



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	924 000 333
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SELVAAG BY AS
Forretningsadresse:	Silurveien 2 0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	MALLING & CO FORVALTNING AS
--	-----------------------------

Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.04.2024
---	------------

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.06.2025





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		398 270	
Sum inntekter		398 270	
Kostnader			
Lønnskostnad	1	8 149 808	4 326 133
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 901	
Annen driftskostnad		8 457 783	8 257 358
Sum kostnader		16 614 492	12 583 491
Driftsresultat		-16 216 222	-12 583 491
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			-99 800 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			704 788
Annen renteinntekt		1 558	255 793
Annen finansinntekt		10 012 755	30 135 000
Sum finansinntekter		10 014 313	-68 704 419
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2		
Rentekostnad til foretak i samme konsern			4 471 797
Annen finanskostnad	2	677 542 092	378 503 555
Sum finanskostnader		677 542 092	382 975 352
Netto finans		-667 527 779	-451 679 771
Ordinært resultat før skattekostnad		-683 744 000	-464 263 262
Skattekostnad på resultat	3		919 005
Ordinært resultat etter skattekostnad		-683 744 000	-465 182 267
Årsresultat	4	-683 744 000	-465 182 267
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-683 744 000	-465 182 267
Totalresultat		-683 744 000	-465 182 267



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital	4	-683 744 000	-465 182 267
Sum overføringer og disponeringer		-683 744 000	-465 182 267



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		407 178	
Sum varige driftsmidler		407 178	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	752 200 000	1 156 194 044
Investeringer i tilknyttet selskap	2	456 300 000	615 052 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 208 500 000	1 771 246 044
Sum anleggsmidler		1 208 907 178	1 771 246 044
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		10 142 045	31 616 404
Krav på innbetaling av selskapskapital		2 875 092	
Sum fordringer		13 017 137	31 616 404
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	10 957 231	38 028 654
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 957 231	38 028 654
Sum omløpsmidler		23 974 368	69 645 058
SUM EIENDELER		1 232 881 546	1 840 891 102



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	188 711	180 661
Beholdning av egne aksjer		-4 159 429	
Overkurs		2 462 764 778	2 383 272 207
Annen innskutt egenkapital	4	49 060 661	20 000 000
Sum innskutt egenkapital		2 507 854 721	2 403 452 868
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-1 278 420 637	-594 676 636
Sum opptjent egenkapital		-1 278 420 637	-594 676 636
Sum egenkapital	4	1 229 434 084	1 808 776 232
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		501 748	832 780
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		1 075 912	292 307
Kortsiktig konserngjeld			30 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 869 802	989 783
Sum kortsiktig gjeld		3 447 462	32 114 870
Sum gjeld		3 447 462	32 114 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 232 881 546	1 840 891 102



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 571535

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 000 333
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BY AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: MALLING & CO FORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 924 000 333
SELVAAG BY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		398 270	
Sum inntekter		398 270	
Kostnader			
Lønnskostnad	1	8 149 808	4 326 133
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 901	
Annen driftskostnad		8 457 783	8 257 358
Sum kostnader		16 614 492	12 583 491
Driftsresultat		-16 216 222	-12 583 491
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			-99 800 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			704 788
Annen renteinntekt		1 558	255 793
Annen finansinntekt		10 012 755	30 135 000
Sum finansinntekter		10 014 313	-68 704 419
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2		
Rentekostnad til foretak i samme konsern			4 471 797
Annen finanskostnad	2	677 542 092	378 503 555
Sum finanskostnader		677 542 092	382 975 352
Netto finans		-667 527 779	-451 679 771
Ordinært resultat før skattekostnad		-683 744 000	-464 263 262
Skattekostnad på resultat	3		919 005
Ordinært resultat etter skattekostnad		-683 744 000	-465 182 267
Årsresultat	4	-683 744 000	-465 182 267
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-683 744 000	-465 182 267
Totalresultat		-683 744 000	-465 182 267
Overføringer og disponeringer			



Overført fra annen egenkapital	4	-683 744 000	-465 182 267
Sum overføringer og disponeringer		-683 744 000	-465 182 267



Organisasjonsnr: 924 000 333
SELVAAG BY AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
Sum varige driftsmidler		407 178	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	752 200 000	1 156 194 044
Investeringer i tilknyttet selskap	2	456 300 000	615 052 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 208 500 000	1 771 246 044
Sum anleggsmidler		1 208 907 178	1 771 246 044
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
		10 142 045	31 616 404
Krav på innbetaling av selskapskapital			
		2 875 092	
Sum fordringer		13 017 137	31 616 404
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern			
	2		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	5	10 957 231	38 028 654
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 957 231	38 028 654
Sum omløpsmidler		23 974 368	69 645 058
SUM EIENDELER		1 232 881 546	1 840 891 102

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	188 711	180 661
Beholdning av egne aksjer		-4 159 429	
Overkurs		2 462 764 778	2 383 272 207
Annen innskutt egenkapital	4	49 060 661	20 000 000
Sum innskutt egenkapital		2 507 854 721	2 403 452 868
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-1 278 420 637	-594 676 636
Sum opptjent egenkapital		-1 278 420 637	-594 676 636
Sum egenkapital	4	1 229 434 084	1 808 776 232
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		501 748	832 780
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		1 075 912	292 307
Kortsiktig konserngjeld			30 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 869 802	989 783
Sum kortsiktig gjeld		3 447 462	32 114 870
Sum gjeld		3 447 462	32 114 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 232 881 546	1 840 891 102



Organisasjonsnr: 924 000 333
SELVAAG BY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.38

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Selvaag By AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag By AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 18. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Therese Thoresen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Thoresen, Therese	BANKID	2024-03-20 21:11

This document package contains:

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



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



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

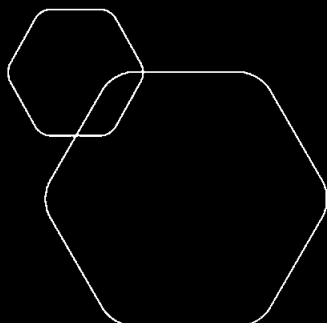
2023_Regnskap_Årsberetning Selvaag By AS - final til signer...

Name	Method	Signed at
Holte, Erich Alexander Selvaag	BANKID	2024-03-19 09:46 GMT+01
Baumann, Henrik	BANKID	2024-03-19 08:22 GMT+01
Børseth, Paul	BANKID	2024-03-18 22:02 GMT+01
Myrvold, Tore	BANKID	2024-03-18 18:05 GMT+01
Fougner, Ingrid Haugen	BANKID	2024-03-18 17:38 GMT+01
Selvaag, Olav Hindahl	BANKID	2024-03-20 10:49 GMT+01
Hernæs, Katharina R E	BANKID	2024-03-19 16:31 GMT+01
Stangeland, Jan Ole	BANKID	2024-03-19 15:23 GMT+01



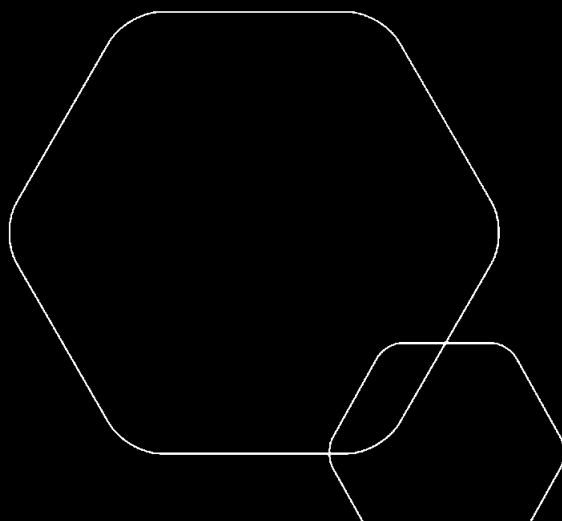
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: B2F32255B5764D2C9431CECE44359912

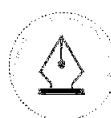


Årsregnskap 2023 Selvaag By AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 924 000 333



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

Document ID:
B2F32255B5764D2C9431CECE44359912

Årsberetning 2023 for Selvaag By AS

Virksomhetens art og lokalisering

Selvaag By AS «**Selskapet**» ble etablert i 2021. Selskapets forretningsadresse er i Oslo.

Selskapet er et eiendomsutviklingsselskap som investerer i større byutviklingsprosjekter på det sentrale østlandsområdet. Selvaag By eier 50% i Union Eiendomsutvikling AS i Drammen og 100% av Snøbyen AS i Lørenskog.

Snøbyen AS med heleide selskaper driver innen utleie av eiendom, eiendomsutvikling og en innendørs skiarena lokalisert ved Lørenskog stasjon på bygrensen til Oslo.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet hadde et negativt ordinært resultat før skatt på TNOK 683 744. Selskapets kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på TNOK 149 369 gjaldt i hovedsak investeringer / emisjoner i datterselskap. Årets resultat er særlig preget av nedskrivninger av aksjer i datterselskap og tilknyttete selskaper.

Det er innhentet verddivurderinger fra ekstern verdsetter Akershus Eiendom og de samme ble benyttet ved forrige årsskifte. Akershus Eiendom har gjennomført verddivurdering av eiendomsporteføljen til Snøbyen og Union Eiendomsutvikling AS. Evercorp AS har gjennomført oppdatert kombinert verddivurdering av Snø Oslo AS (driftsselskap) og Snø Vinterarena AS (eiendom).

Administrasjonen i Union Eiendomsutvikling AS har presentert en oppdatert verddivurdering av selskapet per 31.12.23. Verddivurderingen er gjennomført for eiendoms- og utviklingsporteføljen og for selskapet som sådan (verdjustert egenkapital – VEK), basert på verdi av eiendoms- og utviklingsporteføljen sammenholdt med balansetall per 31.12.23.

Det mest generelle utviklingstrekket over det siste året er at rentenivået, og dermed avkastningskravet (yield), har steget til vesentlig høyere nivåer, og dette har bidratt til å trekke eiendomsverdiene i negativ retning. Verdsettelsen av «SNØ» er preget av en reduksjon i prognose på besøkstall.

Basert på nedskrivningsvurderingene har det per 31.12.2023 vært behov for å skrive ned aksjer i datterselskap med TNOK 518 790 og aksjer i tilknyttet selskap med TNOK 158 752.

Egenkapital i selskapet pr. 31.12.2023 var TNOK 1 229 434 sammenliknet med TNOK 1 808 776 pr. 31.12.2022.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Kredittrisiko

Selvaag By («**Konsernet**») har generell kredittrisiko knyttet til rentesvingninger som følge av at lån i datterselskap har flytende renter.



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

Document ID:
B2F32255B5764D2C9431CECE44359912



Likviditets- og renterisiko

Selskapet har ingen rentebærende gjeld.

Konsernet har rentebærende gjeld på TNOK 1 102 356 pr. 31.12.2023. Gjelden har hatt opprinnelig forfall den 31.12.2023, men ble forlenget til 29.02.2024. I forbindelse med en restrukturering av Konsernet ble resterende rentebærende gjeld refinansiert. Ny låneavtale på TNOK 973 000 mellom Snøbyen AS og Handelsbanken og DNB ble signert den 27. februar 2024 og har en varighet på 3 år med avdragsfrihet i 2024 og 2025. Total låneeksponering vil dermed være redusert med TNOK 129 356 etter refinansieringen. Kapital for å redusere låneeksponering ble foretatt ved innbetaling av kapital fra aksjonærene for å dekke egenkapitalbidrag i forbindelse med refinansieringen av utestående gjeld.

Selskapets likviditetssituasjon anses som tilfredsstillende og administrasjon driver en aktiv likviditetsstyring slik at Selskapet til enhver tid skal kunne betjene løpende forpliktelser samtidig som det er fokus på å følge opp fordringer.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ved utgangen av året fire ansatte fordelt på to kvinner og to menn. Antall årsverk er 1,38 (basert på å tre av fire ansatte tiltrådt stillingene sine i fjerde kvartal 2023). Det har vært lite sykefravær i 2023.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året som har resultert i store materielle skader eller personskader. Arbeidsmiljøet betraktes som godt og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

Selskapet arbeider målrettet og planmessig for likestilling innenfor virksomheten. Selskapet arbeider for å sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamming, hudfarge, språk, religion og livssyn.

Bærekraft

Selskapet og Konsernet har jobbet strategisk med å benytte bærekraftige materialer og løsninger. Vinterarenaen SNØ har blitt et plussus som tilfører overskuddsenergi tilbake til området. Ytterligere bærekraftprosjekter inkluderer blant annet solceller, vannresirkulering og etablering av høyverdige sosiale møteplasser og torg. Konsernets mål om at aktivitet, læring og inspirasjon fører til høyere livskvalitet underbygger FNs bærekraftsmål rundt god helse.



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

Document ID:
B2F32255B5764D2C9431CECE44359912



Åpenhetsloven

I forbindelse med innføring av Åpenhetsloven har Selvaag By og Konsernet etablert systemer og rutiner for å minimere risiko for at Konsernet forårsaker eller medvirker til negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Konsernet foretar og utvikler aktsomhetsvurderinger for å sikre etterlevelse av kravene i Åpenhetsloven. Siste redegjørelse (fra 2022) er tilgjengelig via hjemmesiden www.selvaag.no. Redegjørelsen for 2023 vil bli publisert så snart den foreligger.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet særskilt forsikring for styremedlemmenes og daglig leders mulige ansvar overfor foretaket.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø.

Fremtidsutsikter

I 2023 har Selskapet og Konsernet hatt fokus på å øke leieinntekter, øke antall besøk til SNØ, optimalisere organisasjonen og å gjennomføre en omfattende restrukturering og refinansiering.

Restrukturering har blitt avsluttet i februar 2024, som vil resultere i en tydeligere porteføljestruktur og rendyrket segmentering i Konsernet.

Eierskapet til 100 % av aksjene i Snø Vinterarena AS og Snø Oslo AS har blitt løftet ut av Snøbyen konsernet og opp til morselskapet Selvaag By AS. Selvaag By AS har etablert et 100 % eid holdingselskap «Snø Oslo Holding AS» som den 15. februar 2024 kjøpte 100 % av aksjene i Snø Vinterarena AS og Snø Oslo AS. Omstruktureringen muliggjør en mer effektiv rapportering og forvaltning ved å skille ut Snø Vinterarena AS og Snø Oslo AS (skihall og drift) i et eget underkonsern.

Ambisjonen framover er en betydelig verdiøkning og videre vekst – basert på ytterligere økning i leieinntekter og driftsoptimalisering samt gjennomføring av utviklingsprosjekter.

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2023 og økonomiske stilling ved årsskifte. Det er ikke inntrådt andre forhold enn de som er nevnt etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.



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

Document ID:
B2F32255B5764D2C9431CECE44359912



Oslo,

18. mars 2024

Styret og daglig leder i Selvaag By AS

Olav Hindahl Selvaag
styreleder

Tore Myrvold
styremedlem

Paul Børseth
styremedlem

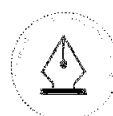
Erich Alexander Selvaag Holte
styremedlem

Ingrid Haugen Fougner
styremedlem

Jan Ole Stangeland
styremedlem

Henrik Baumann
styremedlem

Katharina Ræder Endresen Hernæs
daglig leder



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

Document ID:
B2F32255B5764D2C9431CECE44359912



RESULTATREGNSKAP

SELVAAG BY AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		398 270	0
Sum driftsinntekter		398 270	0
Lønnskostnad	1	8 149 808	4 326 133
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 901	0
Annen driftskostnad		8 457 783	8 257 358
Sum driftskostnader		16 614 492	12 583 491
Driftsresultat		-16 216 222	-12 583 491
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		0	-99 800 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	704 788
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		0	255 793
Annen renteinntekt		1 558	0
Annen finansinntekt		10 012 755	30 135 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	4 471 797
Annen finanskostnad	2	677 542 092	378 503 555
Resultat av finansposter		-667 527 779	-451 679 771
Resultat før skattekostnad		-683 744 000	-464 263 262
Skattekostnad på resultat	3	0	919 005
Resultat		-683 744 000	-465 182 267
Årsresultat	4	-683 744 000	-465 182 267
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital	4	-683 744 000	-465 182 267
Sum overføringer		-683 744 000	-465 182 267

SELVAAG BY AS

SIDE 2



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

Document ID:
B2F32255B5764D2C9431CECE44359912



BALANSE

SELVAAG BY AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		407 178	0
Sum varige driftsmidler		407 178	0
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	2	752 200 000	1 156 194 044
Investeringer i tilknyttet selskap	2	456 300 000	615 052 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 208 500 000	1 771 246 044
Sum anleggsmidler		1 208 907 178	1 771 246 044
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		10 142 045	31 616 404
Krav på innbetaling av aksjekapital		2 875 092	0
Sum fordringer		13 017 137	31 616 404
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	10 957 231	38 028 654
Sum omløpsmidler		23 974 368	69 645 058
Sum eiendeler		1 232 881 546	1 840 891 102

SELVAAG BY AS

SIDE 3



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

Document ID:
B2F32255B5764D2C9431CECE44359912



BALANSE

SELVAAG BY AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 6	188 711	180 661
Egne aksjer		-4 159 429	0
Overkurs		2 462 764 778	2 383 272 207
Annen innskutt egenkapital	4	49 060 661	20 000 000
Sum innskutt egenkapital		2 507 854 721	2 403 452 868
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	-1 278 420 637	-594 676 636
Sum opptjent egenkapital		-1 278 420 637	-594 676 636
Sum egenkapital	4	1 229 434 084	1 808 776 232
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		501 748	832 780
Skyldig offentlige avgifter		1 075 912	292 307
Konserngjeld		0	30 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 869 802	989 783
Sum kortsiktig gjeld		3 447 462	32 114 870
Sum gjeld		3 447 462	32 114 870
Sum egenkapital og gjeld		1 232 881 546	1 840 891 102

Oslo, 18.03.2024
Styret i Selvaag By AS

Jan Ole Stangeland
styremedlem

Ingrid Haugen Fougner
styremedlem

Paul Børseth
styremedlem

Erich Alexander Selvaag Holte
styremedlem

Henrik Baumann
styremedlem

Olav Hindahl Selvaag
styreleder

Tore Myrvold
styremedlem

Katharina Ræder Endresen Hernæs
daglig leder

SELVAAG BY AS

SIDE 4



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

Document ID:
B2F32255B5764D2C9431CECE44359912



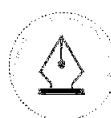
INDIREKTE KONTANTSTRØM

SELVAAG BY AS

	Note	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad		-683 744 000
Ordinære avskrivninger		6 901
Nedskrivning anleggsmidler		677 542 092
Endring i leverandørgjeld		-331 032
Utbetalt utbytte		30 135 000
Avsatt, ikke utbetalt utbytte		-10 000 000
Endring i andre tidsavgrensningsposter		3 002 981
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		16 611 942
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-414 079
Utbetaling ved kjøp av egne aksjer		-4 159 429
Utbetalinger ved emisjon i datterselskap		-114 796 048
Utbetalt konsernbidrag		-30 000 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-149 369 556
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger av egenkapital		105 686 191
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		105 686 191
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-27 071 423
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		38 028 654
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		10 957 231

SELVAAG BY AS

SIDE 5



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

Document ID:
B2F32255B5764D2C9431CECE44359912

NOTER TIL REGNSKAPET

SELVAAG BY AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Årsregnskapet består av styrets beretning, resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Selskapet har gått fra å være lite foretak til øvrige foretak i 2023.

INNTEKTS- OG KOSTNADSFØRING

Inntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes. Tilsvarende kostnadsføres drifts- og rentekostnader når disse er påløpt. Betaling for utlegg inntektsføres ikke, men avregnes mot utgifter. Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekter. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

KONERNFOROLD

Inngår i konsernregnskapet til Selvaag AS. Konsernregnskapet kan fås utlevert i Silurveien 2, 0380 Oslo.

HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år klassifiseres som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld legges tilsvarende kriterium til grunn ved vurderingen. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående, foretas nedskrivning til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives linært over den økonomiske levetiden. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

INVESTERING I DATTER OG TILKNYTTET SELSKAP

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

BANKINNSKUDD, KONTANTER OG LIGNENDE

Fordringer innregnes til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Side 6



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

Document ID:
B2F32255B5764D2C9431CECE44359912



NOTER TIL REGNSKAPET

SELVAAG BY AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Basert på Forskrift til utfylling og gjennomføring mv. av regnskapsloven av 17. juli 1998 nr. 56 nr 1-6-3 bruker valgadgangen til å ikke utarbeide sammenligningstall for kontantstrømmen

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNSSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	6 055 562	3 060 865
Arbeidsgiveravgift	1 206 988	447 559
Pensjonskostnader	241 161	68 714
Andre ytelser	646 097	748 995
Sum	8 149 808	4 326 133

Selskapet har i 2023 sysselsatt 1,38 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Lønn	3 015 386	0
Pensjonskostnader	174 314	0
Bilgodtgjørelse	75 000	0
Annen godtgjørelse	28 252	0
Sum	3 292 952	0

Daglig leder har bonusordning med selskapet og rett til å delta i selskapets aksjekjøpsprogram.

Tidligere daglig leder har en sluttavtale med Selvaag By AS.

I henhold til sluttavtalen har han fått utbetalt følgende:

	Tidligere daglig leder
Lønn	1 460 678
Bonus	1 000 000
Pensjonskostnad	66 846
Bilgodtgjørelse	25 230
Annen godtgjørelse	33 964
Sum	2 586 718

Tidligere daglig leder er ikke inkludert i beregningen av antall årsverk for Selvaag By AS.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 809 439 eks. mva.

Side 7



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

Document ID:
B2F32255B5764D2C9431CECE44359912

NOTER TIL REGNSKAPET

SELVAAG BY AS

Note 2 Aksjer og andeler i datterselskap og tilknyttet selskap

	Eierandel/ Stemmel	Egenkapital	Resultat	Kostpris	Balansført verdi 31.12
Aksjer i datterselskaper					
Aksjer Snøbyen AS	100 %	351 629 008	-474 762 594	1 649 490 092	752 200 000
Aksjer i Union Eiendomsu. AS	50 %	276 109 000	-40 528 000	615 052 000	456 300 000
Sum		627 738 008	-515 290 594	2 264 542 092	1 208 500 000

Snøbyen AS har forretningskontor i Lørenskog og Union Eiendomsutvikling AS har i Drammen. I forbindelse med refinansiering av Snøbyen har Selvaag By AS pantsatt sine aksjer i Snøbyen AS.

Etter Regnskapslovens § 5-17 skal investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap vurderes etter egenkapitalmetoden eller generelle vurderingsregler i selskaps regnskapet. Selvaag By AS sitt prinsipp er å vurdere begge kategorier av investeringer etter generelle vurderingsregler («kostprismetoden»).

Etter generelle vurderingsregler for anleggsmidler i Regnskapslovens § 5-3, jf klassifisering iht § 5-1, så vurderes aksjene til anskaffelseskost, men med plikt til å nedskrive til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Ytterligere veiledning til nedskrivningsvurderinger er gitt i NRS (F) Nedskrivning av anleggsmidler, men uten at slik veiledning kreves her. De foreliggende VEK-vurderinger per 31.12.23 er SBYs beste estimater på virkelig verdi per 31.12, og de gir uttrykk for en langsiktig vurdering, men basert på markedsfurutsetningene slik de er per i dag. Et eventuelt verdifall ved evaluering av anskaffelseskost mot slike virkelige verdier vil derfor ikke anses som forbigående, og nedskrivningsplikten inntreer.

Det er innhentet verdivurderinger fra eksterne verdsetter Akershus Eiendom og de samme ble benyttet ved forrige årsskifte. Akershus Eiendom har gjennomført verdivurdering av eiendomsporteføljen til Snøbyen og Union Eiendomsutvikling AS. Evercorp AS har gjennomført oppdatert kombinert verdivurdering av Snø Oslo AS (driftsselskap) og Snø Vinterarena AS (eiendom). Administrasjonen i Union Eiendomsutvikling AS har presentert en oppdatert verdivurdering av selskapet per 31.12.23. Verdivurderingen er gjennomført for eiendomsporteføljen, men også for selskapet som sådan (verdijustert egenkapital – VEK), basert på verdi av eiendomsporteføljen sammenholdt med balanse per 31.12.23.

Det er gjennomført nedskrivninger i datterselskap med 518,8 MNOK og nedskrivninger i tilknyttet selskap med 158,8 MNOK. Totale nedskrivninger for aksjer i DS og TS utgjør MNOK 677,6.

Side 8



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

Document ID:
B2F32255B5764D2C9431CECE44359912



NOTER TIL REGNSKAPET

SELVAAG BY AS

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	919 005
Skattekostnad ordinært resultat	0	919 005
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-683 744 000	-464 263 262
Permanente forskjeller	667 842 092	449 072 360
Endring i midlertidige forskjeller	528 136	-904 050
Skattepliktig inntekt	-15 373 773	-16 094 953
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-683 744 000	-464 263 262
Beregnet skatt av resultat før skatt	-150 423 680	-102 137 918
Skatteeffekt av permanente forskjeller	146 925 260	98 795 919
Sum	-3 498 420	-3 341 999
Effektiv skattesats	0,5 %	0,7 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	75 914	0	-75 914
Andre forskjeller	300 000	904 050	604 050
Sum	375 914	904 050	528 136
Akkumulert fremførbart underskudd	-36 040 043	-20 666 270	15 373 773
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	35 664 129	19 762 220	-15 901 909
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0	-1
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel, dette som en følge at det er usikkerhet om fremtidig inntjening.

Beregnet utsatt skattefordel kr 3.498.420 er i 2023 ikke balanseført. Dette beløpet utgjør forskjellen i skattenoten mellom skattekostnad ordinært resultat kr 0 og beregningen av effektiv skattesats kr -3 498 420.

Side 9



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

Document ID:
B2F32255B5764D2C9431CECE44359912



NOTER TIL REGNSKAPET

SELVAAG BY AS

Note 4 Egenkapital

	Aksje kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	180 661	0	2 383 272 207	20 000 000	-594 676 636	1 808 776 232
Pr. 01.01.2023	180 661	0	2 383 272 207	20 000 000	-594 676 636	1 808 776 232
Årets resultat					-683 744 000	-683 744 000
Emisjon, registret	8 050		79 492 571	0	0	79 500 621
Emisjon, ikke registert				29 060 661		29 060 661
Egne aksjer		-4 159 429				-4 159 429
Pr. 31.12.2023	188 711	-4 159 429	2 462 764 778	49 060 661	-1 278 420 636	1 229 434 084

Selskapet kjøpte ute en aksjonær i 2023, antall aksjer 41.447, pålydende 0,01. Bakgrunnen for kjøpet er at aksjonæren også var ansatt og sluttet i selskapet i 2023.

Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 638 273.

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I SELVAAG BY AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	18 871 031	0,01	188 710
Sum	18 871 031		188 710

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
SELVAAG AS	10 256 347	54,3
Canica AS	4 346 739	23,0
Oslo Pensjonsforsikring AS	1 799 259	9,5
Malling & Co Vinterparken AS	1 178 970	6,2
Baumann Invest AS	783 637	4,2
Lørenskog kommunale pensjonskasse	355 130	1,9
Sum >1% eierandel	18 720 082	99,2
Sum øvrige	150 949	0,8
Totalt antall aksjer	18 871 031	100,0

Selskapet har kun en aksjeklasse og alle aksjene har lik stemmerett.

Side 10



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

Document ID:
B2F32255B5764D2C9431CECE44359912