav Selvaags Plass 5 AS	4 837	4 517
Selvaag Eiendom Tomter AS	5 157	5 451
Selvaag Eiendom Parkering AS	2 092	8 864
<b>Sum</b>	<b>98 967</b>	<b>111 731</b>

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

Konsernmellomværende er inkludert i de ulike balansepostene med følgende beløp:

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Kundefordringer	723	532	3 006	3 566
Andre kortsiktige fordringer	4 036	390 241	-	269 090
Fordring i konsernkontoordning*	76 991	-	-	-
Langsiktige fordringer på konsernselskaper	1 264 510	558 860	671 434	1 012
<b>Sum</b>	<b>1 346 260</b>	<b>949 633</b>	<b>674 440</b>	<b>273 668</b>
Leverandørgjeld	825	730	-	-
Gjeld til konsernselskaper	79 341	226 929	175 000	226 929
Gjeld i konsernkontoordning*	101 997	-	-	-
Annen kortsiktig gjeld	1 518	1 929	-	475
Forfall > 5 år etter balansedato	98 967	111 731	-	-
<b>Sum</b>	<b>282 648</b>	<b>341 319</b>	<b>175 000</b>	<b>227 404</b>

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

\* Selvaag Eiendom-konsernet har et konsernkontosystem med DNB. Et konsernkontosystem innebærer gjensidig solidaransvar for deltakende selskaper. Morselskapet i konsernet sine bankkonti utgjør eneste direkte mellomværende med banken, mens saldo på datterselskapenes konti betraktes som interne fordringer og gjeld. Selskapet er en del av dette konsernkontosystemet. Morselskapet Selvaag Eiendom AS har en toppkreditt mot banken med trekkramme på 20 millioner kroner. Pr 31.12.2021 var innestående på toppkonto mot DNB 127,3 millioner kroner.

## NOTE 16 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Selvaag Eiendom AS

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

Aksjonærer	Aksjeklasser	Antall aksjer	Eier-/stemmeandel
Selvaag AS	Ordinære	450 000	100%
<b>Sum</b>		<b>450 000</b>	<b>100%</b>

Selvaag Eiendom AS har 1 aksjeklasse. Aksjonærene i morselskapet Selvaag AS er tre holdingselskaper som kontrolleres av Ole Gunnar Selvaag, Olav H. Selvaag og G. Frederik Selvaag med familie

## NOTE 17 - RENTEBÆRENDE LANGSIKTIG GJELD

Gjeld til kredittinstitusjoner (TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Forfall 2021	-	291 884	-	291 884
Forfall 2022	260 000	260 000	260 000	260 000
Forfall 2023	684 600	533 000	867 600	716 000
Forfall 2024	860 000	666 000	898 039	763 920
Forfall 2025	-	-	-	-
Forfall etter 2026	-	-	153 061	153 061
<b>Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>1 804 600</b>	<b>1 750 884</b>	<b>2 178 700</b>	<b>2 184 865</b>

Selskapets langsiktige gjeld ble i 2021 netto økt med TNOK 53 716 gjennom avdrag og refinansiering av gjeld på TNOK 657 884 og opptak av lån på TNOK 711 600. Konsernets langsiktige gjeld ble i 2021 netto redusert med TNOK 6 137 gjennom betaling av avdrag og refinansiering med TNOK 717 737 og opptak av ny gjeld med TNOK 711 600.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid på konsernets langsiktige rentebærende gjeld var pr 31.12.2021 på 2,51 år.

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

Lånetaker	Etableringstidspunkt	Forfallsdato	Hovedstol	Overkurs ved etablering	Markedsverdi 31.12.2021
Maridalsveien 323 AS	08.12.2014	01.01.2035	153 061	-	153 750
Maridalsveien 323 AS	16.11.2017	30.09.2024	37 963	190	38 039
<b>Sum obligasjonsgjeld</b>			<b>191 024</b>	<b>190</b>	<b>191 789</b>

Overkurs på etableringstidspunktet inntektsføres løpende over de respektive lånenes løpetid. Inntektsført overkurs i 2021 utgjør TNOK 28.

Pantsatte eiendeler (TNOK)	Konsern	
	2021	2020
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2 162 166</b>	<b>2 081 444</b>

## NOTE 18 - BETINGEDE FORPLIKTELSER

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Garantier	9 503	9 674	9 503	9 674
<b>Sum</b>	<b>9 503</b>	<b>9 674</b>	<b>9 503</b>	<b>9 674</b>

Konsernets usikrede garantier fordeler seg pr 31.12.2021 med TNOK 9 503 (9 674) i garantistillelser overfor Oslo Havn KF og Tjuvholmen KS. Garantistillelsene trappes ned over henholdsvis 5 og 10 år.

Se note 17 for ytterligere opplysninger om rentebærende langsiktig gjeld.



## NOTE 19 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

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

### Transaksjoner med nærstående parter:

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
<b>Salg av varer og tjenester</b>				
- Konsernselskaper (inkl Selvaag-konsern)	18 611	16 133	16 180	17 225
- Tilknyttede selskaper	91	183	1 672	929
- Andre nærstående selskaper	-	-	3 262	5 460
<b>Sum Salg av varer og tjenester</b>	<b>18 703</b>	<b>16 316</b>	<b>21 114</b>	<b>23 614</b>
<b>Kjøp av varer og tjenester</b>				
- Konsernselskaper (inkl Selvaag-konsern)	2 556	2 147	780	787
- Tilknyttede selskaper	-	-	-	-
- Andre nærstående selskaper	-	25	1 164	501
<b>Sum kjøp av varer og tjenester</b>	<b>2 556</b>	<b>2 171</b>	<b>1 944</b>	<b>1 289</b>

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

## NOTE 20 - OPERASJONELLE LEIEAVTALER

Selvaag Eiendom AS leier, for egen bruk, hovedkontor med adresse Silurveien 2 fra datterselskapet Silurveien Næringsbygg AS. Årlig leiebeløp er TNOK 2 210.

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

Operasjonelle leieavtaler kostnadsføres løpende og klassifiseres som andre driftskostnader. I 2021 og 2020 hadde konsernet ingen leieavtaler klassifisert som finansielle.

## NOTE 21 - ANDRE FORHOLD

### Endring i konsernsammensetningen

#### Kjøp av selskaper

Tjuvholmen Kontor XIV AS ble kjøpt med virkning per 1. november 2021. Selskapet er konsolidert i Selvaag Eiendom konsern fra og med samme dato. Ved oppkjøpet ble det identifisert og allokert merverdier på henholdsvis TNOK 9 543 knyttet til tomt og TNOK 603 knyttet til bygg i konsernet. I tillegg ble TNOK 1 637 allokert som en skatteulempe/goodwill i konsernet. Utsatt skatt av merverdiene er balanseført med TNOK 2 133.

#### Avgang vesentlige investeringer

Eierandelen i det tilknyttede selskapet Union Eiendomsutvikling på 49 prosent er solgt til Selvaag By, som er 100 prosent eid av Selvaag AS med virkning per 30.06.2021. Konsernet har regnskapsført gevinst på 513 millioner knyttet til salget. I forbindelse med salget har det blitt gitt en selgerkreditt som skal gjøres opp i løpet av 2022.

Transaksjonene ble gjennomført til markedsmessige vilkår.

#### Øvrige forhold

For datterselskapet Tingstuveien AS er det i desember 2021 inngått avtale om salg av alle aksjene til Tingstuveien 31 AS. Overdragelsen av aksjene finner sted 01.02.2022.

Til generalforsamlingen i Selvaag Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

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

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

### **Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

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

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

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 4. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**



**Thomas Fraurud**  
Statsautorisert revisor

KUNSTEN Å UTVIKLE EIENDOM

**SELVAAG**  
EIENDOM