



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 587 776  
Organisasjonsform: Allmennaksjeselskap  
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG ASA  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sissel Kragnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 12.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	1,11	79 081 000	127 297 000
Leieinntekter		540 000	779 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>79 621 000</b>	<b>128 076 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-2 933 000	12 008 000
Lønnskostnader	2,3	142 167 000	140 570 000
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	954 000	930 000
Andre driftskostnader	2,11	54 904 000	55 410 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>195 092 000</b>	<b>208 918 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-115 471 000</b>	<b>-80 842 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		24 805 000	13 143 000
Annen renteinntekt	11	10 576 000	3 001 000
Annen finansinntekt		584 042 000	1 320 629 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>619 423 000</b>	<b>1 336 773 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		31 713 000	28 680 000
Annen rentekostnad		6 814 000	6 762 000
Annen finanskostnad	4	18 659 000	438 073 000
Øvrige gevinster (-tap), netto		0	-11 482 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>57 186 000</b>	<b>462 033 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>562 237 000</b>	<b>874 740 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>446 766 000</b>	<b>793 898 000</b>
Skattekostnad	5	55 788 000	156 594 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>390 978 000</b>	<b>637 304 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>390 978 000</b>	<b>637 304 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært utbytte		187 531 000	281 297 000
Avsatt til/overført fra annen egenkapital		203 447 000	356 007 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>390 978 000</b>	<b>637 304 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 219 000	3 966 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 219 000</b>	<b>3 966 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	3 476 000	3 476 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	1 625 000	1 939 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 101 000</b>	<b>5 415 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	1 579 167 000	1 503 546 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	108 254 000	118 645 000
Investering i andre aksjer			0
Andre fordringer	8,9,10	731 601 000	866 209 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 419 022 000</b>	<b>2 488 400 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 427 342 000</b>	<b>2 497 781 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8,9,10, 11	16 579 000	12 716 000
Andre fordringer på selskap i samme konsern	10	356 402 000	803 625 000
Andre fordringer		6 821 000	46 587 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>379 802 000</b>	<b>862 928 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	352 627 000	283 433 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>352 627 000</b>	<b>283 433 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>732 429 000</b>	<b>1 146 361 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 159 771 000</b>	<b>3 644 142 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13,14	187 531 000	187 531 000
Beholdning av egne aksjer	14	-103 000	-682 000
Overkurs	14	1 395 478 000	1 395 478 000
Annen innskutt egenkapital	14	349 260 000	328 338 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 932 166 000</b>	<b>1 910 665 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 932 166 000</b>	<b>1 910 665 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	1 506 000	1 634 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 506 000</b>	<b>1 634 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8,10	874 215 000	1 157 944 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>874 215 000</b>	<b>1 157 944 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>875 721 000</b>	<b>1 159 578 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10,11	6 057 000	5 720 000
Betalbar skatt	5	40 973 000	132 696 000
Skyldige offentlige avgifter		15 152 000	16 179 000
Utbytte	14	187 531 000	281 297 000
Kortsiktig konserngjeld	10	64 070 000	90 866 000
Annen kortsiktig gjeld		38 101 000	47 141 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>351 884 000</b>	<b>573 899 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 227 605 000</b>	<b>1 733 477 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 159 771 000</b>	<b>3 644 142 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	15	2 334 549 000	2 241 477 000
Pantstillelser		0	0



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	2,25	2 830 818 000	3 341 513 000
Øvrige inntekter	25	65 561 000	61 233 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 896 379 000</b>	<b>3 402 746 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	5	2 313 735 000	2 617 422 000
Lønns- og personalkostnader, administrative funksjoner	6	139 035 000	136 160 000
Avskrivning og amortisering	9,10	9 717 000	10 272 000
Andre driftskostnader	7	97 233 000	100 264 000
Andel av resultat fra felleskontr. foretak og tilknyttede selskaper	24	-85 726 000	-109 697 000
Øvrige gevinster (tap), netto		0	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 473 994 000</b>	<b>2 754 421 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>422 385 000</b>	<b>648 325 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter	8	15 384 000	10 691 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 384 000</b>	<b>10 691 000</b>
Finanskostnader	8	12 654 000	13 685 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 654 000</b>	<b>13 685 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 730 000</b>	<b>-2 994 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>425 115 000</b>	<b>645 331 000</b>
Skattekostnad	19	86 262 000	140 426 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>338 853 000</b>	<b>504 905 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>338 853 000</b>	<b>504 905 000</b>
Omregningsdifferanser		1 432 000	-3 223 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		1 432 000	-3 223 000
<b>Totalresultat</b>		<b>340 285 000</b>	<b>501 682 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	9	383 376 000	383 376 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>383 376 000</b>	<b>383 376 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Varige driftsmidler	10	8 152 000	7 380 000
Bruksretteeiendeler leieavtaler	10	17 754 000	25 733 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>25 906 000</b>	<b>33 113 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	24	234 730 000	354 699 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	23,24	93 674 000	75 777 000
Andre anleggsmidler	11	233 866 000	200 782 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>562 270 000</b>	<b>631 258 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>971 552 000</b>	<b>1 047 747 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varelager (eiendom)	5	4 273 209 000	4 072 466 000
<b>Sum varer</b>		<b>4 273 209 000</b>	<b>4 072 466 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	81 455 000	83 831 000
Andre kortsiktige fordringer	11	10 673 000	50 479 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>92 128 000</b>	<b>134 310 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Kontanter og kontantekvivalenter	12	612 670 000	527 435 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>612 670 000</b>	<b>527 435 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 978 007 000</b>	<b>4 734 211 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 949 559 000</b>	<b>5 781 958 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	13	2 338 088 000	2 461 053 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 338 088 000</b>	<b>2 461 053 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Minoritetsinteresser		7 795 000	7 788 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 795 000</b>	<b>7 788 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 345 883 000</b>	<b>2 468 841 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		1 090 000	1 254 000
Utsatt skatt	19	60 140 000	38 579 000
Avsetninger	20	66 999 000	62 910 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>128 229 000</b>	<b>102 743 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	26	265 039 000	219 622 000
Langsiktige leieforpliktelser	10	10 930 000	18 630 000
Langsiktig rentebærende gjeld	16	1 400 352 000	777 200 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 676 321 000</b>	<b>1 015 452 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 804 550 000</b>	<b>1 118 195 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	503 091 000	688 330 000
Leverandørgjeld	17	99 343 000	129 986 000
Betalbar skatt	19	64 541 000	133 902 000
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	541 943 000	552 443 000
Kortsiktige leieforpliktelser	10	7 861 000	8 108 000
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	26	582 347 000	682 153 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 799 126 000</b>	<b>2 194 922 000</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum gjeld		3 603 676 000	3 313 117 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 949 559 000</b>	<b>5 781 958 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 675795

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 587 776  
Organisasjonsform: Allmennaksjeselskap  
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG ASA  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sissel Kragnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 14.08.2023



Organisasjonsnr: 992 587 776  
SELVAAG BOLIG ASA

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	1, 11	79 081 000	127 297 000
Leieinntekter		540 000	779 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>79 621 000</b>	<b>128 076 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-2 933 000	12 008 000
Lønnskostnader	2, 3	142 167 000	140 570 000
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	954 000	930 000
Andre driftskostnader	2, 11	54 904 000	55 410 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>195 092 000</b>	<b>208 918 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-115 471 000</b>	<b>-80 842 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		24 805 000	13 143 000
Annen renteinntekt	11	10 576 000	3 001 000
Annen finansinntekt		584 042 000	1 320 629 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>619 423 000</b>	<b>1 336 773 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		31 713 000	28 680 000
Annen rentekostnad		6 814 000	6 762 000
Annen finanskostnad	4	18 659 000	438 073 000
Øvrige gevinster (-tap), netto		0	-11 482 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>57 186 000</b>	<b>462 033 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>562 237 000</b>	<b>874 740 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	5	55 788 000	156 594 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>390 978 000</b>	<b>637 304 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>390 978 000</b>	<b>637 304 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		187 531 000	281 297 000
Avsatt til/overført fra annen egenkapital		203 447 000	356 007 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>390 978 000</b>	<b>637 304 000</b>





Organisasjonsnr: 992 587 776  
SELVAAG BOLIG ASA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 219 000	3 966 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 219 000</b>	<b>3 966 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	3 476 000	3 476 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	6	1 625 000	1 939 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 101 000</b>	<b>5 415 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investerings i datterselskap	7	1 579 167 000	1 503 546 000
Investerings i tilknyttet selskap	7	108 254 000	118 645 000
Investerings i andre aksjer			0
Andre fordringer	8,9,10	731 601 000	866 209 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 419 022 000</b>	<b>2 488 400 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 427 342 000</b>	<b>2 497 781 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8,9,10,11	16 579 000	12 716 000
Andre fordringer på selskap i samme konsern	10	356 402 000	803 625 000
Andre fordringer		6 821 000	46 587 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>379 802 000</b>	<b>862 928 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	12	352 627 000	283 433 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>352 627 000</b>	<b>283 433 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>732 429 000</b>	<b>1 146 361 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 159 771 000</b>	<b>3 644 142 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13,14	187 531 000	187 531 000
Beholdning av egne aksjer	14	-103 000	-682 000
Overkurs	14	1 395 478 000	1 395 478 000
Annen innskutt egenkapital	14	349 260 000	328 338 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 932 166 000</b>	<b>1 910 665 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 932 166 000</b>	<b>1 910 665 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	1 506 000	1 634 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 506 000</b>	<b>1 634 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8,10	874 215 000	1 157 944 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>874 215 000</b>	<b>1 157 944 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>875 721 000</b>	<b>1 159 578 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10,11	6 057 000	5 720 000
Betalbar skatt	5	40 973 000	132 696 000
Skyldige offentlige avgifter		15 152 000	16 179 000
Utbytte	14	187 531 000	281 297 000
Kortsiktig konserngjeld	10	64 070 000	90 866 000
Annen kortsiktig gjeld		38 101 000	47 141 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>351 884 000</b>	<b>573 899 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 227 605 000</b>	<b>1 733 477 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 159 771 000</b>	<b>3 644 142 000</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	15	2 334 549 000	2 241 477 000
Pantstillelser		0	0



Organisasjonsnr: 992 587 776  
SELVAAG BOLIG ASA

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	2,25	2 830 818 000	3 341 513 000
Øvrige inntekter	25	65 561 000	61 233 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 896 379 000</b>	<b>3 402 746 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	5	2 313 735 000	2 617 422 000
Lønns- og personalkostnader, administrative funksjoner	6	139 035 000	136 160 000
Avskrivning og amortisering	9,10	9 717 000	10 272 000
Andre driftskostnader	7	97 233 000	100 264 000
Andel av resultat fra felleskontr. foretak og tilknyttede selskaper	24	-85 726 000	-109 697 000
Øvrige gevinster (tap), netto		0	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 473 994 000</b>	<b>2 754 421 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>422 385 000</b>	<b>648 325 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter	8	15 384 000	10 691 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 384 000</b>	<b>10 691 000</b>
Finanskostnader	8	12 654 000	13 685 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 654 000</b>	<b>13 685 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 730 000</b>	<b>-2 994 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	19	425 115 000	645 331 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>86 262 000</b>	<b>140 426 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>338 853 000</b>	<b>504 905 000</b>
Omregningsdifferanser		1 432 000	-3 223 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		1 432 000	-3 223 000
<b>Totalresultat</b>		<b>340 285 000</b>	<b>501 682 000</b>



Organisasjonsnr: 992 587 776  
SELVAAG BOLIG ASA

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	9	383 376 000	383 376 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>383 376 000</b>	<b>383 376 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Varige driftsmidler	10	8 152 000	7 380 000
Bruksretteeiendeler leieavtaler	10	17 754 000	25 733 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>25 906 000</b>	<b>33 113 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	24	234 730 000	354 699 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	23,24	93 674 000	75 777 000
Andre anleggsmidler	11	233 866 000	200 782 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>562 270 000</b>	<b>631 258 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>971 552 000</b>	<b>1 047 747 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varelager (eiendom)	5	4 273 209 000	4 072 466 000
<b>Sum varer</b>		<b>4 273 209 000</b>	<b>4 072 466 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	81 455 000	83 831 000
Andre kortsiktige fordringer	11	10 673 000	50 479 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>92 128 000</b>	<b>134 310 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Kontanter og kontantekvivalenter	12	612 670 000	527 435 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>612 670 000</b>	<b>527 435 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 978 007 000</b>	<b>4 734 211 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 949 559 000</b>	<b>5 781 958 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag			
Bolig ASA	13	2 338 088 000	2 461 053 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 338 088 000</b>	<b>2 461 053 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Minoritetsinteresser		7 795 000	7 788 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 795 000</b>	<b>7 788 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 345 883 000</b>	<b>2 468 841 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		1 090 000	1 254 000
Utsatt skatt	19	60 140 000	38 579 000
Avsetninger	20	66 999 000	62 910 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>128 229 000</b>	<b>102 743 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	26	265 039 000	219 622 000
Langsiktige leieforpliktelser	10	10 930 000	18 630 000
Langsiktig rentebærende gjeld	16	1 400 352 000	777 200 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 676 321 000</b>	<b>1 015 452 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 804 550 000</b>	<b>1 118 195 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	503 091 000	688 330 000
Leverandørgjeld	17	99 343 000	129 986 000
Betalbar skatt	19	64 541 000	133 902 000
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	541 943 000	552 443 000
Kortsiktige leieforpliktelser	10	7 861 000	8 108 000
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	26	582 347 000	682 153 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 799 126 000</b>	<b>2 194 922 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 603 676 000</b>	<b>3 313 117 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 949 559 000</b>	<b>5 781 958 000</b>



Organisasjonsnr: 992 587 776  
SELVAAG BOLIG ASA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper  
Se filvedlegg

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
64.00

Note  
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	114513000.00	109259000.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	17308000.00	16971000.00
Pensjonskostnader	Årets	Fjorårets
	5408000.00	5012000.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	4938000.00	9328000.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	142167000.00	140570000.00

Mer om årsverk og lønn  
Se filvedlegg

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/års møtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer



Organisasjonsnr: 992 587 776  
SELVAAG BOLIG ASA

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Regnskapsprinsipper  
Se filvedlegg

Note  
6

Antall årsverk i regnskapsåret  
85.00

Note  
6

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	118767000.00	114208000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	24527000.00	24794000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7185000.00	6417000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6224000.00	8972000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	139035000.00	136160000.00

Mer om årsverk og lønn  
Deler av lønnskostnaden er aktivert på varelager

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Note



## Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Balanseført verdi 31.12.                      Varige driftsmidler   Immaterielle eiend.

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**

**Note**

24

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Investeringsregnskap som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden**

**Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

**Morselskapet sitt navn**

Selvaag AS

**Forretningskontor for morselskapet**

Silurveien 2, 0380 Oslo

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap                      Årets                      Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern                      Årets                      Fjorårets

**Kortsiktig gjeld**

Samlet beløp - foretak i samme konsern                      Årets                      Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

**Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern**

Pantstillelse                      Beløp

Garantier                      Beløp



Mer om tilknyttet selskap/datterselskap  
Se vedlagt note 18 og 23 i konsernregnskapet

Note  
11

## Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note  
13

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note  
18

## Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer



Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig ASA

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig ASA, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

Vi er ikke kjent med at vi har levert tjenester som er i strid med forbudet i revisjonsforordningen (EU) No 537/2014 artikkel 5 nr. 1.

Vi har vært revisor for Selvaag Bolig ASA sammenhengende i 15 år fra valget på generalforsamlingen den 11. april 2008 for regnskapsåret 2008 med gjenvalg på generalforsamlingen den 26. april 2022.



## Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2022. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet, og vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

Virksomheten har i hovedsak vært uendret sammenlignet med fjoråret. Det har ikke vært regulatoriske endringer, transaksjoner eller hendelser av vesentlig betydning som har ledet til nye fokusområder. *Verdi av varelager* har samme karakteristika og risikoer i år som i fjor, og har følgelig vært et viktig fokusområde i vår revisjon også i 2022.

Sentrale forhold ved revisjonen	Hvordan vi i vår revisjon håndterte sentrale forhold ved revisjonen
<p><i>Verdi av varelager</i></p> <p>I årsregnskapet for 2022 består varelageret til SBO i hovedsak av</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• råtomter,</li><li>• prosjekter under utvikling, og</li><li>• ferdigutviklede enheter.</li></ul> <p>Varelageret utgjør en betydelig del av eiendelene i balansen, og måles til det laveste av anskaffelseskost og nettorealiseringsverdi, som krever at ledelsen utøver skjønn. Dersom et vesentlig verdifall inntreffer, kan det medføre nedskrivning av varelageret. Det er ikke foretatt vesentlig nedskrivninger av råtomter i 2022.</p> <p>Et prosjekt igangsettes først når minstekrav for forhåndssalg er oppnådd. Resterende enheter selges normalt jevnt frem mot prosjektenes ferdigstilling. Risikoen for verdifall av prosjekter under utvikling er derfor lavere enn for råtomter og ferdigutviklede enheter som ikke er solgt. Vi har derfor i hovedsak fokusert på verdsettelsen av råtomter og ferdigutviklede enheter som ikke er solgt.</p>	<p><i>Råtomter</i></p> <p>Anskaffelseskost for råtomter består av historisk kostpris, tillagt akkumulerte tomtelånsrenter fra det tidspunktet tomten ble ferdig regulert. Tomtene som er solgt til UP men fortsatt ligger på balansen til SBO («portefølje B») tillegges også løpende opparbeidet opsjonspremie. Bokført kostpris for alle vesentlige kjøp av tomter er kontrollert mot kjøpskontrakter. For råtomter hvor det var aktivert tomtelånsrenter for første gang, kontrollerte vi om det finnes dokumenter for regulering til boligformål, og aktiverte beløp mot revisjonsoppgaver mottatt direkte fra bankforbindelsene. Opsjonspremier aktivert på UP-tomtene er kontrollert mot underliggende opsjonsavtaler. Videre kontrollerte vi at uttak av råtomter var underbygget av salgsdokumentasjon eller dokumentasjon for godkjent byggestart. Disse handlingene avdekket ingen vesentlige avvik.</p> <p>For å ta stilling til risiko for fall i netto realiseringsverdi av råtomtene innhentet vi kopi av ekstern verdsetters verdivurderinger. Vi tok stilling til ekstern verdsetters kompetanse og objektivitet ved å vurdere at de har anvendt anerkjente og hensiktsmessige metoder og forutsetninger i verdsettelsene. Vi gjennomgikk også ledelsens korrespondanse for å undersøke at verdsetter fikk et uhildet mandat og informasjon fra ledelsen. Disse handlingene ga oss ingen indikasjoner på feil eller manglende objektivitet i de eksterne verdsettelsene.</p>



<p><i>Råtomter</i></p> <p>Verdien av bokført verdi råtomter måles hvert år mot netto realisasjonsverdi. Dersom netto realisasjonsverdi er lavere gjennomføres nedskrivninger. Dersom det foreligger indikasjoner på verdifall, utleder ledelsen netto realisasjonsverdi av råtomter ved hjelp av en kalkyle for det planlagte boligprosjektet. Disse kalkylene kan inneholde faktorer som forventede boligpriser og avkastning, godkjenninger fra myndigheter og estimerte byggekostnader. Fastsettelse av forutsetningene krever at ledelsen anvender skjønn. Anvendelse av skjønn påvirker verdien av råtomtene og resultatregnskapet direkte.</p> <p><i>Ferdigutviklede enheter</i></p> <p>Ledelsen vurderer hvert år bokført verdi av ferdigstilte enheter som ikke er solgt mot forventet netto realisasjonsverdi. Dersom netto realisasjonsverdi er lavere gjennomføres nedskrivninger. Netto realisasjonsverdi er basert på skjønn. Anvendelsen av skjønn påvirker bokført verdi av ferdigutviklede enheter og resultatregnskapet direkte.</p> <p>Hvordan ledelsen har anvendt skjønn og ledelsens verdsettelse er nærmere beskrevet i note 3. Spesifikasjon av varelageret er oppgitt i note 5.</p>	<p>Der ekstern verdsetters vurdering viste en markedsverdi nær eller under den bokførte anskaffelseskostnaden innhentet vi ledelsens kalkyle for boligprosjektet, og utfordret ledelsens vurderinger ytterligere.</p> <p>Vår vurdering omfattet sammenligninger mot ledelsens forutsetninger i de eksterne verdsettelsene, reguleringsmessig status, observerte markedspriser og vår kjennskap til og erfaringer fra konsernets andre prosjekter. Våre kontroller viste at de forutsetninger ledelsen har benyttet var rimelige.</p> <p><i>Ferdigutviklede enheter</i></p> <p>For å ta stilling til verdien av usolgte ferdigutviklede enheter innhentet vi oversikt over disse enhetene og deres bokførte anskaffelseskost og sammenlignet disse med forventet netto realisasjonsverdi.</p> <p>Vi kontrollerte bokført verdi av enhetene ved å teste ledelsens interne kontroller rettet mot å henføre kostnader på riktig prosjekt og enhet.</p> <p>Vi kontrollerte netto realisasjonsverdi ved å sammenligne ledelsens estimerte salgspriser mot observerte markedsverdier for nylige sammenlignbare salg i området. Vi var spesielt oppmerksomme i vurderingen av enheter lokalisert i områder hvor utviklingen i boligmarkedet har vært svak. Videre vurderte vi de bokførte anskaffelseskostnadene opp mot salgprisene, fratrukket estimerte salgsmarkedsomkostninger. Våre handlinger viste at netto realiserbar verdi forsvarte bokført anskaffelseskost for de usolgte enhetene.</p> <p>Vi vurderte og fant at informasjonen i note 3 og note 5 var i overensstemmelse med kravene i IFRS og at informasjonen reflekterer nedskrivningsprosessen og ledelsens bruk av skjønn på en hensiktsmessig måte.</p>



### 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.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelser om foretaksstyring og samfunnsansvar.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir



avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

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

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



## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Uttalelse om etterlevelse av krav om felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF)

#### *Konklusjon*

Som en del av revisjonen av årsregnskapet for Selvaag Bolig ASA har vi utført et attestasjonsoppdrag for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som inngår i årsrapporten med filnavn selvaagboligasa-2022-12-31-nb.zip i det alt vesentlige er utarbeidet i overensstemmelse med kravene i delegert kommisjonsforordning (EU) 2019/815 om et felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF-regelverket) etter forskrift gitt med hjemmel i verdipapirhandelloven § 5-5, som inneholder krav til utarbeidelse av årsrapporten i XHTML-format og iXBRL-markering av konsernregnskapet.

Etter vår mening er årsregnskapet som inngår i årsrapporten i det alt vesentlige utarbeidet i overensstemmelse med kravene i ESEF-regelverket.

#### *Ledelsens ansvar*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsrapporten i overensstemmelse med ESEF-regelverket. Ansvaret omfatter en hensiktsmessig prosess, og slik intern kontroll ledelsen finner nødvendig.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

For beskrivelse av revisors oppgaver og plikter ved attestasjonen av ESEF-rapporteringen, vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 20. mars 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

Petter Walstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)





# Innholdsfortegnelse

## OM SELVAAG BOLIG

## ORGANISASJON OG FORRETNINGSBESKRIVELSE

- 4 GODE RESULTATER I ET UTFORDRENDE MARKED
- 8 NØKKELTALL
- 9 KONSERNLEDELSEN I SELVAAG BOLIG ASA
- 10 FORRETNINGSBESKRIVELSE

## ESG I SELVAAG BOLIG

- 22 KLIMA OG MILJØ (E)
- 31 SOSIALE FORHOLD (S)
- 40 STYRING (G)

## REGNSKAP: KONSERN

- 43 EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE
- 55 STYRETS ÅRSBERETNING
- 67 STYRET I SELVAAG BOLIG ASA
- 70 RESULTATREGNSKAP
- 71 BALANSE
- 73 ENDRINGER I EGENKAPITAL
- 74 KONTANTSTRØMOPPSTILLING
- 75 NOTER

## REGNSKAP: MORSELSKAP

- 122 RESULTATREGNSKAP
- 123 BALANSE
- 124 BALANSE (FORTS.)
- 125 KONTANTSTRØMOPPSTILLING
- 125 REGNSKAPSPRINSIPPER
- 130 NOTER

## ERKLÆRING FRA STYRET OG ADMINISTRERENDE DIREKTØR

## REVISORS BERETNING

## GRI-INDEKS

## VEDLEGG

- 150 ESG: VESENTLIGE TEMAER
- 151 ENERGI- OG KLIMAREGNSKAP 2022



## OM SELVAAG BOLIG

### EN LEDENDE BOLIG- OG BYUTVIKLER

Selvaag Bolig ASA er et boligutviklingselskap som styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har til enhver tid flere tusen boliger under utvikling, og fokuserer på vekstområdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim og Stockholm. Selvaag Bolig viderefører Selvaags 75 år lange historie og erfaring, og har et bredt utvalg boligtyper. Selvaag Bolig er et allmennaksjeselskap og har vært notert på Oslo Børs siden juni 2012. Selskapets hovedkontor er på Ullern i Oslo.

Vår visjon er: **Vi gjør fremtidens byer bedre.**

Selvaag Bolig er en trygg og solid partner for våre kunders viktigste investering. Våre kunder sier at å velge oss er å velge kompetanse, seriøsitet og høye ambisjoner.

Vi liker å kalle oss boligspesialister - å bygge over 60 000 boliger gjør noe med deg.

Helt siden starten har Selvaag og vi som jobber i Selvaag Bolig elsket smarte løsninger. Vi har utfordret myndigheter og bransje på hva som er mulig å bygge, og det fortsetter vi med. Hver dag jobber vi med å utvikle boliger, nabolag og løsninger som forenkler folks liv. Vi sørger for at det bygges varige og fornuftige prosjekter i områder der det trengs, i byer som vokser. Det er bærekraft i praksis.

Ingen oppdrag er for store eller for komplekse for oss. På Løren omskapte vi en nedlagt militærleir til å bli en helt ny bydel. På Kaldnes i Tønsberg ble et dødt industriområde til et nytt og levende boligområde. På Fornebu skal det vokse frem en by, der det en gang lå en flyplass. Når vi skaper fremtidens byer, er det vår jobb å sørge for at folks hjem og nabolag danner trygge rammer for et godt liv.

Vår lange historie som folkets boligbygger pålegger oss et ansvar. Vi bygger boliger det er behov for, til en pris de fleste har råd til.

Alt vi gjør er gjennomtenkt, ned til minste detalj.



## ORGANISASJON OG FORRETNINGSBESKRIVELSE

### GODE RESULTATER I ET UTFORDRENDE MARKED

**2022 ble et godt år for Selvaag Bolig både resultat- og driftsmessig, til tross for utfordrende markedsforhold. God lønnsomhet i prosjektene, nye tomter i storbyområder og boliger for 6,4 milliarder kroner under bygging ved utgangen av året gjør selskapet godt posisjonert for fremtiden.**

Det er høy aktivitet i Selvaag Bolig. Ved utgangen av året hadde vi 1 253 boliger under bygging og 67 prosent av disse var allerede solgt. Solgte boliger inntektsføres først når de overleveres. Vi har derfor en solid ordreserve som sikrer inntekter ved ferdigstillelse i 2023 og 2024.

I 2022 har markedet for nye boliger vært kraftig rammet av både krigen i Ukraina og ettervirkninger av koronapandemien. Første kvartal var godt, men boligmarkedet endret seg etter krigsutbruddet i februar. Vi lyktes imidlertid med å igangsette nesten like mange boliger som vi ferdigstilte i løpet av året.

Selv om de grunnleggende forholdene for bolig- og byutviklere er til stede, med befolkningsvekst, urbanisering og stort boligbehov, var det en betydelig nedgang i salget av nye boliger etter sommeren. Utfordringen har vært todelt. På den ene siden har økende boliglånsrente, usikkerhet om hvor rentenivået vil legge seg og høyere levekostnader ført til redusert kjøpekraft og investeringsvilje. På den andre siden har tilbudet på nye boliger blitt lavere, på grunn av økte materialpriser og byggekostnader. I store deler av 2022 var det derfor flere steder ikke økonomisk forsvarlig å starte salg av nye prosjekter. For prosjekter som allerede er under bygging er kostnadene våre låst. De påvirkes derfor ikke av økningen.

Situasjonen vi opplever nå er ikke unik. Lignende situasjoner har oppstått mange ganger gjennom Selvaags historie, og vi har både erfaring og ressurser som gjør oss i stand til å håndtere og komme oss styrket ut av det som for mange oppleves som turbulente tider. Selvaag ble kjent i etterkrigsårene for å være en del av løsningen på et krevende boligmarked. Høsten 2023 er det 75 år siden Selvaag bygget sin første bolig på Ekeberg i Oslo. Visjonen den gangen var å skape noe nytt og bedre, i et marked med stor boligmangel og høye materialpriser. Med huset på Ekeberg viste Selvaag at det var mulig å bygge til en tredjedel av prisen på en tredjedel av tiden. Dette bidro til at landets boligproduksjon nesten tredoblet seg, og til selskapets eventyrlige vekst.

Vi har med andre ord betydelig erfaring med å tilpasse oss dette sykliske markedet. Vårt mål er å minimere risiko og ta ut potensialet som svingningene gir, og selskapets forretningsmodell og tilpasningsdyktige organisasjon legger til rette for at vi kan kapitalisere i gode markeder og raskt tilpasse oss rolige markeder. Vår suksessformel siden Selvaag Bolig ble et eget selskap er at vi er lett bemannet, at vi har få usolgte ferdigstilte boliger, at vi først starter salget av nye prosjekter når markedet er klart, og at vi bruker nå tiden aktivt til å både sikre oss nye utviklingseiendommer og å klargjøre nye prosjekter for salg. Vi er sikre på at markedet blir mer forutsigbart og at etterspørselen etter nye boliger kommer tilbake. Det er vi også rigget for. Vi har flere hundre boliger i salg nå, og mange nye prosjekter som kan salgsstartes i løpet av året når markedet tillater det.

De fundamentale forutsetningene for et stabilt og godt nyboligmarked fremover er gode i alle områdene der vi er til stede. Bakgrunnen for dette er urbanisering, befolkningsvekst og et stort boligbehov. Tilbudsunderskuddet i Oslo-området, som er vårt største marked, vil forsterkes nå som det legges ut svært få prosjekter for salg. Det legges heller ikke ut nye prosjekter for salg i de andre store byene, noe som vil føre til tilbudsunderskudd også der. Dette betyr sannsynligvis at boligprisene vil holde seg på et høyt nivå, og at vi vil se en prisvekst når markedet normaliseres. Derfor vil storbyområdene, der vi allerede er en stor aktør, fortsatt være vår hovedsatsning fremover.

**“Å kjøpe bolig er den viktigste investeringen de fleste av oss gjør i løpet av livet. Vi skal bidra til at flere får mulighet til nettopp det!”**

Sverre Molvik, Administrerende direktør

Det vi er trygge på at vil endre seg, er måten folk ønsker å bo på og de politiske føringene som legger grunnlaget for hvordan vi kan bo fremover. Det stilles stadig strengere regulatoriske krav til utforming, medvirkning og bærekraft. I tillegg opplever vi at kunder ønsker boliger som er sosialt bærekraftige og legger til rette for en enklere hverdag.

Svaret på mye av dette er Selvaag Pluss. Siden 2004 har vi bygget om lag 2 000 slike boliger, som er et livsstilskonsept der beboerne har tilgang til fellesarealer og tjenester. Evaluering av konseptet viser at det bidrar til økt livskvalitet, at beboere opplever mindre ensomhet og at eldre blir boende lenger i egen bolig. Konseptet er i økende grad etterspurt både av boligkjøpere og kommuner, og kommer derfor til å utgjøre en større del av Selvaag Boligs tilbud fremover. Vi har nå om lag 3 000 slike boliger under utvikling i nye prosjekter, og jobber også aktivt med videreutvikling av konseptet slik at det blir tilgjengelig for flere, både i eksisterende og nye utbyggingsområder.

Vår øvrige ESG-innsats har fortsatt for fullt i 2022, og målet er at dette arbeidet skal gi oss et konkurransefortrinn. Vi jobber derfor målrettet for å redusere negativ påvirkning og bidrar positivt der dette er mulig. En forutsetning for å få til dette er kontroll på data, slik vi har et godt grunnlag for å definere ambisjonsnivå og sette tydelige mål for blant annet utslippsreduksjon. Vi har derfor ført klimaregnskap for alle prosjekter som ble ferdigstilt i 2022 og valgt å digitalisere all ikke-finansiell datainnhenting fra 2023. Kravene vi stiller til klimaregnskap følger de nye kravene i byggt teknisk forskrift, som vil gjelde for prosjekter som rammesøkes etter 1. januar 2023, og vi har nå definert tydelige mål blant annet for klimagassreduksjon. Vi har



også endret eksisterende rutiner og stiller nå krav til hele leverandørkjeden både innenfor klima og menneskerettigheter, i tråd med åpenhetsloven.

I løpet av 2022 styrket vi også vår tilstedeværelse i Stockholm, blant annet gjennom videreutvikling av organisasjonen og avtaler om flere nye tomter. Våre plussboliger, som er boliger med fellesarealer og tjenester, har vært et nøkkelelement for å lykkes med etableringen i Sverige, ettersom kommunene er selger av tomtene og har etterspurt dette konseptet.

Som leder er jeg trygg på at vi har oppskriften for å lykkes og evnen til å følge den. Vi har erfarne og dyktige medarbeidere, høy medarbeider- og kundetilfredshet, en solid forretningsmodell, tilgang på attraktive tomter til nesten 11 000 boliger, og produkter det er stort behov for.

Å kjøpe bolig er den viktigste investeringen de fleste av oss gjør i løpet av livet. Vi skal bidra til at flere får mulighet til nettopp det. Vår tilstedeværelse i markedet gjennom 75 år og solide økonomi gjør Selvaag Boligs prosjekter og boliger til attraktive og trygt investeringsobjekter. For kjøpere er det en ekstra forsikring, og det gjør boligkjøp fra Selvaag Bolig til en trygg og god investering. Dette kommer også våre eiere til gode. Langsiktig eierskap i Selvaag Bolig skal lønne seg.

Kontakt oss gjerne om du har innspill til denne rapporten.



Sverre Molvik  
Administrerende direktør



## Nøkkeltall\* 2022:

Driftsinntekter IFRS (NOK millioner)	2 896,4
Driftsresultat (NOK millioner)	422,4
Resultat før skatt (NOK millioner)	425,1
Antall salg (Selvaag Boligs andel)	448
Netto salgsverdi (NOK millioner)	2 328
Igangsatte enheter	517
Overleverte enheter	585
Ferdigstilte enheter	586
Enheter under bygging	1 253
Antall ansatte	86
Turnover	7,0 %
Sykefravær	4,9 %
	40 % kvinner
Likestilling i styret (aksjonærvählte styremedlemmer)	60 % menn
Beregnet* CO <sub>2</sub> intensitet total (tCO <sub>2e</sub> )	25585,3
Beregnet utslipp pr. BTA** ferdigstilt bolig (kgCO <sub>2e</sub> )***	342,67
Beregnet utslipp pr. BTA ferdigstilt bolig/50 år (kgCO <sub>2e</sub> )****	5,7

\*Alle tall er Selvaag Boligs andel.

\*\* Bruttoareal (BTA) er en betegnelse for det totale arealet av bygget, og inkluderer yttervegger.

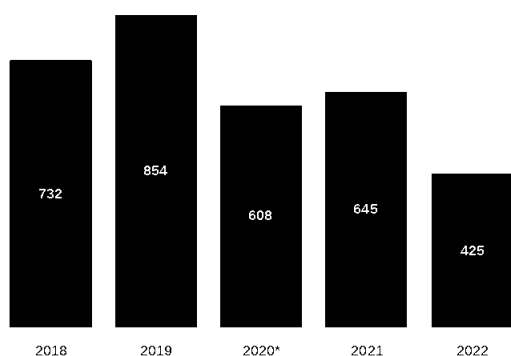
\*\*\* CO<sub>2</sub>-ekvivalenter (kgCO<sub>2e</sub>) per bruttoareal (BTA). Omregning av klimagasser til CO<sub>2</sub>-ekvivalenter gjøres ved å multiplisere antall tonn av hver enkelt gass med gassens GWP-verdi. Dette er det globale oppvarmingspotensialet i et hundreårsperspektiv. Kjeller og fundamentering er inkludert. Enkelte elementer i klimagassregnskapet er estimert på grunn av manglende data tilgjengelig.

\*\*\*\* Klimagassberegningen utføres for en beregningsperiode på 50 år for bygningen. Norske EPDer har normalt vært basert på 60 års beregningsperiode. EU-regelverk og Byggeteknisk forskrift TEK17 benytter en beregningsperiode på 50 år. Begge beregningsperiodene er inkludert i det vedlagte klimaregnskapet. Dette for sammenlignbarhet med referanseprosjekt.

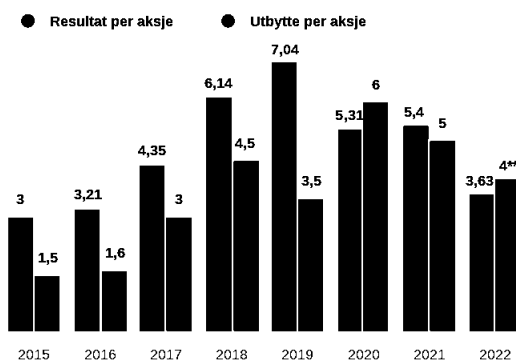


## NØKKELTALL

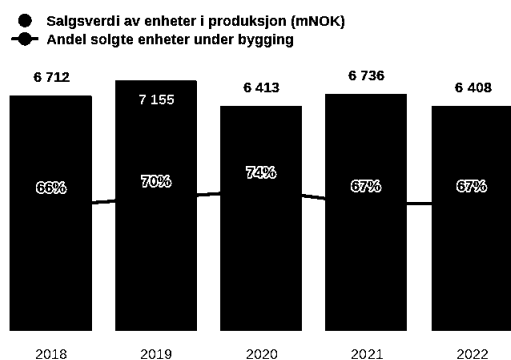
### RESULTAT FØR SKATT (MNOK)



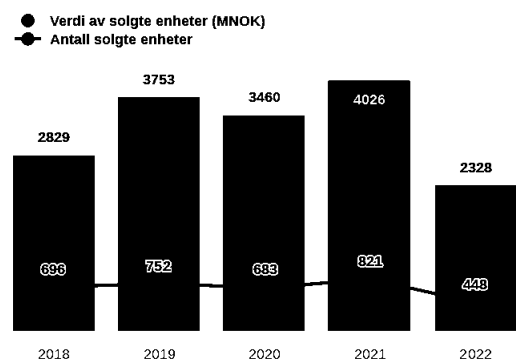
### ÅRLIG UTBYTTE OG RESULTAT PER AKSJE <sup>1)</sup>



### SALGSVERDI AV ENHETER I PRODUKSJON



### BOLIGSALG<sup>2)</sup>



(Beløp i NOK millioner)	2022	2021	2020	2019	2018
<b>IFRS hovedtall</b>					
Driftsinntekter	2 896,4	3 402,7	2 698,0	3 368,8	3 342,1
Driftsresultat	422,4	648,3	1 643,8	864,7	750,5
<b>RESULTAT FØR SKATT</b>	<b>425,1</b>	<b>645,3</b>	<b>1 653,5 <sup>3)</sup></b>	<b>854,0</b>	<b>732,5</b>
Kontantstrøm fra drift	63,4	392,6	1 615,7	985,9	427,0
Netto kontantstrøm	85,2	-357,9	-293,4	521,7	171,5
Egenkapitalgrad	39 %	43 %	41 %	49 %	48 %
<b>RESULTAT PER AKSJE I KRONER</b>	<b>3,63</b>	<b>5,40</b>	<b>16,33</b>	<b>7,04</b>	<b>6,14</b>
Antall enheter under bygging	1 253	1 323	1 310	1 504	1 449

<sup>1)</sup> Inkluderer ikke NOK 1045 mill fra UP-transaksjonen

<sup>\*\*1)</sup> Inkluderer foreslått utbytte for H2 2022 NOK 2,00 per aksje

<sup>1)</sup> Oversikten viser ikke gevinst og utbytte fra UP-transaksjonen

<sup>2)</sup> Solgte enheter er inngåtte salgskontrakter med kunder ihht. Bustadoppføringslova. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

<sup>3)</sup> Justert for UP-transaksjonen er resultat før skatt for 2020 NOK 608 millioner. Merk: Antall solgte enheter og verdi av solgte enheter er justert for Selvaag Bolig sin andel av deleide prosjekter



## KONSERNLEDELSEN I SELVAAG BOLIG ASA



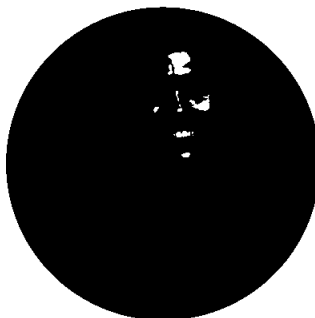
**Sverre Molvik**  
Administrerende direktør



**Øystein Klungland**  
Viseadministrerende direktør



**Kristoffer Gregersen**  
Konserndirektør kommunikasjon og  
bærekraft

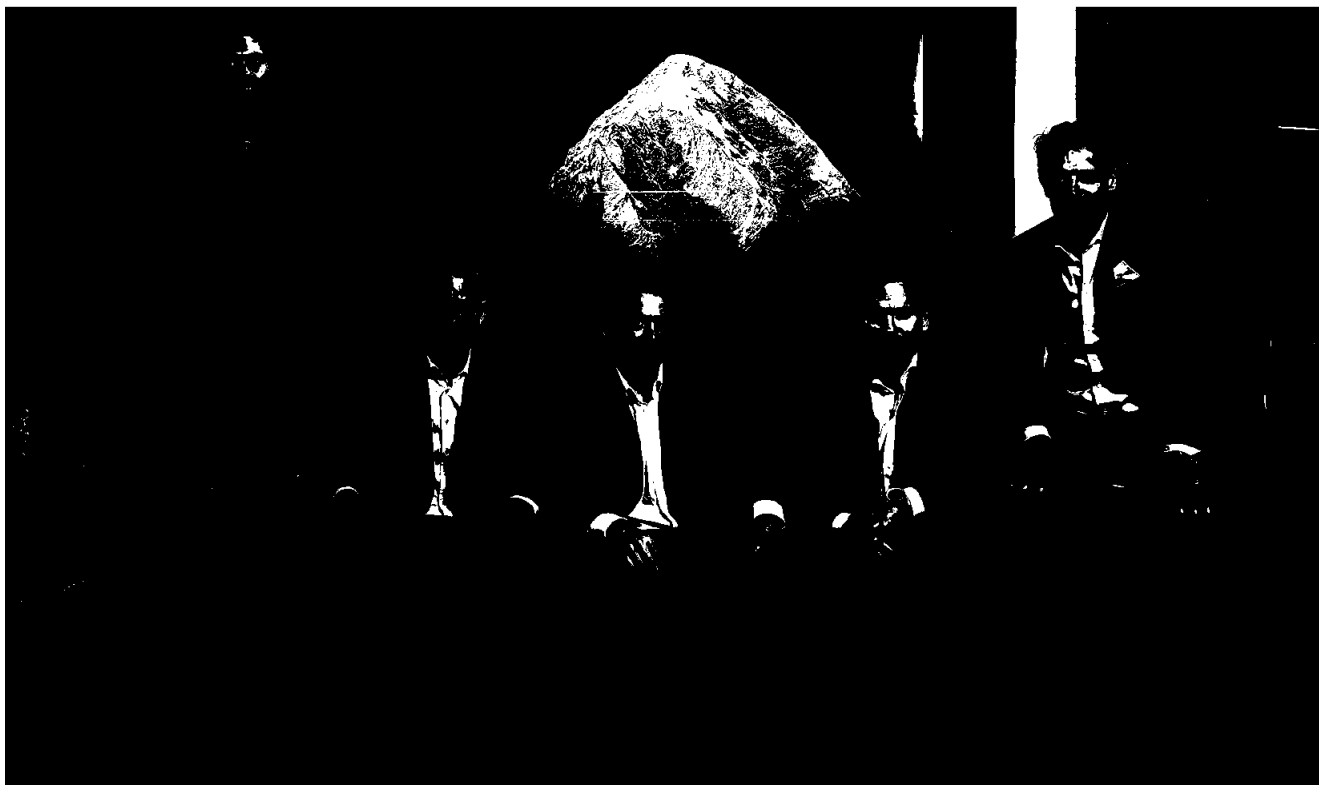


**Line Lian Mjell**  
Konserndirektør marked



**Christopher Brunvoll**  
Konserndirektør finans

## KONSERNLEDELSEN I SELVAAG BOLIG ASA



## FORRETNINGSBESKRIVELSE

Selvaag Bolig er et boligutviklingsselskap som tilbyr boliger tilpasset spesifiserte kjøpergrupper i vekstområdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim og Stockholm. Ved å tilby gode boliger til konkurransedyktige priser skal selskapet gi flest mulig mennesker, i alle faser av livet, mulighet til å eie egen bolig. Selskapet har ikke egen entreprenørvirksomhet og utvikler fortrinnsvis store boligprosjekter med mer enn 150 boliger. De fleste boligene er i prisklassen fire til seks millioner kroner. Ved at bygging konkurranseutsettes, oppnår selskapet redusert risiko og bedre innkjøpspriser. Selvaag Bolig har også ansatt servicepersonell i det heleide datterselskapet Selvaag Pluss Service AS. Disse jobber som vertskap og med vedlikehold i selskapets Plussboliger – boliger med fellesareal og tjenestetilbud som Selvaag Bolig drifter også etter overlevering til kunde.

Det har ikke vært endringer i selskapets virksomhetsområde eller verdikjede i 2022.



## Selskapsstruktur

I Selvaag Bolig er alle prosjekter organisert i egne prosjektselskaper. De fleste prosjektselskapene er heleid av Selvaag Bolig ASA, og har ikke egne ansatte. Disse er datterselskaper som konsolideres i sin helhet inn i konsernets regnskap. Selvaag Bolig ASA har i tillegg samarbeidsprosjekter som i hovedsak eies 50/50 med andre aktører og er klassifisert som felleskontrollerte virksomheter/tilknyttede selskaper. Resultatene fra disse inkluderes i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden. For mer informasjon se [note 2.6](#) i konsernregnskapet. Selvaag Bolig har også skilt ut driften av selskapets Plussboliger i et eget selskap. Selvaag Bolig konsern har totalt 86 ansatte, hvorav 64 er ansatt i Selvaag Bolig ASA. De øvrige er ansatt i Selvaag Pluss Service AS, Selvaag Eiendomsoppgjør AS og Selvaag Bostad AB med datterselskaper.

## Markedstilpassede boligkonsepter

Selvaag Bolig har boligtyper og -konsepter tilpasset ulike målgrupper med ulike behov og preferanser. Hovedvolumet av boligene selskapet bygger er leiligheter tilpasset den største kundegruppen, som er husholdninger med normal inntekt. Andelen Plussboliger, dvs. boliger med fellesarealer og tjenester, har imidlertid økt de siste årene. Størrelsen på selskapets prosjekter gjør at ulike boligtyper kombineres i de respektive prosjektene. Dette bidrar til sosialt bærekraftige nabolag ettersom det tilbys boliger for mennesker i alle livssituasjoner og aldersgrupper. I tillegg gir dette et markedstilpasset tilbud, og bidrar til å optimalisere salgs- og inntektsprofilen i det enkelte prosjekt.

## Konkurransetsetting av alle entrepriser

Selvaag Bolig er et rent boligutviklingsselskap uten egen entreprenørvirksomhet, og styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har en effektiv tilnærming til boligutvikling som bidrar til å sikre kostnadseffektivitet og redusere markedsrisiko. Kjernen i dette er konkurransetsetting av all byggevirksomhet, og at selskapet i all hovedsak inngår totalentrepriser. Dette gir flere fordeler:

- **Fokusert organisasjon:** 64 ansatte i kjernevirksomhet. Lett bemanning med fokus på utvikling og salg.
- **Forutsigbare og konkurransedyktige byggekostnader:** Tilbud fra flere entreprenører, basert på standardbeskrivelser, gir alltid riktig markedspris og bygging til fast pris. Samarbeid utelukkende med entreprenørselskaper med spisskompetanse til å løse oppdragene.
- **Lavere gjennomføringsrisiko:** Bruk av totalentrepriser gir redusert gjennomføringsrisiko i byggefasen.
- **Lavere markedsrisiko:** Byggekostnadene låses før salgsstart. Ikke behov for store bemanningsjusteringer ved markedssvingninger.
- **Bedre kapasitet:** Skalerbar modell og ingen kapasitetsproblemer når flere prosjekter skal bygges samtidig.

## Tomtekjøp og finansiering av tomter

I tillegg til konkurransetsetting av bygging, er Selvaag Boligs strategi for kjøp og utvikling av tomter sentralt for selskapets verdiskaping. Selvaag Bolig har tilgang til en betydelig tomteportefølje. Dette tillater målrettet valg av nye tomter som passer inn i eksisterende prosjektportefølje og møter de til enhver tid gjeldende markedsbehov



hva angår bærekraft, beliggenhet, størrelse, pris og utbyggingspotensial. Selskapet kjøper kontinuerlig tomter i tråd med en akkvisisjonsstrategi som prioriterer store tomter i selskapets definerte kjerneområder.

## Tomtetilgang og finansiering av tomter i Norge

Mesteparten av Selvaag Boligs tilgjengelige tomteportefølje eies av selskapets finansieringspartner Urban Property, som selger tomter tilbake til Selvaag Bolig når prosjektene byggestartes. Denne modellen gjør det mulig for Selvaag Bolig å rendyrke sin kjernevirksomhet, øke operasjonelt fokus, og synliggjøre verdiene i den daglige driften. Urban Property er en solid, kapitalsterk og forutsigbar partner for Selvaag Bolig. Samarbeidet er langsiktig og strategisk.

### Samarbeidsavtalen med Urban Property, kort oppsummert:

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

### Fordeler for Selvaag Bolig:

- Ikke behov for egenkapital til kjøp av tomter. Selvaag Bolig betaler 50 prosent av kjøpesummen til Urban Property ved overtagelse av tomt (ved byggestart) og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjektet.
- Høy egenkapitalavkastning.
- Mulighet for å dele ut en høy andel av resultatet som utbytte.
- Effektiv og forutsigbar finansiering av eksisterende og nye tomter.
- Selvaag Boligs nedsiderisiko er begrenset til 48 måneders opsjonspremie (break fee).

Selvaag Bolig har også tomter i egen balanse, samt tomter som er felleskontrollerte med andre samarbeidspartnere.

## Tomtetilgang og finansiering av tomter i Sverige

I Sverige inngår Selvaag Bolig avtaler om tomtekjøp fortrinnsvis gjennom tildeling av eiendom fra kommunene. Tildelingen skjer som regel i konkurranse mellom en rekke aktører der pris er ett av flere kriterier. Oppgjør av slike tomter skjer i hovedsak først når tomtene er byggeklar, og reguleringsrisikoen er således eliminert.



## Salgsstrategi

Selskapets salgsstrategi er sentral for optimal fremdrift og lønnsomhet i prosjektene. Segmentering av boligprosjekter og optimalisering av sammensatte prosjekter ved et bredt utvalg boligtyper, inkludert utstrakt bruk av selskapets varemerkebeskyttede plusskonsept, har gitt godt salg og gunstig salgsfremdrift. Selvaag Bolig starter bygging som hovedregel først når 60 prosent av verdien av et byggetrinn er solgt. Resten av byggetrinnet selges i perioden frem mot ferdigstillelse. Dette muliggjør at enhetene i prosjektet prises i tråd med markedsutviklingen, og sikrer inntektsoptimalisering. Videre bidrar fokus på detaljplanlegging, standardisering, tomteutnyttelse og strategisk tomteutvikling til å sikre bærekraftig utvikling, lave byggekostnader, gode prosjektmarginer og konkurransedyktige salgspriser.

## Kvalitetskrav og ESG

Selvaag Bolig setter høye krav til kvalitet i alle ledd internt og har omfattende krav til produkter, drift og ESG hos underleverandørene. Dette bidrar til å redusere risiko for feil i prosjektene, og at alle boligene har høy standard og ivaretar selskapets ESG-krav. Les mer om dette i [ESG i Selvaag Bolig](#).

## Målsettinger

Selvaag Bolig skal være en av Norges ledende boligbyggere, bidra til inkluderende lokalsamfunn og tilrettelegge for en bærekraftig livsstil. Selskapet har et langsiktig mål om vekst som ikke skal gå på bekostning av lønnsomhet. Selskapets strategi bidrar til å sikre den ledende markedsposisjonen og å styrke konkurransekraften. Selvaag Bolig har et uttalt mål om å oppnå prosjektmarginer på minimum 10 prosent.

## Utbyttepolicy

Selvaag Boligs ambisjon er å utbetale høye og stabile utbytter til sine eiere. Målet er at utbyttet skal være på minimum 60 prosent av årsresultatet etter skatt og utbetales to ganger i året. Utbyttets størrelse skal imidlertid veies opp mot selskapets likviditetsprognoser og soliditet.

## Fremdriftsrisko

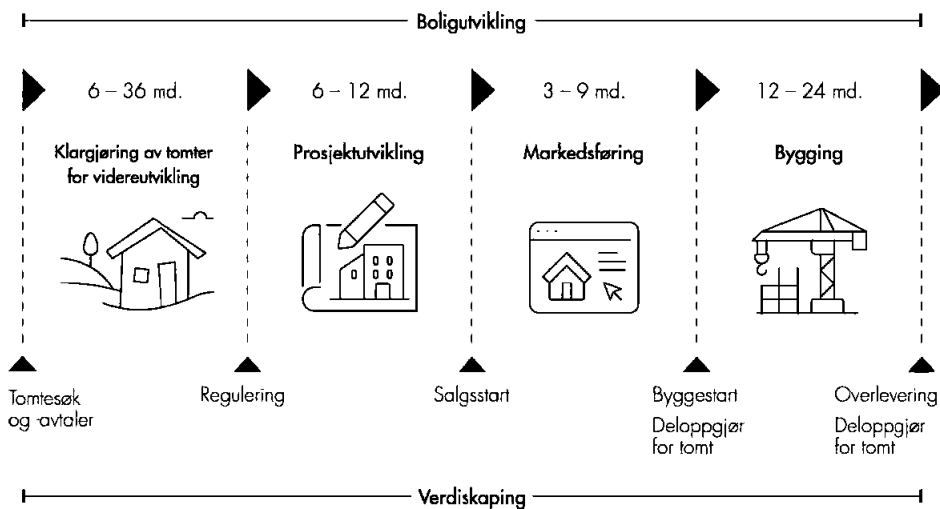
Selvaag Bolig arbeider aktivt med å minimere risikoen for kostnadsoverskridelser og forsinkelser. Dette sikres ved at selskapet inngår totalentreprisavtaler med solide entreprenører som har god økonomi, høy kompetanse og dokumentert leveransekraft. Totalentreprenøren har ansvar for å levere prosjektet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

## Eksterne risikofaktorer

Lav rente, lav arbeidsledighet, høy kjøpekraft i husholdningene og høy befolkningsvekst i urbane områder har over tid bidratt til stor boligetterspørsel, spesielt i Stor-Oslo der Selvaag Bolig har hoveddelen av sin virksomhet. I siste halvdel av 2022 ble imidlertid kjøpekraften og boligetterspørselen påvirket negativt av renteøkninger,

energipriser, inflasjon og geopolitisk uro. Pandemien og krigen i Ukraina har i tillegg ført til økte byggekostnader som gir utsatte salgs- og byggestarter. Det kan også oppstå negative skift i etterspørselen på grunn av regulatoriske endringer som påvirker kjøpekraft eller byggekostnader. Et eksempel på dette er at klimaendringer kan medføre strengere miljøkrav i prosjektutvikling og påvirke tilgang til nye utviklingstomter, entreprenører og råvarer. Se eget kapittel om risiko i kapittel om eierstyring og selskapsledelse

## VERDISKAPINGSPROSESSER I SELVAAG BOLIG



## VERDIDRIVERE I SELVAAG BOLIG

### Konkurransedyktige produkter i vekstområder

- Satser utelukkende i urbane vekstområder med stor bolig- etterspørsel og markedsdybde.
- Konkurransedyktige priser som gir stor målgruppe.
- Et bredt utvalg boligtyper som når flere markedssegmenter og gir inntekstmaksimering i prosjektene.

### Stor, aktivt forvaltet tomtebank

- Tomtebank eiet av andre medfører lavere kapitalbinding.
- Verdiskaping gjennom utvikling, videreutvikling og optimalisering av tomter.
- Flexibilitet til å utvikle flere tusen boliger i urbane vekstområder.
- Aktiv kapitalforvaltning.

## Effektiv og fleksibel kostnadsstruktur

- Ekstern entreprenør gir fleksibilitet, redusert risiko og kostnadsoptimalisering.
- Prosjektbasert forretningsmodell gir økt fleksibilitet og reduserer risiko.
- Store prosjekter med mer enn 150 boliger gir stordriftsfordeler.
- Effektiv og slank organisasjon gir lavere overhead-kostnader.

## Kapitaleffektiv forretningsmodell støttet av solid balanse

- 60 prosent forhåndssalg som hovedregel før byggestart gir redusert behov for prosjektfinansiering og redusert risiko for varelagerbygging.
- Sunn gjeldsstruktur og finansiell fleksibilitet.

## Samarbeidspartnere

Selvaag Bolig er NHO-medlem og tilknyttet landsforeningen Byggenæringens landsforening (BNL) og bransjeforeningen Boligprodusentene. Selskapet er også medlem av Grønn Byggallianse, samt bidragsyter og pådriver i en rekke lokale og bransjespesifikke foreninger og fora.

Selvaag Bolig støtter kultur, breddeidrett og utdanningsinstitusjoner, spesielt i nærområdene der selskapet har prosjekter.



BOLIGPRODUSENTENE

## ESG I SELVAAG BOLIG

Å bidra til samfunnet har vært en sentral del av Selvaags DNA siden starten i 1948, da fokuset var å bygge boliger til en pris som flest mulig kunne betale. Med klimaendringer, naturkrise og økende forskjeller utvides både ansvarsområdet og innsatsen til selskapet. Selvaag Bolig anser økt fokus på bærekraft i alle ledd av virksomheten som viktig, og etterstreber derfor å gjøre ESG (Environment, Social & Governance) til en integrert del av virksomheten. Dette blant annet for å sikre at det bygges nok boliger til en pris flest mulig har råd til å betale, at det bygges med lav klimabelastning, at alt som bygges tilrettelegger for en bærekraftig livsstil, og at anstendige arbeidsforhold og menneskerettigheter ivaretas i hele verdikjeden.

Arbeidet med ESG er omfattende og utfordrende. Det er blant annet mangel på standardiserte måleparametere, krevende å få tilgang til korrekt data, og fortsatt uklarheter rundt innføringen av lovverk. Selskapet ser imidlertid forretningsmessige muligheter i overgangen til et lavutslippssamfunn, og opplever at god håndtering av ESG er en forutsetning for at selskapet også skal lykkes fremover.

Alle selskapets utbyggingsprosjekter er i Norge og Sverige som har strenge offentlige krav til bygging, kvalitet og ansvarlig drift. I tillegg etterspørres stadig mer informasjon om hvordan selskapet styrer sin påvirkning på miljø og samfunnet for øvrig. Eksempler på dette er EUs regelverk for bærekraftsrapportering (CSRD), åpenhetsloven, EUs taksonomi og nye krav i byggeteknisk forskrift (TEK17). I året som har gått har Selvaag Bolig derfor lagt ned en betydelig innsats for å imøtekomme forventninger til ikke-finansiell rapportering. Dette omfatter blant annet systematisering og digitalisering av datainnhenting, implementering av KPIer og mål, og sikre etterlevelse internt og i leverandørkjeden.

I 2022 overleverte Selvaag Bolig 585 boliger. Det er store variasjoner både i boligstørrelser og beliggenhet. Boligene er imidlertid i hovedsak leiligheter i store prosjekter i selskapets kjerneområder, og gjennomsnittsstørrelsen er på om lag 70 kvadratmeter boareal. Det var ingen kjente brudd på lover og reguleringer eller retningslinjer i 2022.

### OM DENNE RAPPORTEN

Denne rapporten er utformet basert på standardene til The Global Reporting Initiative (GRI) for rapporteringsåret 2022. Rapporten er utformet av Selvaag Boligs konsernledelse og behandlet av Selvaag Boligs styre. Rapporten er ikke verifisert eksternt, men gjennomgått og kvalitetssikret av tredjepart. Ekstern verifisering vil bli vurdert i 2023.

### Omfang og avgrensninger

Rapporten inkluderer alle virksomhetsområder i Selvaag Bolig ASA og datterselskaper. Dette tilsvarer områdene dekket i den finansielle rapporteringen.

### Kontakt

For spørsmål om eller tilbakemeldinger til rapporten kontakt konserndirektør kommunikasjon, bærekraft og strategi, Kristoffer Gregersen: [kgr@selvaagbolig.no](mailto:kgr@selvaagbolig.no)

## STYRING

Selvaag Boligs styre er ansvarlig for etterlevelse av alle relevante myndighetskrav, lover og forskrifter. Styret har fastsatt overordnede prinsipper for eierstyring og selskapsledelse. Disse er nedfelt i sentrale retningslinjer og prosedyrer. Prinsippene er gjeldende for styret, administrerende direktør, alle ledere, medarbeidere og samarbeidspartnere til alle selskaper som er en del av Selvaag Bolig konsernet. Prinsippene følges opp i planleggings- og styringssystemer, og i den daglige driften av selskapet. For mer informasjon vises det til eget kapittel i denne årsrapporten.

Det koordinerende ansvaret for ESG er plassert hos konserndirektør for kommunikasjon, bærekraft og strategi. ESG er et sentralt tema på styrets årlige strategiseminar med selskapets ledelse, der det blant annet settes mål for kommende virksomhetsår. I 2022 ble det utviklet en egen ESG-strategi. Styret mottar rapporter fra selskapets ledelse i tre styremøter i løpet av året, og vedtak av KPIer og vurdering av måloppnåelse skjer årlig. Styrets revisjonsutvalg mottar i tillegg løpende orientering om ESG-arbeidet fra selskapets ledelse.

Styrende dokumenter:

- Etiske retningslinjer
- Verdihåndbok
- Leverandørerklæring
- Menneskerettighetspolicy
- Miljøpolicy
- Retningslinjer for IT-sikkerhet og GDPR
- Retningslinjer for lønn til ledende personer

## Risiko

Selskapet gjennomfører en omfattende toårlig risikokartlegging der en rekke ESG-relaterte temaer er ivaretatt. Kartleggingen ble sist gjennomført i 2023. Se eget kapittel om risiko i kapittel om eierstyring og selskapsledelse.

## Omdømme

Gjennom en interessentundersøkelse kartlegger Selvaag Boligs omdømme hos politikere, administrativt ansatte i kommuner, eiere og investorer, samarbeidspartnere og leverandører, og media. Disse interessentgruppene er premissgivere for rammebetingelser og utvikling i de geografiske kjerneområdene til selskapet, samt for omdømmet og verdien til selskapet.

Temaer som vurderes er tillit, ledelse, kompetanse, organisasjon, innovasjon, bærekraft, kommunikasjon og åpenhet. Aktører som er valgt for sammenlikning kan alle klassifiseres som de mest seriøse aktørene i markedet, og Selvaag Bolig rangeres høyest på flere av parameterne og topp tre på alle.



Undersøkelsen viser at Selvaag Bolig har et godt utgangspunkt for å sikre seg gode rammebetingelser og den anerkjennelsen som kreves for å få gjennomført større prosjekter. På temaet bærekraft er det ingen målgrupper som opplever at noen aktør har tatt en posisjon.

## Insentiver

Det er innført ledelsesinsentiver for ESG. Hele selskapets konsernledelse har deler av sin variable lønn knyttet til ESG. For virksomhetsåret 2022 omfattet dette blant annet compliance, utvikling av overordnet ESG-strategi, samt definisjon av KPIer og mål. På sikt vil insentivene knyttes til måloppnåelse. Selskapet skal både utnytte muligheter og gjøre korrigerende tiltak om nødvendig. Selskapets prosjektledelse har også ESG-KPIer tilknyttet sin variable lønn.

## Kvalitetsstyring av prosjekter

Selvaag Bolig har et kvalitetsstyringssystem som ivaretar og sikrer kvalitet og lovpålagte plikter i alle faser i prosjektutviklingen. Systemet består av sjekklister og beslutningsdokumenter som skal følges i prosjektenes respektive faser, fra akkvisisjon til regulering, tilbudsinnhenting, gjennomføring og i reklamasjonsperioden. Eksempler på elementer som ivaretas er kostnader, miljø, arkitektur, sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) og bokvalitet. Det er et krav at systemet benyttes i utviklingen av samtlige prosjekter, og viseadministrerende direktør er eier av systemet. Beslutningsdokumenter utkvitteres av prosjektsjef og gjennomgås av viseadministrerende direktør.

## VARSLINGSRUTINER

Selvaag Bolig ønsker å motta varsler om kritikkverdige forhold som omfatter lovbrudd eller brudd på selskapets etiske retningslinjer. Eksempler på kritikkverdige forhold kan være: Fare for liv eller helse, fare for klima eller miljø, korrupsjon eller annen økonomisk kriminalitet, maktmisbruk, uforsvarlig arbeidsmiljø, trakassering og brudd på personvern.

Selskapet etterstreber at terskelen for at interessenter kan varsle om kritikkverdige forhold, skal være så lav som mulig. Det er derfor etablert en varslingskanal som er tilgjengelig både for selskapets egne ansatte og for eksterne interessenter på [Selvaag Bolig ASA](#). Prosedyrer for varslingsrutiner er tilgjengelig på selskapets hjemmeside og intranett. Kanalen kan benyttes anonymt. Det foreligger rutiner for rapportering av varslede forhold til selskapets styre.

Selskapet har orientert ansatte og leverandører om varslingsrutiner, muligheter for varslingsrutiner og oppfordrer til at alle kritikkverdige forhold skal rapporteres. Selvaag Bolig mottok ingen varsler i 2022.

## DIGITALISERING AV DATA

Selvaag Bolig opplever at en av hovedutfordringene for selskapets ikke-finansielle rapportering er økt omfang av parametere som skal måles, samt ujevn kvalitet på innrapportert data. I løpet av 2022 har Selvaag Bolig derfor investert i et digitalt system som muliggjør enklere innhenting, kvalitetssikring og tilgjengeliggjøring av data. Digitaliseringen omfatter blant annet SHA-data fra alle byggeprosjekter og klimaregnskap. Det tilrettelegger også for en systematisk vurdering av hvordan leverandører og samarbeidspartnere håndterer



sosiale forhold og menneskerettigheter i egne virksomheter og leverandørkjeder. Systemet ble tatt i bruk i januar 2023.

## STRATEGISKE PRIORITERINGER

Et viktig arbeid i 2022 har vært å utarbeide en ESG-strategi med tydelige måleparametere og mål. Hovedformålet med strategien er å sikre at Selvaag Bolig bidrar til helhetlig, langsiktig og bærekraftig verdiskaping i samfunnet, at forretningsmodellen tilpasses en klimanøytral økonomi, og at selskapets arbeid med sosiale forhold og miljø gir konkurransefortrinn.

### Visjon:

Vi gjør fremtidens byer bedre

### Misjon:

Vi skal gjøre det enklere for flere å bo bedre

### Ambisjon:

Vi skal bidra til inkluderende lokalsamfunn og tilrettelegge for en bærekraftig livsstil

## Interessentdialog og vesentlige temaer

Strategien er basert på en vesentlighetsanalyse som ble revidert høsten 2022 i henhold til den seneste GRI-standard, samt prinsippet om dobbelt vesentlighet. Dette innebærer at rapporteringen og valgte KPIer både omfatter hvilken påvirkning selskapet har på samfunnet og interessenter, samt hvordan ESG-forhold påvirker selskapets mulighet til langsiktig verdiskapning (ESG: VESENTLIGE TEMAER). Både interne og eksterne interessenter ble konsultert i arbeidet, herunder fageksperter på arbeidsforhold, finans og klima og miljø. Selvaag Bolig er medlem av og har løpende dialog med Grønn Byggallianse. Selvaag Bolig har vurdert følgende temaer som vesentlige:

Klima og miljø	Sosiale forhold	Styringsmessige forhold
Klimagassutslipp	Helse og sikkerhet på byggeplass	Etikk i leverandørkjeden
Klimarelatert risiko	Sosial dumping	Etikk i egen organisasjon
Materialbruk	Menneskerettigheter i leverandørkjeden	
Tap av biologisk mangfold	Påvirkning på lokalsamfunn	
Avfall og forurensing		
Energieffektive bygg		

Selvaag Bolig har rendyrket sin rolle som byggherre, og prosjekter bygges derfor av underentreprenører. Selskapets største påvirkning på klima og miljø, samfunnet og økonomien skjer i utviklingen av boligprosjektene og i leverandørkjeden. 2022-analysen omfatter flere temaer enn tidligere.

## FNs bærekraftsmål

FNs mål for bærekraftig utvikling er en arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene inkluderer 17 hovedmål og 169 delmål. Selvaag Bolig jobber etter relevante mål, inkludert FN's "Framework Convention on Climate Change" (Parisavtalen). FN's mål for bærekraftig utvikling er en arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene inkluderer 17 hovedmål og 169 delmål. Selvaag Bolig jobber etter relevante mål, inkludert FN's "Framework Convention on Climate Change" (Parisavtalen).



**8** ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST



**11** BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN



**12** ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON



**13** STOPPE KLIMAENDRINGENE



Mål	8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst	11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn	12: Ansvarlig forbruk og produksjon	13: Stoppe klimaendringene
Delmål	8.8	11.3, 11.4, 11.7	12.2, 12.5	13.1, 13.2
<b>Vesentlige tema</b>	Helse og sikkerhet på byggeplass Menneskerettigheter i leverandørkjeden Sosial dumping Etikk i leverandørkjeden Etikk i egen organisasjon	Klimarelatert risiko Avfall og forurensing Tap av biologisk mangfold Påvirkning på lokalsamfunn	Materialbruk Avfall og forurensing	Klimagassutslipp Energieffektive bygg
<b>Bidrag</b>	Sikre gode og rettferdige arbeidsforhold på byggeplasser, i leverandørkjeder og i virksomheten	Redusere risiko for fysiske skader på bygg, lokalmiljø og mennesker  Effektiv arealbruk i urbane områder og på knutepunkter  Bidra til å ivareta og øke biologisk mangfold	Redusere avfall  Øke resirkulering  Redusere materialbruk	Redusere utslipp i Selvaag Boligs verdikjede  Bygge energieffektive boliger
<b>Mål for Selvaag Bolig</b>	0 tilfeller av sosial dumping/ arbeidslivskriminalitet  0 ulykker med personskade  > 40 % av hvert kjønn i hele selska  > 40 % av hvert kjønn i selskapets ledelse	Ingen nye tomtekjøp av dyrket mark (unntak ved knutepunkt) f.o.m. 2023  Vurdere fysisk klimarisiko i alle prosjekter  Vurdere biologisk mangfold i alle nye prosjekter	Reduksjon i avfall  Sorteringsgrad: > 75 %	Energimerke ferdigstilte boliger: B  Scope 1 og 2: Klimanøytral innen 2030 Scope 3: 20 % lavere utslipp for ferdigstilte boliger enn dagens BREEAM-referanse i perioden 2023-2025, og 30 % lavere i innen 2030



## KLIMA OG MILJØ (E)

Selskapets retningslinjer for miljø fastslår at Selvaag Bolig alltid skal søke miljøvennlige løsninger som kan bidra til redusert klimautslipp i byggeprosessen og gjennom byggets levetid. Alle selskapets prosjekter skal bygges i tråd med norske byggeforskrifter og europeisk regelverk. Disse stiller strenge krav til materialvalg og energieffektivitet i boligene, og til den generelle virksomheten gjennom byggeprosessen.

### SELVAAG BOLIGS TILNÆRMING

Selvaag Bolig prioriterer å bygge arealeffektive boliger i urbane pressområder. Dette er områder der det er mulig å transformere utdaterte næringsbygg og industriområder til høyverdige bolig- og byområder med grøntareal og gode bymessige kvaliteter. Selskapets største fotavtrykk på klima og miljø ligger i leverandørkjeden og de største utslippene kommer fra materialene som benyttes i byggene. Å redusere negativ påvirkning krever god planlegging og samarbeid mellom Selvaag Bolig som byggherre og entreprenørene som utfører byggingen.

Tilnærmingen påvirker hvilke leverandører som velges, krav som stilles og rutiner for oppfølging. I kontrakter stilles det tydelige krav til at entreprenører skal operere i tråd med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter og i henhold til selskapets retningslinjer og leverandørinstruks. Det ble ikke avdekket brudd på disse i løpet av 2022.

Det gjøres grundige vurderinger gjennom hele prosjektforløpet - fra akquisisjon og regulering, til valg av entreprenør og utbygging. Grunnforhold, biologisk mangfold og tilgjengelige energikilder blir tidlig kartlagt for å beslutte hvordan et prosjekt kan utformes. Alle store prosjekter i sentrumsnære områder har i tillegg utarbeidet miljøplaner som definerer overordnede miljømål og belyser prosjektets miljøavtrykk, før bygging av prosjektet igangsettes. Dette inkluderer blant annet kartlegging av løsninger for energieffektive bygg, materialvalg, avfallshåndtering og samspill med omgivelsene. I tillegg skal det alltid vurderes om prosjektene kan bygges slik at beboere og brukere stimuleres til en bærekraftig livsstil, for eksempel gjennom deling av fellesarealer, bildelingstjenester og energiløsninger.

For å sikre god miljøledelse i Selvaag Boligs byggeprosjekter, ble det i 2021 vedtatt at alle prosjekter fra og med 2022 skal bruke BREEAM NOR-preanalyse som styringsverktøy. BREEAM er et miljøsertifiseringssystem for bygg og er byggenæringens verktøy for å måle miljøprestasjon. Sertifiseringen er basert på dokumentert miljøprestasjon i ni kategorier relatert til klima og miljø. I hver kategori er det emner med kriterier eller tiltak som kan gjøres for å redusere miljøpåvirkningen fra prosjektet. BREEAM-NOR sertifiserer prosjekter i fem nivåer: Pass, good, very good, excellent og outstanding. Det antas at BREEAM-rammeverket i stor grad vil være kompatibelt med rapporteringskravene knyttet til EUs klassifiseringssystem (taksonomi) for bærekraftige aktiviteter og EUs kommende regelverk for bærekraftsrapportering (CSRD).

Kravet om preanalyse er inntatt i selskapets kvalitetsstyringssystem. Preanalysen skal måle prosjektene opp mot kvalitetene som kreves i de ulike BREEAM-sertifiseringsnivåene og EUs taksonomi. På denne måten vil Selvaag Bolig sikre at ambisjoner ivaretas gjennom konkrete tiltak i prosjektene. I 2022 startet Selvaag Bolig utviklingen av sitt første BREEAM-sertifiserte prosjekt. Lille Løren park i Oslo skal sertifiseres BREEAM Good. Eventuelt krav om sertifisering av andre prosjekter vil bli vurdert basert på erfaringer fra byggingen av Lille Løren park.

## KLIMARISIKO

I 2021 gjennomførte Selvaag Bolig en vurdering av potensiell klimarelatert risiko og muligheter, samt selskapets styring av disse basert på retningslinjer fra the Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Vurderingen konkluderte med at eiendomssektoren som helhet har en vesentlig eksponering for både fysisk risiko og overgangsrisiko, og har definert hvilke områder som er vesentlige for Selvaag Bolig.

Bygge- og eiendomsnæringen står for betydelige utslipp i et livsløpsperspektiv, og må dermed forvente endringer i reguleringer og markedsutvikling i overgangen til et lavutslippssamfunn. Samtidig er næringen eksponert for risiko for fysiske klimaendringer, der eiendeler kan gå tapt eller få betydelige tap.

Ettersom Selvaag Bolig utvikler boliger og næringslokaler som overtas av kjøper ved ferdigstillelse, er fysisk klimarisiko først og fremst gjeldende for valg av tomt. Temaer som ekstremvær, havnivåstigning, stormflo, nedbør, skred, frost og tørke blir kartlagt i alle prosjekter gjennom en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Analysen avdekker forhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og

eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Elementer som kartlegges følger temaveileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)<sup>1</sup>.

## KLIMAGASSUTSLIPP

Om lag 40 prosent av verdens klimagassutslipp er knyttet til bygging, bruk og rivning av bygg<sup>2</sup>.

1. juli 2022 ble det innført endringer i byggeteknisk forskrift (TEK17) som skal bidra til å redusere klimagassutslipp. Det er blant annet innført krav om klimagassregnskap for boligblokker og yrkesbygg. Reglene har en overgangsordning på ett år, og for byggesøknader levert før 1. juli 2023 kan tiltakshavere dermed velge å følge de nye bestemmelsene. I praksis vil dette bety at kravet om klimaregnskap tidligst vil gjelde for bygg som ferdigstilles fra 2025, når byggetiden medregnes.

Selvaag Bolig besluttet imidlertid å føre klimaregnskap i 2021 som omfatter både utslipp fra Selvaag Boligs administrasjon, og utslipp i byggenes verdikjede, bygge- og bruksfase. Selskapet har jobbet videre gjennom 2022 for å forbedre datakvalitet, justere metode til den nye forskriften samt å etablere krav til leverandører.

### Utslippsfrie byggeplasser

Oslo kommune har uttalt mål om at all bygge- og anleggsvirksomhet i kommunen skal være utslippsfri i 2030, og flere kommuner har varslet at det vil bli stilt krav om utslippsfrie byggeplasser. Dette medfører at alle anleggsmaskiner må være elektriske. Utslipp fra anleggsmaskiner utgjør en svært liten del av Selvaag Boligs totale utslipp.

### Mål for utslippsreduksjon

I 2022 satt Selvaag Bolig mål om klimanøytralitet innen 2030 for både indirekte og direkte utslipp (Scope 1 og 2). Dette skal skje gjennom kutt i utslipp fra driftsmidler der organisasjonen har operasjonell kontroll (Scope 1) og indirekte utslipp knyttet til innkjøpt energi (scope 2), samt karbonkompensasjon (offsetting). Metode for offsetting er foreløpig ikke definert. Nesten hele selskapets utslipp kommer i imidlertid fra utslipp fra innkjøpte varer og tjenester (scope 3). Referanseprosjektet som benyttes i BREEAM-NOR v. 6.0<sup>3</sup> er satt som utgangspunkt<sup>4</sup>, og Selvaag Bolig har som mål at selskapets ferdigstilte boliger skal ha 20 prosent lavere utslipp per BTA/år enn referanseprosjektet i perioden 2023-2025, og 30 prosent lavere i perioden 2025-2030.

1. DSB (2017) *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*. Tilgjengelig fra: <https://www.dsbinfo.no/DSBno/2017/tema/samfunnssikkerhet-i-kommunens-arealplanlegging-metode-for-risiko-og-saarbarhetsanalyse/> (Hentet 17.02.2023)

2. Circle Economy (2023) *Circularity gap report 2023*. Tilgjengelig fra: <https://www.circularity-gap.world/2023#download> (Hentet 14.02.2023)

3. Grønn Byggallianse (2022) *BREEAM\_NOR v6.0 for nybygg*. Tilgjengelig fra: [https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2022/03/BREEAM-NOR-v6.0\\_NOR.pdf](https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2022/03/BREEAM-NOR-v6.0_NOR.pdf)

4. I referanseprosjektet som benyttes i BREEAM-manualen er levetiden som er lagt til grunn i 60 år. Kjellerarealer og fundamentering inngår ikke i målene for referanseprosjektet grunnet manglende erfaringstall. I byggeteknisk forskrift er levetiden som er lagt til grunn i 50 år. Kjellerarealer og fundamentering inngår i klimagassregnskapet.



## Resultat 2022

Selvaag Bolig ønsker å være åpne om sine utslipp og følger GHG-protokollens metode for beregninger<sup>5</sup>. Selskapets klimaregnskap omfatter Selvaag Boligs virksomhet i Norge og Sverige, inkludert kontorer og visningssentere.

Det totale regnskapet (Energi og klimaregnskapet 2022) viser at 99,86 prosent av selskapets utslipp kommer fra leverandørkjeden og er knyttet til utvikling av prosjekter. Verdikjedeutslippene til stål og betong står for om lag 73 prosent av den totale klimabelastningen, og selskapet har derfor fokus på å redusere utslipp fra disse innsatsfaktorene.

Utslippene knyttet til Selvaag Boligs administrasjon (Scope 1) utgjorde 0,1 prosent av det totale utslippet. Disse utslippene økte fra 16,8 tCO<sub>2</sub>e i 2021 til 25,3 tCO<sub>2</sub>e i 2022. Mesteparten av denne økningen ligger i bruk av drivstoff til biler, som kan ha sammenheng med færre restriksjoner knyttet til fysiske møter i 2022 sammenlignet med 2021.

Utslipp knyttet til strømförbruk (Scope 2) hadde derimot en vesentlig nedgang fra 2021 til 2022. Nedgangen skyldes at Selvaag Bolig har nedskalert størrelsen på enkelte regionkontorer, og at utslippsfaktoren for norsk elektrisitet har hatt en nedgang på 30 prosent. Dette fordi det benyttes mindre naturgass og mer vannkraft i norsk elektrisitetsproduksjon.

Antallet boliger Selvaag Bolig ferdigstiller varierer betydelig fra år til år. Det totale indirekte utslippet fra innsatsfaktorer (Scope 3) er reflekteret således ikke selskapets arbeid med utslippsreduksjon. Selvaag Bolig har derfor inntatt utslipp per ferdigstilt BTA og ferdigstilt BTA/år som KPIer. Dette gjør det mulig å vise selskapets utslipp per kvadratmeter bolig som er ferdigstilt. I 2022 ferdigstilte Selvaag Bolig 586 boliger og byggene utgjorde totalt 74 665 kvadratmeter BTA (54 730 kvadratmeter BTA ekskl. kjellerarealer). KPIen «utslipp BTA/60 år uten kjeller og fundamentering» gjør det mulig å sammenligne selskapets utslipp med referanseprosjektet nevnt ovenfor. Denne viser utslipp per ferdigstilt kvadratmeter bolig fordelt på byggets levetid. I 2022 hadde Selvaag Boligs prosjekter 25 prosent lavere utslipp enn referanseprosjektet.

Ettersom utvikling av bygg i Norge er kraftig regulert, blant annet med krav om energibruk og materialer, er nivåene på linje med utslippene til sammenlignbare aktører. Selskapet vil fremover jobbe for reduksjon i prosjektenes utslipp, og følger til enhver tid med på nye byggetekniske løsninger og byggemetoder som reduserer unødvendig materialbruk og som gjør det mulig å øke andelen klimavennlige materialer.

5. Circle Economy (2023) *Circularity gap report 2023*. Tilgjengelig fra: <https://www.circularity-gap.world/2023#download> (Hentet 14.02.2023)



## Nøkkelindikatorer

	År 2022	År 2021	År 2020	Mål
Direkte utslipp (Scope 1) (tCO <sub>2</sub> e)	25,3	16,8	Ikke målt	Klimanøytral innen 2030
Indirekte utslipp fra energiforbruk, markedsbasert (Scope 2) (tCO <sub>2</sub> e)	164,9	219,7	Ikke målt	Klimanøytral innen 2030
Indirekte utslipp fra energiforbruk, lokasjonsbasert (Scope 2) (tCO <sub>2</sub> e)	4,0	4,4	Ikke målt	Klimanøytral innen 2030
Indirekte utslipp fra innsatsfaktorer (Scope 3)(tCO <sub>2</sub> e)	25 556,04	20 104,3	Ikke målt	2023-2025: 20 % lavere enn referanse  2025-2030: 30 % lavere enn referanse
Utslipp BTA (kgCO <sub>2</sub> e) med kjeller og fundamentering	342,67	298 (estimert) <sup>6</sup>	Ikke målt	-
Utslipp BTA/50 år (kgCO <sub>2</sub> e) med kjeller og fundamentering	6,7	Ikke målt	Ikke målt	-
Utslipp BTA/60 år (kgCO <sub>2</sub> e) uten kjeller/fundamentering	6,0	Ikke målt	Ikke målt	2023-2025: 20 % lavere enn ref. (B,0)  2025-2030: 30 % lavere enn ref. (B,0)

## ENERGIEFFektivITET

Ifølge International Energy Agency (IEA) står drift av bygg og byggsektoren samlet for 30 prosent av det globale energiforbruket og 27 prosent av de energirelaterte utslippene i verden<sup>7</sup>. Norge har blant verdens strengeste krav for nybygg, og med tilgang til grønn energi er ikke dette ansett som en vesentlig direkte påvirkning på klima og miljø. Derimot kan energibesparelse i bygg frigjøre energi som kan bidra til utslippsreduksjon i andre sektorer. Videre er energieffektivitet et kriterium i EUs taksonomi. Energisituasjonen i Norge og Europa i 2022 var også en påminnelse om at energieffektive boliger er kostnadsbesparende for boligeiere, og Selvaag Bolig har opplevd økt etterspørsel etter energieffektive boliger i året som har gått. Energieffektivisering er derfor strategisk viktig for selskapet. Energieffektivitet er inkludert i tidligfaseberegninger for hver individuelle prosjekt og styres på prosjektnivå. I tillegg beregnes byggenes behov for tilført energi. Fornybare energikilder skal alltid vurderes, og energiprofilen på planlagte bygg er en integrert del av beslutningsprosessen.

6. Beregningene fra 2021 inneholder ikke kjellerarealer og fundamentering. Det er i tillegg mer detaljert innrapportering i 2022 enn i 2021. Regnskapene for 2021 og 2022 er derfor ikke direkte sammenlignbare.

7. IEA (2021) *Buildings: A source of enormous untapped efficiency potential*. Tilgjengelig fra: <https://www.iea.org/topics/buildings> (Hentet 14.02.2023)



## Mål for energieffektivisering

Selvaag Bolig har mål om at selskapets boliger ha et maksimalt netto energibehov på 95 kWh per m<sup>2</sup>/oppvarmet BRA<sup>8</sup> for hele bygget inkludert fellesarealer. Dette ivaretas gjennom kravene som stilles i byggeteknisk forskrift TEK17. I 2022 var det gjennomsnittlige energibehovet i boligene som ble ferdigstilt 93 kWh per m<sup>2</sup>/oppvarmet BRA.

Selvaag Bolig ønsker imidlertid å redusere energibehov i ferdigstilte boliger ettersom dette reduserer utslipp og gjør det billigere for kunder å drifte sine boliger. Selskapet har derfor mål om energimerke<sup>9</sup> B i alle boliger. For en leilighet på 75 kvadratmeter er da øvre grense for levert energi 108,33 kWh/m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> oppvarmet boligareal. I 2022 hadde alle selskapets boliger energimerke A, B, C eller D. At enkelte boliger har energimerke C og D skyldes at disse er eksponert mot en større andel av byggenes yttervegg og takflate. I 2022 hadde 30 prosent av boligene energimerke A. Dette skyldes at det ble ferdigstilt boliger i prosjektet Landås i Asker kommune, der det benyttes varmebrønner. Selvaag Bolig vil fremover etterstrebe reduksjon av andelen boliger med energimerke som er lavere enn B, samt ta i bruk løsninger som reduserer boligens primærenergibehov.

## Nøkkelindikatorer

	År 2022	År 2021	År 2020	Mål
Netto energibehov (kWh per m <sup>2</sup> /oppvarmet BRA i ferdigstilt bolig)	93	92	Ikke målt	≤ 95 kWh per m <sup>2</sup> /oppvarmet BRA i alle ferdigstilte boliger
Andel ferdigstilte boliger med Energimerking A-D	A: 30 %	Ikke målt	Ikke målt	Minimum energimerke B
	B: 38 %			
	C: 30 %			
	D: 2 %			

## RESSURSBRUK I SELVAAG BOLIGS PROSJEKTER

Ifølge Circle Economy<sup>10</sup> står bygging og riving av bygg for nesten én tredjedel av det totale materialforbruket i verden og genererer en tilnærmet lik andel av avfallet. Videre utgjør utvinning av metall og ikke-metalliske mineraler som sand og grus til bygg en årsak til klimakatastrofer og en trussel for biologisk mangfold. Produksjon av sement, stål og glass er vannintensive prosesser som kan bidra til vannmangel.

Materialforbruk er også en stor kilde til utslipp og slik en driver av klimaendringene. Produksjon av sement står

8. Bruksareal (BRA) er arealet som ligger innenfor omsluttende vegger. (inkludert innvendige vegger).

9. TEK10 (2015) *Energikarakterskalaen*. Tilgjengelig fra: [www.energimerking.no/no/energimerking-bygg/om-energimerkesystemet-og-regelverket/karakterskalaen/](http://www.energimerking.no/no/energimerking-bygg/om-energimerkesystemet-og-regelverket/karakterskalaen/) (Hentet: 14.02.2023)

10. Circle Economy (2023) *Circularity gap report 2023*. Tilgjengelig fra: <https://www.circularity-gap.world/2023#download> (Hentet 14.02.2023)



alene står for om lag 7 prosent av de globale CO<sub>2</sub>-utslippene. 98,63 prosent (inkl. transport) av Selvaag Boligs utslipp er knyttet til materialforbruk og 73 prosent alene stammer fra stål og betong.

Selvaag Bolig anvender betydelige mengder CO<sub>2</sub>-intensive materialer og erkjenner at både næringen og selskapet har et betydelig potensial for å redusere negative påvirkninger på klima og miljø. Selskapet anser at løsningen ligger i en mer sirkulær forretningsmodell som reduserer forbruk av materialer, øker ombruk og reduserer av avfall.

Ifølge byggt teknisk forskrift<sup>11</sup> skal nye bygg fra og med juli 2023 bygges slik at de senere kan demonteres, og materialer skal bli kartlagt for ombruk ved større arbeider i eksisterende bygg. Det er også gjort unntak fra kravet til dokumentasjon ved omsetning av brukte byggevarer som tas ut av et byggverk gitt at det ikke er foretatt vesentlige endringer dersom det skal brukes på nytt i et byggverk. Unntaket skal gjøre det enklere å omsette brukte byggevarer samtidig som krav til helse, miljø og sikkerhet i bygg er ivarettatt. Selvaag Bolig anser unntaket til dokumentasjon som positivt da dette vil muliggjøre økt ombruk i nye boligprosjekter. Reglene har en overgangsordning på ett år, og for byggesøknader levert før 1. juli 2023 kan tiltakshavere dermed velge å følge de nye bestemmelsene.

### Mål for ressursbruk

Selvaag Bolig jobber målrettet med reduksjon av materialbruk og avfall gjennom bedre prosjektering og bestilling til totalentreprenører, samt kartlegging av muligheter for gjenbruk av eksisterende bygningselementer. Det er satt mål om å ha en høyere sorteringsgrad enn 75 prosent. KPI og mål for indirekte utslipp fra innsatsfaktorer skal nås gjennom økt ombruk av bygningselementer og økt bruk av materialer med lavere CO<sub>2</sub>-intensitet. Eksempler på dette er lavkarbonbetong og trevirke som har vesentlig lavere utslipp enn ordinær betong.

### Resultat og refleksjon

Selvaag Bolig har brukt de siste to årene på å kartlegge materialforbruket for å forstå omfanget og mulighetene til å redusere forbruket og påvirkning på klima. Selskapet har definert KPIer og mål tilknyttet ressursbruk. KPIer og mål vil spisses i 2023 ettersom rammene blir klarere. Det er samlet inn mer data som viser grunnlaget for reduksjon, og selskapet har etablert rutiner, blant annet gjennom årlig screening, som gir større innblikk i negativ miljøpåvirkning i leverandørkjeden.

Selvaag Bolig bygger i hovedsak prosjekter i urbane områder med eksisterende bygningsmasse som skal erstattes. På et av byggetrinnene på Skårerbyen i Lørenskog kommune ble blant annet bunnplaten til et eksisterende bygg gjenbrukt. Dette bidro til at de totale utslippene fra prosjektet som var vesentlig lavere enn gjennomsnittet av prosjektene som ble målt i 2022. Utslippene fra Skårerbyen var 237,82 kgCO<sub>2</sub>e pr. BTA sammenlignet med 342,67 kgCO<sub>2</sub>e pr. BTA som var gjennomsnittet for alle prosjektene som ble målt i 2022. Tallene for 2021 og 2022 er ikke direkte sammenlignbare fordi flere materialer inngår i 2022-regnskapet.

11. Direktoratet for byggkvalitet (2022) *Regelendring fra 1. juli*. Tilgjengelig fra: <https://dibk.no/om-oss/Nyhetsarkiv/regelendringer-fra-1.-juli/> (Hentet: 14.02.2023)



## Nøkkelindikatorer

	2022	2021	2020	Mål
Avfall (tonn)	3 362	4 934	Ikke målt	
Sorteringsgrad (prosent)	91,2	87,5	90,3	> 75 Økt ombruk av bygningselementer og økt bruk av materialer med lavere CO2-intensitet
Materialbruk (tonn) ekskl. kjellerarealer og fundamentering	145 603	143 115	Ikke målt	



## BIOLOGISK MANGFOLD

Tap av biologisk mangfold øker globalt, og utgjør en trussel for klodens bæreevne. Det internasjonale naturpanelet (ipbes) slo fast i 2019 at reduksjonen av artsmangfold er ti til hundre ganger raskere i dag enn de



siste 10 millioner årene. 87 prosent av de truede artene i Norge er truet på grunn av arealendringer som avskoging, drenering og nedbygging<sup>12</sup>.

Selvaag Bolig bygger primært boliger i urbane områder der det allerede er bebyggelse. Ofte medfører dette at utdaterte industri- og næringsbygg og asfalterte områder transformeres til boligområder med grøntområder som legger til rette for økt biologisk mangfold. Eksempler fra ferdigstilte og planlagte prosjekter er bygging av blågrønn infrastruktur i gårdsrom og parker, viltvoksende engmatter og stauder, furu og lyng for å etablere et urbant skogsmiljø, fuglekasser og insektshotell i trær, samt planting av frukttrær og bærbusker.

Selvaag Bolig erkjenner imidlertid at selskapets virksomhet kan påvirke biologisk mangfold negativt. Det er derfor innarbeidet rutiner for at alle nye prosjekter tidlig kartlegger og vurderer risiko for tap av biologisk mangfold, eller andre forhold som kan forringe natur, i forbindelse med kjøp og utvikling av tomter. I 2022 vedtok Selvaag Boligs styre at selskapet ikke skal kjøpe tomter med dyrkbar mark. Unntak fra dette gjelder dersom tomten er regulert til boligformål og/eller ligger ved knutepunkt og utvikling er samfunns- og miljømessig lønnsomt.

I byggeprosessen er det en risiko for at utslipp av overvann og kjemikalier kan føre til vannforurensning i nærliggende områder. Dette kan ha negativ påvirkning både på mennesker og naturen. Selskapet følger kravene i forurensningsforskriften<sup>13</sup>, kommunale reguleringsplaner for håndtering av overvann og temaveileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)<sup>14</sup>. Etterfølgelse ivaretas gjennom selskapets kvalitetsstyringssystem og kontrakter med leverandører. Dette innebærer blant annet at entreprenøren skal, ved bruk av helsefarlige kjemikalier, dokumentere at det er gjennomført en risiko- og substitusjonsvurdering, og at lovpålagte sikkerhetsblad for kjemikalier som skal benyttes er levert i byggenæringens stoffkartotek. Det var ikke vannforurensning fra selskapets byggeprosjekter i 2022.

12. Vitenparken (ikke oppgitt) *Tap av naturmangfold*. Tilgjengelig fra: <https://vitenparken.no/planteav/tap-av-naturmangfold/> (Hentet: 14.02.2023)

13. Miljødirektoratet (2023) *Forurensningsforskriften*. Tilgjengelig fra: <https://www.miljodirektoratet.no/regelverk/forskrifter/forurensningsforskriften/>

14. DSB (2017) *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*. Tilgjengelig fra: <https://www.dsbinfo.no/DSBno/2017/tema/samfunnssikkerhet-i-kommunens-arealplanlegging-metode-for-risiko-og-saarbarhetsanalyse/> (Hentet 17.02.2023)



## **SELVAAG BOLIGS KONSEPTER**

Gjennom boligkonseptene Selvaag Pluss og Selvaag City utvikler Selvaag bolig livsstilsboliger med fellesfunksjoner og tjenester. Disse konseptene er konkrete bidrag til at flere innbyggere deler på samfunnskostnadene for sosial og teknisk infrastruktur, og at flere kan bo urbant, på mindre areal, og med lavere behov for energi og transport.

Begge konseptene har fellesområder, vertskap og tjenester som forenkler beboernes hverdag. Beboere har tilgang til gjesteleiligheter, treningsrom, selskapslokale, møterom og en rekke andre fellesfasiliteter. I 2021 gjennomførte Selvaag Bolig en evalueringsrapport av Plusskonseptet, som viser at beboere i tillegg opplever økt livskvalitet, økt trygghet og redusert ensomhet.

Plussboliger utgjør nå en større andel av selskapets utviklingsportefølje enn tidligere. Det er foreløpig ikke bygget City-prosjekter da konseptet er under utvikling. City er en kompaktvariant av Pluss med flere små leiligheter som vil bidra til redusert arealbruk per beboer og lavere enhetspriser.

## **SOSIALE FORHOLD (S)**

Selvaag Boligs ambisjon er å bygge boliger som bidrar til et inkluderende lokalsamfunn og en bærekraftig livsstil. Boligene skal tilrettelegge for at alle mennesker, i alle aldre, uavhengig av funksjonsevne, skal kunne bo godt og leve miljøvennlig.

Selskapet bygger store prosjekter med et bredt utvalg boligtyper og jobber for å utvikle boliger som flest mulig har råd til å kjøpe. I 2022 kostet gjennomsnittsboligen fra Selvaag Bolig rundt fem millioner kroner, og gjennomsnittsstørrelsen var om lag 70 kvadratmeter. Dette bidrar til at flere får mulighet til å kjøpe eget hjem.

Utviklingen av by- og boligprosjekter tar ofte mange år, og det er flere ulike berørte parter i slike prosesser. Selvaag Boligs håndtering av prosjekter påvirker lokalbefolkningen rundt byggeprosjektene, entreprenører og leverandører som jobber på byggeplassene, og fremtidige brukere av områdene som utvikles. En forutsetning for å lykkes er trivsel og gode arbeidsforhold blant ansatte i alle selskapene som bidrar i utviklingen, og at behovene til eksisterende- og nye brukere ivaretas.

## **SELVAAG BOLIGS TILNÆRMING**

Store utbyggingsprosjekter har leveranser fra en lang rekke nasjonale og internasjonale leverandører, noe som medfører økt risiko for brudd på menneskerettigheter og arbeidslivskriminalitet. Det er selskapets ansvar å sikre ansvarlige prosesser gjennom prosjektenes totale utviklingsperiode. Selvaag Bolig skal være en av Norges mest attraktive arbeidsplasser og alle ansatte skal ha gode utviklingsmuligheter.

Selvaag Boligs arbeid for å sikre at menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i hele verdikjeden er ivarettatt er forankret i selskapets etiske retningslinjer, leverandørerkjøring og menneskerettighetspolicy. Disse



styrende dokumentene beskriver hvordan selskapet arbeider for å sikre god forretningsskikk i tråd med FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter, samt FN Global Compacts ti prinsipper.

Selvaag Boligs retningslinjer og prosedyrer for ansvarlig drift er:

- Etiske retningslinjer
- Leverandørerklæring (code of conduct)
- Menneskerettighetspolicy
- Retningslinjer for antikorrupsjon
- Prosedyrer for varsling av kritikkverdige forhold

## Åpenhetsloven

Selvaag Bolig er et rent boligutviklingselskap og styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har ingen egen entreprenørvirksomhet, men kontraherer entreprenører for hvert prosjekt. Det er selskapets ansvar å stille tydelige krav til samarbeidspartnere for å sikre at byggeplasser er trygge og at alle arbeidere i verdikjeden har gode arbeidsvilkår.

Åpenhetsloven trådte i kraft i 2022, og har som formål å sikre at selskaper har prosedyrer og tiltak for å respektere menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i verdikjeden. Risiko for negativ påvirkning på mennesker reduseres gjennom offentlig lovverk og regulering, men også gjennom Selvaag Boligs erfaring og systematiske tilnærming til prosjektutvikling. I det daglige arbeidet ivaretas dette primært gjennom selskapets kontrollrutiner og styringssystem som består av styringsdokumenter med sjekklister og rutiner for kartlegging og utførelse i hver fase av prosjektutviklingen.

Selvaag Bolig har gjort en rekke tiltak i 2022 for å forbedre håndtering og forankring av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i organisasjonen. Selskapet har engasjert en uavhengig tredjepart for å gjennomføre en kartlegging av fremtredende menneskerettigheter. Ved å identifisere fremtredende menneskerettigheter vil Selvaag Bolig være i stand til å bedre prioritere håndteringen av disse for å redusere faktiske eller potensielle negative påvirkninger.

Risiko for brudd på fremtredende menneskerettigheter er størst i disse delene av selskapets verdikjede:

- Helse og sikkerhet på byggeplassen
- Sosial dumping og bruk av utenlandsk arbeidskraft
- Bruk av underleverandører
- Innkjøp av materialer

Store utbyggingsprosjekter har omfattende og kompliserte leverandørkjeder, noe som medfører økt risiko for arbeidskriminalitet og brudd på menneskerettigheter. Selvaag Bolig har som mål å få et bedre innsyn i sin



leverandørkjede og har derfor innført rutiner for screening av nye og eksisterende leverandører og samarbeidspartnere.

I 2022 kartla og kategoriserte Selvaag Bolig eksisterende leverandører og samarbeidspartnere etter risiko for brudd på de fremtredende menneskerettighetene identifisert. 30 av selskapets om lag 1350 leverandører og samarbeidspartnere i 2022 skal screenes i løpet av 2023. Bedriftene som skal screenes i første omgang er i all hovedsak totalentreprenører og leverandører til prosjekter som gjennomføres med byggherrestyrte delentrepriser. Disse er utvalgt fordi de er leverandører på områder der det er identifisert størst risiko for brudd på menneskerettigheter. Se [redegjørelse for aktsomhetsvurderinger](#) for ytterligere informasjon.

Det er nedsatt en arbeidsgruppe som skal fortsette arbeidet med å kartlegge verdikjeden, gjennomgå leverandører som er screenet, forbedre og implementere rutiner for avvikshåndtering, samt vurdere nye leverandører og samarbeidspartnere. Arbeidsgruppen består blant annet av juridisk direktør, prosjektdirektører og konserndirektør for kommunikasjon og bærekraft.

## TRYGGE BYGGEPLASSER

Bygge- og anleggsvirksomhet er én av de mest ulykkesutsatte næringene i det norske arbeidslivet, og helse og sikkerhet er derfor et viktig tema i byggebransjen. Arbeidslivskriminalitet og sosial dumping er brudd på menneskerettigheter, og et gjentakende problem i deler av bransjen.

I 2022 var Selvaag Bolig byggherre for 19 byggeprosjekter, og selskapets mål er at det skal være trygt å jobbe på disse. Selskapet har uttalt nulltoleranse for arbeidslivskriminalitet og sosial dumping, og mål om null skader på person og miljø.

### Helse og sikkerhet

Selskapets retningslinjer for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) er basert på krav oppgitt i byggherreforskriften og internkontrollforskriften. Som byggherre er det Selvaag Boligs oppgave å opprette prosjektets SHA-plan og utpeke byggherres representant (BR), koordinator i prosjekteringsfasen (KP) og koordinator i utførelsesfasen (KU).

SHA er et fast punkt på byggherremøtene som gjennomføres i gjennomsnitt to ganger i måneden i prosjekter som er under bygging. Totalentreprenør har egne rutiner for implementering og oppfølging av SHA-arbeid på byggeplassen. For å minimere risiko for skader og uønskede hendelser gjennomføres det i tillegg sikker jobbanalyse (SJA)\* for kompliserte arbeidsoppgaver.

Det foreligger ikke krav til at arbeidere skal ha fagbrev, men Selvaag Bolig prioriterer entreprenører som har lærlingeordning, samt ordninger for fag- og mesterbrev, slik at kompetanseutvikling og rekruttering sikres.

### Arbeidslivskriminalitet og sosial dumping

Alle Selvaag Boligs leverandører blir kartlagt opp mot relevante sosiale kriterier. I kontrakter inngått stilles det tydelige krav til at entreprenører skal operere i tråd med gjeldende lover og forskrifter, inkludert lønns- og arbeidsvilkår. Alt arbeid som utføres i Norge følger norsk tariff og norske lover, og entreprenørene skal til



enhver tid kunne dokumentere at arbeidskraften som benyttes på byggeplassene er lovlig. I tråd med byggherreforskriften og påseplikten gjennomfører Selvaag Bolig jevnlig kontroll for å sikre at kontraktsvilkårene blir overholdt. Det blir i snitt gjennomført vernerunder og kontroller på selskapets byggeplasser annenhver uke.

## Kontrollrutiner

Både totalentreprenør og byggherre (også gjennom uavhengig tredjepart) foretar kontroller for å sikre overholdelse av gjeldende regler og forskrifter. Alle skader og uønskede hendelser registreres fortløpende og rapporteres til byggherre. Både konsernledelsen i Selvaag Bolig og styret mottar SHA- rapporter fra samtlige prosjekter hvert kvartal, og eventuelle alvorlige hendelser rapporteres umiddelbart.

SHA-rutinene omfatter blant annet vernerunder som skal sikre at byggeplassen drives i henhold til planer og rutiner og at sikkerheten er ivarettet på en god måte. Det gjennomføres i tillegg stikkprøvekontroller for påseplikt\*\* som sikrer at lønns- og arbeidsvilkår på byggeplassene er i tråd med gjeldende forskrifter.

## Resultat 2022

Selvaag Bolig har ikke avdekket brudd på arbeidsmiljøloven eller menneskerettigheter i 2022.

Det har vært en nedgang i antall uønskede hendelser på Selvaag Boligs byggeplasser fra i fjor. Det er sannsynlig at dette har en sammenheng med normalisering etter ekstra arbeidspress som følge av karanteneperioder og innreiserestriksjoner under koronapandemien.

## Nøkkelindikatorer \*

	2022	2021	2020	Mål
Leverandører kartlagt opp mot sosiale kriterier	100 %	100 %	100 %	100 %
Antall byggeplasser/prosjekter	19	19	19	-
Personskader med fravær	2	3	3	-
Personskader uten fravær	24	16	15	-
Uønskede hendelser	2666	4094	3059	-
Gjennomførte vernerunder	330	374	373	-
Sikker jobbanalyse** utført	175	168	191	-
Stikkprøvekontroll for påseplikt***, entreprenør	32	58	50	-
Stikkprøvekontroll for påseplikt, byggherre	14	26	9	-

\* Feil i årsrapport for 2021: Tilsvarende tabell i årsrapporten for 2021 viste tall for prosjektenes levetid akkumulert ved utløpet av de respektive årene, ikke for årene isolert.

\*\* Sikker jobbanalyse (SJA): Dette er en metode for å systematisk gjennomgå kompliserte eller risikofylte arbeidsoppgaver for å redusere eller fjerne risiko før oppgaven utføres. SJA erstatter ikke HMS-risikovurderinger og ROS-analyser, men er et tillegg i situasjoner der disse risikovurderingene ikke dekker en spesifikk arbeidsoppgave eller aktivitet som skal utføres. Antallet SJA som gjennomføres vil naturlig variere i tråd med hvilke arbeidsoppgaver som skal utføres.

\*\*\* I henhold til forskrift om informasjons- og påseplikt og innsynsrett skal hovedleverandør påse på lønns- og arbeidsvilkår hos virksomhetens underleverandører er i overensstemmelse med gjeldende allmenngjøringsforskrifter. For mer informasjon: [www.arbeidstilsynet.no/regelverk/forskrifter/forskrift-om-informasjons-og-paseplikt-mv/2/6/](http://www.arbeidstilsynet.no/regelverk/forskrifter/forskrift-om-informasjons-og-paseplikt-mv/2/6/)

## INKLUDERENDE NABOLAG

Målet til Selvaag Bolig er å skape inkluderende nabolag som tilrettelegger for bærekraftig livstil for fornøyde boligeiere. Selvaag Bolig erkjenner at selskapets byggeprosjekter kan ha negativ påvirkning på lokalsamfunnet. Økt trafikk, støy i forbindelse med utbygging, vern av biologisk mangfold, tilgang til grøntarealer, behov for rekreasjonsområder og bevaring av eksisterende bygningsmasse, er typiske aspekter interessentene er opptatt av.



Uavhengig av størrelsen på et prosjekt involveres derfor berørte parter i en tidlig fase, slik at det legges til rette for at utbyggingen får færrest mulig negative konsekvenser, både under oppføring og når den er ferdig. Involvering gjennom medvirkningsprosesser sikrer innspill og at områder utvikles helhetlig.

## Funksjon og estetikk

Selvaag Bolig skal tilrettelegge for at alle mennesker, i alle aldre, uavhengig av funksjonsevne, skal kunne bo godt og leve miljøvennlig. Det innebærer å bygge gode møteplasser ute og inne, tilrettelegge for at beboere får gangavstand til alt de trenger i det daglige, og at byggeprosjektene har høy estetisk kvalitet.

Arkitekturen skal derfor ta hensyn til omgivelsene rundt de respektive prosjekter, slik at bygningene, landskapsarkitekturen og de nærliggende naturområdene harmonerer. Arkitektur er en integrert del av Selvaag Bolig prosjektstyringssystem, og det kreves blant annet at det benyttes anerkjente arkitekter og at det gjennomføres medvirkningsprosesser i utviklingsfasen.

## Resultat 2022

I løpet av året gjennomførte Selvaag Bolig dialog- og medvirkningsprosesser i samtlige prosjekter som er under utvikling, der bygging ikke har startet. Dette i form av dialog med politikere og planmyndigheter og/eller medvirkningsmøter med øvrige interessenter. Selskapet har også vært involvert i en rekke debatter om arkitektur. Selskapet mottok ingen varslinger om negativ påvirkning i 2022.

## Nøkkelindikatorer

	2022	2021	2020	Mål
Antall varslinger	0	0	0	0

## KUNDETILFREDSHET(KTI)

KTI er et mål på hvor fornøyde selskapets kunder er, og en vurdering av kvaliteten på selskapets produkter og leveranse. Dette er viktig for selskapets merkevare og omdømme, og påvirker blant annet salg, mulighet for samarbeid med andre aktører og reguleringsprosesser i kommunene. Selvaag Bolig jobber systematisk med kundetilfredshet i hele kundereisen fra markedsføring og salg til byggeperioden og gjennom garantitiden. Selskapet har en dedikert avdeling som følger opp kunder fra inngått kjøpskontrakt til utløp av garantiperioden på fem år etter ferdigstilt bolig. Kundetilfredshet måles hjelp av Prognosesenterets KTI-undersøkelser både ved overlevering til kunde og etter ett år. Målingen omfatter de ni kategoriene «valuta for pengene», «lojalitet», «forventninger», «pålitelighet», «boligen», «ansatte», «informasjon», «utforming og innredning» og «utenfor boligen». KTI-scoren regnes ut på bakgrunn av spørsmål om kundens vurderinger av selskapet totalt og om selskapet har oppfylt kundens forventninger.

## Resultat 2022

Selvaag Boligs mål er å oppnå en KTI ved overlevering av boligen som er på nivå med eller høyere enn gjennomsnittet for bransjen. For 2022 oppnådde Selvaag Bolig en KTI-score på 75 prosent, som var ett prosentpoeng høyere enn bransjen (74). Selskapets Pluss-prosjekter isolert oppnådde en KTI-score på 85 prosent. I tillegg vant Selvaag Boligs prosjekt Skifabrikken Prognosesenterets kåring for beste prosjekt i 2022



med en KTI-score på 92. Selskapet anser resultatene som gode, men jobber likevel systematisk for å forbedre både produkt og rutiner. Kunder forventer mer enn tidligere og kundetilfredsheten i boligbransjen har generelt økt år til år. Selvaag Bolig forventer derfor at selskapet må fortsette å forbedre sin KTI for å nå målet om å være på nivå med eller høyere enn bransjegenomsnittet.

## Nøkkelindikatorer

	År 2022	År 2021	År 2020	Mål
KTI Score, (bransjegenomsnitt)	75 %, (74 %)	73 %, (73 %)	73 %, (72 %)	≥ enn bransjen

## INSPIRERENDE ARBEIDSFORHOLD FOR ANSATTE

Selvaag Bolig skal være en av Norges mest attraktive arbeidsplasser og ansatte skal ha gode muligheter til å utvikle seg.

I utgangen av 2022 hadde selskapet totalt 86 ansatte, hvorav 4 er deltidsansatte. 6 er ansatt i Sverige og de øvrige i Norge. Hovedfunksjonene er prosjektledelse, og støttefunksjoner som økonomi, HR, juridisk, oppgjør, markedsføring, kundebehandling og salg. Selskapet har også servicepersonell som jobber på ferdigstilte prosjekter gjennom driftsavtaler med sameiene.

Selvaag Bolig ønsker et godt, mangfoldig og inkluderende arbeidsmiljø preget av gjensidig tillit og respekt. Ledelsen skal tilrettelegge for at ansatte har engasjerende oppgaver og bidra til lavt sykefravær. Dette er en viktig forutsetning for å være et fremoverlent og innovativt selskap. Den strategiske målsetningen er å skape en prestasjonskultur. Dette skal oppnås gjennom sterkt engasjement fra toppledelsen. Tilnærmingen skal være styrkebasert, målene som settes skal bety noe, og alle medarbeidere skal involveres.

Et grunnleggende prinsipp i Selvaag Bolig er at kompetanse vektlegges og verdsettes, og at det ikke forekomme forskjellsbehandling. Som presisert i selskapets etiske retningslinjer, aksepteres ingen form for trakassering eller diskriminering som følge av rase, religion, nasjonalitet, seksuell legning, kjønn eller annet. Selskapet tolererer heller ikke atferd som kan oppfattes som truende eller nedverdiggende. Selvaag Bolig mottok ingen varslinger i 2022.

## Medarbeidertilfredshet

Selskapet arbeider målrettet med medarbeidertilfredshet. For åttende året på rad er Selvaag Bolig sertifisert som «Great Place to Work» og er rangert som en av Norges beste arbeidsplasser<sup>15</sup>. I 2022 fikk selskapet en overordnet score på 90 prosent som er 4 prosentpoeng høyere enn i 2021 og det høyeste nivået siden 2016. Undersøkelsen viser at økningen fra 2021 blant annet skyldes at ansatte opplever bedre informasjonsflyt mellom konsernledelse og mellomledere, bedre balanse mellom arbeid og fritid, og at selskapet har flere positive bidrag til samfunnet. En sannsynlig årsak til det siste er systematisk ESG-arbeid og implementering av

15. Den årlige medarbeiderundersøkelsen og påfølgende sertifisering gjennomføres av selskapet Great Place to Work Institute som er en ledende global ekspert på å utvikle, opprettholde og anerkjenne gode arbeidsplasser. Great Place to Work (2022). Tilgjengelig på: <https://www.greatplacetowork.no>. (Besøkt: 31. mars 2022)



KPIer og mål i hele organisasjonen. Årets undersøkelse identifiserte ikke særskilte, overordnede forbedringspunkter. Selskapets konsernledelse og avdelingsledere, med involvering fra alle medarbeidere, jobber derfor systematisk med å opprettholde det høye nivået gjennom god eksisterende rutiner, tiltak og fora.

## Sykefravær

Selvaag Bolig har et mål om et sykefravær på under 3 prosent. Selskapet har god oversikt over årsakene til sykefravær og har tett oppfølging av ansatte som er sykemeldt. Det er særlig fokus på å tilrettelegge for et balansert jobb- og privatliv, samt fysisk aktivitet gjennom subsidiert treningstilbud og felles arrangementer.

I 2022 hadde Selvaag Bolig et sykefravær på 4,9 prosent. Dette er en økning fra 3,6 prosent fra 2021. Den primære årsaken til økningen er mer sykdom generelt i befolkningen og hos selskapets ansatte, etter gjenåpningen av samfunnet etter koronapandemien. Videre gir flere enkelttilfeller av langtidsfravær stort utslag på det totale sykefraværet, ettersom selskapet har under 100 ansatte.

Det er iverksatt tiltak som blant annet omfatter personspesifikk oppfølging og dialog med bedriftshelsetjenesten.

## Medarbeidersamtaler og kompetanseheving

Alle ansatte i Selvaag Bolig skal ha en årlig medarbeidersamtale. Samtalen er en anledning for ansatte til å formidle sine ønsker om utvikling og avklare arbeids- miljømessige forhold, samt få tilbakemelding på utført arbeid. Samtalen er et viktig verktøy i organisasjonen for å kartlegge og initiere videreutvikling av kompetansen hos medarbeidere. I løpet av 2022 hadde alle Selvaag Boligs ansatte medarbeidersamtaler.

Alle medarbeidere gis mulighet til faglig utvikling og kompetanseheving blant annet gjennom kurs, seminarer og faglige samlinger internt og eksternt. Selskapet fører ikke oversikt over antall kurs, seminarer og samlinger som gjennomføres, men alle ansatte har deltatt på ett eller flere i løpet av 2022.

## Medeierskap og goder

Selskapet har en filosofi om at ansattes medeierskap i selskapet fremmer verdiskaping gjennom økt engasjement og lojalitet. Det er derfor tilrettelagt for at medarbeidere kan kjøpe aksjer i selskapet med rabatt. Ved utgangen av 2022 eide om lag 70 prosent av Selvaag Boligs ansatte aksjer i selskapet.

Selvaag Bolig har i tillegg en rekke goder for ansatte. Disse inkluderer blant annet mobiltelefon, abonnement på mobiltelefon og bredbånd, tilgang til subsidiert kantine, rabatterte trening på treningssenter, samt gode pensjons- og forsikringsordninger. Alle ansatte har også tilgang til firmahytte.

## Likestilling og Mangfold

Selvaag Bolig har et uttalt mål om å sikre kjønnsbalanse i de forskjellige stillingstypene og stillingsnivåene. Selskapet følger prinsippet om lik lønn for likt arbeid.



Ansettelser i Selvaag Bolig skal avgjøres basert på kompetanse og erfaring uavhengig av stillingsnivå eller funksjon. Selskapet skal imidlertid alltid søke å oppnå best mulig kjønnsbalanse med minimum 40 prosent kvinner eller menn.

Den overordnede kjønnsbalansen i 2022 var 45 prosent menn og 55 prosent kvinner og således i tråd med målsettingen. Kjønnsbalansen i selskapets styre følger krav i allmennaksjeloven om 40-60 prosent kjønnsbalanse. Kjønnsbalansen i selskapets konsernledelse er fortsatt skjevfordelt med 20 prosent kvinner og 80 prosent menn. Selvaag Bolig vil over tid etterstrebe bedre kjønnsbalanse i konsernledelsen.

Et tiltak for å bidra til likestilling er å tilrettelegge for en fleksibel og god ordning i forbindelse med ansattes foreldrepermisjon. Selvaag Bolig dekker grunnlønn ut over lovpålagt 6G i forbindelse med foreldrepermisjon, tilrettelegger for gradert eller økt uttak av permisjon, og oppfordrer menn til å ta ut mer permisjon enn minimumskvoten. I 2022 tok 2 menn og 1 kvinne ut til sammen 77 uker foreldrepermisjon. Selskapet anser at ordningen er god da alle med rett til permisjon har benyttet denne.

I henhold til likestillings- og diskrimineringsloven har Selvaag Bolig kartlagt lønnsnivå fordelt på kjønn i henhold til redegjøringsplikten i loven. Kartleggingen viser gjennomsnittlig fastlønn etter stillingstype og kjønn. Variabel lønn inngår ikke i kartleggingen da denne varierer sterkt mellom ulike stillingstyper. Kvinner og menn i samme type stilling og med samme erfaring lønnes likt. Årsaken til lønnsgapet mellom menn og kvinner er skjevfordeling i stillingsnivå og stillingstype.

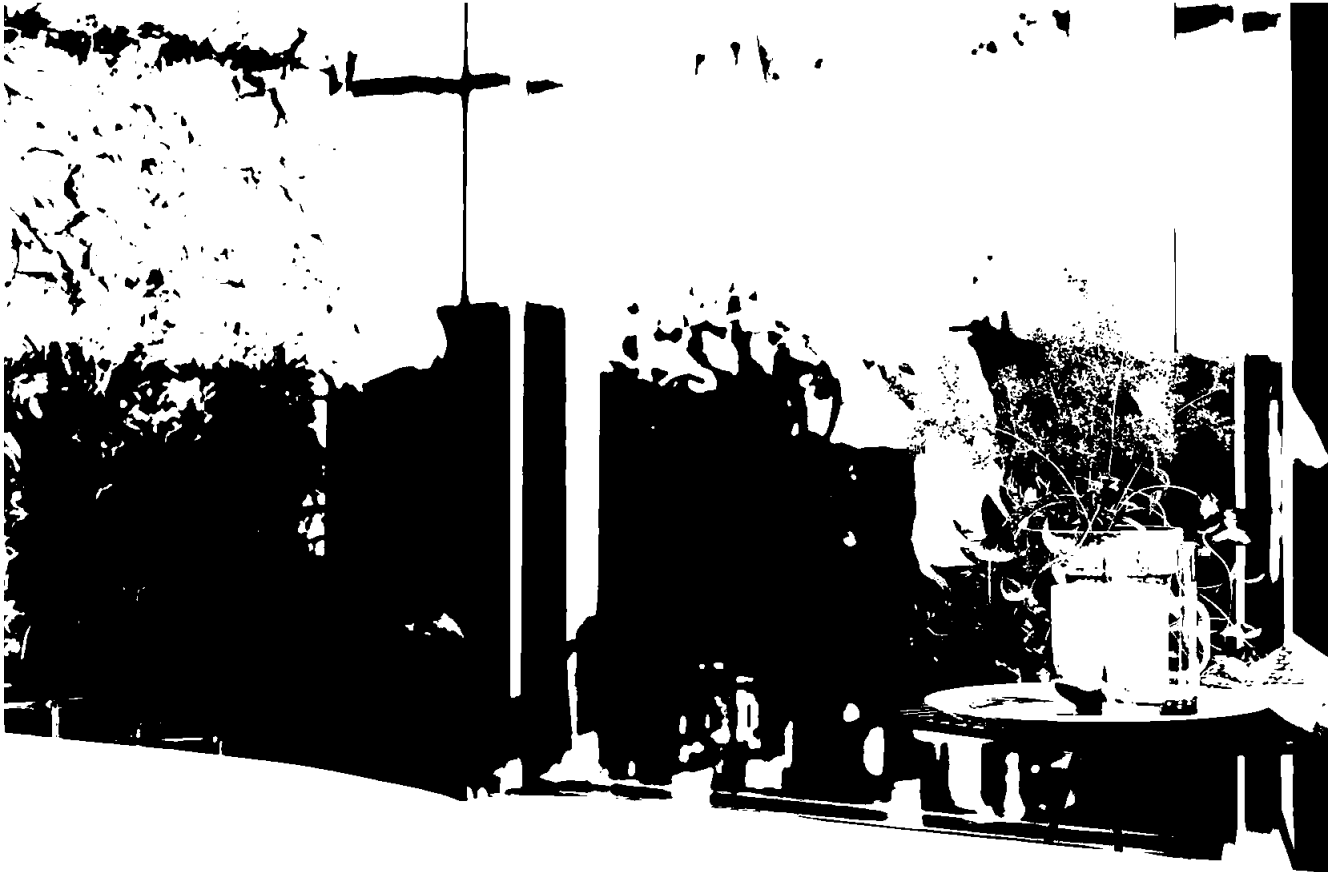


## Nøkkelindikatorer

	År 2022	År 2021	Mål
Medarbeidertilfredshet	90 %	86 %	> 80 %
Sykefravær	4,9 %	2,3 %	< 3 %
Turnover	7,0 %	8,1 %	-
Medarbeidersamtaler	100 %	96,5 %	100 %
Antall varslinger	0	0	-

Kjønnsbalanse	År 2022		År 2021		Mål	
	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn
Overordnet kjønnsbalanse	55 %	45 %	47 %	53 %	>40 %	>40 %
Kjønnsbalanse aksjonærvalgte styremedlemmer	40 %	60 %	40 %	60 %	>40 %	> 40 %
Kjønnsbalanse styremedlemmer valgt av ansatte	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %
Kjønnsbalanse i konsernledelsen	20 %	80 %	20 %	80 %	>40 %	>40 %
Foreldrepermisjon	48 uker (1 kvinne)	29 uker (2 menn)	16 uker (2 kvinner)	38 uker (3 menn)	-	-

Gjennomsnittlig fastlønn iht. stilling (NOK 1000)	År 2022			År 2021		
	Kvinner	Menn	Alle	Kvinner	Menn	Alle
Alle stillinger	818	1 342	1 071	771	1 463	1 094
Konsernledelse	1 630	2 888	2 636	1 550	2 793	2 544
Ikke-kjernevirksomhet	571	323 (delid)	558	514	514	514
Alle stillinger fratrukket konsernledelse og ikke-kjernevirksomhet	893	1 312	1 114	860	1 282	1 078



## STYRING (G)

Selvaag Bolig er et rent boligutviklingsselskap og styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har ikke egen entreprenørvirksomhet, men kontraherer entreprenører for hvert prosjekt. Det er selskapets ansvar å sikre at deres samarbeidspartnere overholder gjeldende lover og regler for anstendige arbeidsforhold og sikkerhet. Dette inkluderer etikk i hele verdikjeden, personvern og IT-sikkerhet.

For ytterligere informasjon om virksomhetsstyring se kapittel om eierstyring og selskapsledelse ([VIRKSOMHET](#))

### Etikk i egen virksomhet

Som byggherre jobber Selvaag Bolig blant annet med myndighetskontakt, betydelige finansielle transaksjoner og inngåelse av store entreprisekontrakter. Selskapets etiske retningslinjer slår fast at Selvaag Bolig ikke aksepterer noen form for korrupsjon. Forhold som kan påvirke beslutningsprosesser, eller som kan gi andre grunn til å tro at det skjer, er ikke akseptert. Ansatte skal heller ikke medvirke til noen form for prissamarbeid



som kan virke konkurransevridende eller er i strid med gjeldende konkurranseregulering. Det ble ikke avdekket tilfeller av prissamarbeid eller korrupsjon i 2022.

Det jobbes kontinuerlig med å sikre at ansatte har kjennskap til og følger selskapets etiske retningslinjer. Nyansatte får innføring i retningslinjene gjennom opplæringsprogrammer og fellessamlinger, og alle ansatte er pålagt å gjennomføre e-læringskurs i etikk og samfunnsansvar. Kurset sikrer at alle ansatte vet hvilke krav og forventninger som stilles, og er et viktig virkemiddel for å bygge en selskapskultur med høy standard. Ved utgangen av 2022 hadde samtlige ansatte fullført og bestått kurset.

### **Etikk i leverandørkjeden**

Den største risikoen for brudd på god forretningsskikk, som for eksempel korrupsjon, arbeidsforhold og prissamarbeid ligger i leverandørkjeden, og adresseres annet hvert år i selskapets overordnede risikokartlegging. Selvaag Bolig stiller tydelige krav til leverandører gjennom leverandørerklæring og kontrakter, og har rutiner som omfatter årlig vurdering av hovedsamarbeidspartnere og -leverandører. Det ble ikke avdekket brudd på selskapets retningslinjer i 2022.

### **Personvern (GDPR)**

Selvaag Bolig mottar personopplysninger både fra egne ansatte og fra kunder som kjøper bolig, og behandler disse i tråd med EUs General Data Protection Regulation (GDPR) og personvernforordningen. Selskapet har strenge rutiner for hvordan slike opplysninger samles inn, lagres, brukes og slettes. Selskapet mottok og besvarte to innsynsbegjæringer fra privatpersoner i 2022.

### **IT-sikkerhet**

Selvaag Bolig tar IT-sikkerhet på alvor, og jobber kontinuerlig med å beskytte it-utstyr, nettverk og informasjon mot uønsket tilgang og angrep. Flere tiltak er iverksatt for å øke IT-sikkerheten de siste årene, blant annet mer avansert sikkerhetsovervåking, oppdatert styringssystem for informasjonssikkerhet og kontinuerlig arbeid med bevisstgjøring av ansatte. Alle medarbeidere gjennomgår årlig sikkerhetsopplæring gjennom e-læring og brukerinstruks for informasjonssikkerhet.

## **UKLARHETER RUNDT EUS TAKSONOMI**

EUs taksonomi er et klassifiseringssystem som definerer bærekraftig økonomiske aktiviteter. Systemer skal tre i kraft i Norge gjennom EØS-avtalen, og offentliggjøringsforordningen pålegger store selskaper å oppgi finansiell data knyttet til bærekraftige aktiviteter. Hensikten med taksonomien er å kanalisere kapital inn i bærekraftige aktiviteter og forhindre grønnvasking.

Alle Selvaag Bolig aktiviteter vil omfatte taksonomien, og selskapet har derfor gjort en rekke forberedelser for å kunne rapportere i tråd med krav i forordningen, når den trer i kraft. Det har vært knyttet usikkerhet til hvordan utbyggingselskaper skal kunne svare ut flere sentrale punkter i taksonomien fordi enkelte nasjonale krav i Norge har ikke harmonisert med klassifiseringssystemer.

### **Energieffektivitet**

Å arbeide systematisk med energieffektivitet har vært utfordrende fordi energikrav i TEK17 ikke korresponderer med standardene satt i det europeiske direktiver som ligger til grunn for EUs taksonomi. Et eksempel er manglende norsk definisjon av «nearly zero emission building» (nZEB) som er EUs standard for «nesten nullutslippsbygg». Norge benytter nettoenergibehov som måleparameter, mens EU benytter primærenergibehov. I tillegg har det ikke vært definert hvilke primærenergifaktorer som skal benyttes for ulike energibærere. Å sette relevante og presise mål og KPIer for energieffektivitet i tråd med kravene i EUs taksonomi har dermed ikke hittil vært mulig.

En veileder publisert av den norske regjeringen 31. januar 2023 definerer imidlertid at all energi som benyttes i Norge skal regnes som fornybar når primærenergibehovet beregnes. I tillegg viser veilederen hvilket nivå som skal gjelde for beregning av nesten-nullutslipp som tilsvarer EUs.

I 2023 vil Selvaag Bolig utrede hvordan selskapet kan innfri kravene som stilles energieffektivitet i taksonomien. Etersom det ikke er hensiktsmessig å sammenligne nettoenergibehov med primærenergibehov, kan dette medføre at selskapet fremover inntar KPIer og mål om primærenergi.

### **Biologisk mangfold**

Det mangler imidlertid fortsatt norsk definisjon av «dyrkbart areal, grøntområder med høy biodiversitet eller skogsareal». Her viser EU-taksonomien til definisjoner i EU LUCAS-undersøkelsen som ikke inkluderer Norge. Selvaag Bolig følger utviklingen av rammeverket tett gjennom Boligprodusentenes forening (NHO) og Grønn Byggallianse.

## REGNSKAP: KONSERN

### EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

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

Selvaag Boligs eierstyring og selskapsledelse er basert på følgende hovedprinsipper:

- Relevant, pålitelig og lik informasjon til alle interessenter og aksjonærer.
- Et selvstendig styre som er uavhengig av selskapets ledelse.
- Klar intern fordeling av roller og oppgaver mellom styret og ledelsen.
- Likebehandling av alle aksjonærer, i samsvar med gjeldende lovgivning.

#### 1. REDEGJØRELSE FOR EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

##### Etterlevelse

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

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

Selvaag Bolig følger den gjeldende anbefalingen, utgitt 17. oktober 2018 (oppdatert 14. oktober 2021), i henhold til «følg-eller-forklar-prinsippet». Det vil si at anbefalingens enkelte punkter følges, mens eventuelle avvik blir redegjort for. Selskapet gir en årlig, samlet redegjørelse for sine prinsipper for eierstyring og selskapsledelse i sin årsrapport og informasjonen er tilgjengelig på [Selvaag Bolig ASA](#).

#### 2. VIRKSOMHET

Selvaag Bolig ASA har som formål «å erverve og utvikle boligprosjekter med sikte på kjøp og salg av eiendom, samt annen tilknyttet virksomhet, herunder næringseiendom. Selskapet kan delta i andre selskaper i inn- og utland i tilknytning til boligutvikling». Dette fremgår av selskapets vedtekter §3. Selskapets vedtekter er tilgjengelig på [Selvaag Bolig ASA](#). Selvaag Boligs mål og hovedstrategier omtales i selskapets årsrapport og på [Selvaag Bolig ASA](#). Styret setter klare mål for virksomheten med sikte på å skape verdier for aksjonærene

og samfunnet ellers. I årlige prosesser vurderer styret om de mål og retningslinjer som følger av strategiene er entydige, dekkende, godt operasjonalisert og kommunisert til ansatte, kunder og øvrige interessenter.

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

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

### 3. SELSKAPSKAPITAL OG UTBYTTE

Selvaag Bolig konsern hadde per 31. desember 2022 en bokført egenkapital på NOK 2 345,9 millioner inkludert ikke-kontrollerende interesser. Styret mener at egenkapitalen er forsvarlig og finansieringen av selskapet er tilpasset selskapets formål, strategi og risikoprofil.

#### Utbytte

Styret har en tydelig kommunisert utbyttepolitikk som er tilpasset selskapets mål, strategi og risikoprofil. Selvaag Boligs ambisjon er å utbetale høye og stabile utbytter til sine eiere. Målet er at utbyttet skal være på minimum 60 prosent av årsresultatet etter skatt og utbetales to ganger i året. Utbyttets størrelse skal imidlertid veies opp mot selskapets likviditetsprognoser og soliditet.

NOK 2,00 per aksje ble utbetalt som utbytte for første halvår i august 2022 og utgjorde NOK 186,5 millioner. Styret foreslår et utbytte på NOK 2,00 per aksje for andre halvår 2022 som tilsvarer NOK 187,5 millioner. Det totale utbyttet for 2022 vil da bli NOK 4,00 per aksje. Det tilsvarer 110 prosent av resultatet etter skatt.

Styret har årlig fått fullmakt fra generalforsamlingen til å kunne beslutte utbytte løpende gjennom året dersom det er økonomisk grunnlag for det. En slik beslutning må formelt ta utgangspunkt i godkjent årsregnskap for 2022, og kommer eventuelt i tillegg til det utbyttet ordinær generalforsamling beslutter. En slik fullmakt må vedtas av generalforsamlingen, og gjelder frem til neste ordinære generalforsamling, men ikke lenger enn til 30. juni året etter.

#### Kjøp av egne aksjer

Det er hensiktsmessig at styret får fullmakt til å kjøpe egne aksjer, dels for å oppfylle konsernets aksjespareprogram og godtgjørelsesordninger for ansatte, og dels for å benytte aksjene som vederlagsaksjer i forbindelse med eventuelt erverv av virksomheter. På generalforsamlingen 26. april 2022, ble det gitt fullmakt til styret i Selvaag Bolig for kjøp av aksjer til en samlet pålydende verdi inntil NOK 18 753 137. Dette tilsvarer 10 prosent av aksjekapitalen. Fullmakten kan benyttes i forbindelse med eventuell senere nedsettelse av aksjekapitalen med generalforsamlingens samtykke, for incentivprogram eller som oppgjør i eventuelle oppkjøp av virksomheter, samt for erverv av aksjer der dette er finansielt gunstig. Fullmakten kan benyttes flere ganger, og gjelder frem til ordinær generalforsamling i 2024, likevel senest til 30. juni 2024. Styret vil foreslå overfor

generalforsamlingen at fullmakten forlenges med ett år. Ved utgangen av 2022 eide Selvaag Bolig 44 770 egne aksjer.

### **Aksjespareprogram for samtlige ansatte of aksjekjøpsprogram for ledelsen**

Selskapet har et aksjespareprogram for selskapets ansatte som jobber i mer enn 50 prosent stilling. Bakgrunnen er at ansattes medeierskap antas å fremme verdiskaping gjennom økt engasjement og lojalitet. Aksjespareprogrammet skal stimulere til bredt og langsiktig eierskap og gir medarbeiderne mulighet til å ta direkte del i selskapets verdiskaping.

Ansatte kan kjøpe aksjer for inntil NOK 200 000 per år. Pris per aksje settes til børskurs (volumvektet gjennomsnittskurs de 10 siste børsdagene før programmet åpnes) redusert med en rabatt på 20 prosent. Dette betinges av en omsetningsbegrensning på to år. Med samme incentiv og bakgrunn har selskapet også et aksjekjøpsprogram for selskapets ledelse. Rammen for den årlige investeringen i aksjekjøpsprogrammet er inntil den enkeltes årslønn. Pris per aksje settes til børskurs (volumvektet gjennomsnittskurs de 10 siste børsdagene før programmet åpnes) redusert med en rabatt på 30 prosent, hvor den ansattes skatteulempe kompenseres. Dette betinges av en omsetningsbegrensning på tre år. Bestillingsperioden for 2022 var perioden 28. november til 2. desember og handlene ble gjennomført 2. desember. Totalt 33 ansatte benyttet seg av tilbudet og kjøpte 767 163 aksjer for NOK 29,94 per aksje før rabatt. Etersom aksjeprogrammene videreføres i 2023 vil styret foreslå overfor generalforsamlingen at fullmakten til å kjøpe egne aksjer, som omtalt i forrige avsnitt, forlenges med ett år.

### **Kapitalforhøyelse**

På den samme generalforsamlingen 26. april 2022 fikk styret fullmakt til å forhøye selskapets aksjekapital med inntil NOK 18 753 137. Fullmakten kan benyttes flere ganger og gjelder frem til ordinær generalforsamling i 2023, likevel senest til 30. juni 2023. Fullmakten erstatter tidligere fullmakter for tilsvarende formål og omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger eller rett til å pådra selskapet særlige plikter. Fullmakten er ikke benyttet og styret vil foreslå, overfor årets generalforsamling, at den forlenges med ett år.

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

## **4. LIKEBEHANDLING AV AKSJEIERE OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE**

### **Likebehandling av aksjeeiere**

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



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

### Habilitet og transaksjoner med nærstående

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

Der det gjennomføres transaksjoner med nærstående parter skal dette gjøres på armlengdes avstand og til markedsmessige betingelser. For ikke uvesentlige transaksjoner mellom selskapet og nærstående, vil styret innhente en uavhengig vurdering og gjøre denne kjent for aksjeeierne. Transaksjoner med nærstående beskrives i note 23 i selskapets årsrapport, samt i kvartalsrapportene.

Styret har også etablert retningslinjer som pålegger ledende ansatte å melde fra til styret hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i en avtale som inngås av selskapet.

### Hovedaksjonær

Selvaag AS er hovedaksjonær i Selvaag Bolig ASA med 53,5 prosent eierandel ved utgangen av 2022. Selvaag Bolig ASA er et datterselskap i konsernet Selvaag AS.

## 5. FRI OMSETTELIGHET

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

## 6. GENERALFORSAMLING

### Om generalforsamlingen

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

### Innkalling

Ordinær generalforsamling er 26. april 2023 kl. 10.00 i selskapets lokaler i Silurveien 2, Oslo.

Forut for møtet har aksjonærene god mulighet for å ta kontakt med selskapet for enten å avklare saker eller få hjelp til å fremme saker på generalforsamlingen. Utførlige saksdokumenter gjøres tilgjengelig på selskapets nettsider senest 21 dager før generalforsamlingen, jfr. vedtektene §9. Aksjeeiere som ikke har bedt om saksdokumentasjon elektronisk vil få tilsendt saksdokumentasjon til generalforsamlingen per post, som fastsatt i



selskapets vedtekter. Saksdokumentasjonen skal inneholde all nødvendig dokumentasjon slik at aksjeeierne kan ta stilling til alle saker som skal behandles.

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

### Påmelding og fullmakt

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

### Dagsorden og gjennomføring

Møteleder velges på generalforsamlingen. Generalforsamlingen innledes av styrets leder som også tilrettelegger for at det velges en møteleder. Generalforsamlingen skal blant annet godkjenne årsregnskapet og årsberetningen, samt behandle styrets retningslinjer og rapport om godtgjørelse til ledende personer.

Generalforsamlingen velger valgkomiteens medlemmer og valgkomiteens leder. Utover dette behandler generalforsamlingen de saker som for øvrig følger av lov eller vedtekter. Generalforsamlingsprotokollen offentliggjøres via en børs-melding og på selskapets nettside [Selvaag Bolig ASA](#) etter avholdt generalforsamling.

I 2022 ble generalforsamlingen avholdt 26. april, og 61,12 prosent av totalt utestående aksjer og stemmer var representert.

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

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

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

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

## 7. VALGKOMITÉ

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



valgkomiteens honorar fastsettes av generalforsamlingen. Valgkomiteen innstiller selv medlem- mer til valgkomiteen.

Alle valgkomiteens medlemmer er på valg i 2023. Komiteen består nå av:

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

Valgkomiteens oppgaver er å foreslå kandidater ved valg av styremedlemmer og å gi anbefaling om honorarer for medlemmer av styret og dets underutvalg, samt valgkomiteen. Rapport fra styrets årlige egnevaluering behandles av valgkomiteen.

Valgkomiteen skal redegjøre for sitt arbeid og legge frem sin begrunnede innstilling til generalforsamlingen. Innstillingen skal omfatte relevant informasjon om kandidatene og vurdering av deres uavhengighet fra selskapets ledelse og styre. Valgkomiteen har kontakt med aksjeeiere, styremedlemmene og administrerende direktør i arbeidet med å foreslå kandidater til styret og forankre sin innstilling hos selskapets største aksjonærer. Valgkomiteens begrunnede innstilling til generalforsamlingen gjøres tilgjengelig senest 21 dager før generalforsamlingen avholdes. Valgkomiteens innstillinger skal oppfylle de krav til sammensetning av styre som til enhver tid måtte følge av gjeldende lovgivning og aktuelt regelverk

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

## 8. STYRETS SAMMENSETNING OG UAVHENGIGHET

### Styrets sammensetning

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

Styret består for tiden av syv medlemmer, hvorav tre er kvinner, og er sammensatt slik at det ivaretar selskapets behov for kompetanse, kapasitet og mangfold. Det er vektlagt at et samlet styre innehar bred bakgrunn fra næringsliv og ledelse, med inngående forståelse for boligbransjen og eiendomsutvikling. En oversikt over de enkelte styremedlemmers kompetanse, bakgrunn og aksjeholdning i selskapet er tilgjengelig på selskapets nettsider [Selvaag Bolig ASA](#).

Virksomhetens ansatte skal representeres i styret med et gitt antall ansatte i henhold til gjeldende avtale. For tiden er to av styremedlemmene, en mann og en kvinne, valgt av ansatte. Ingen av de aksjonærvalgte styremedlemmene er ansatte eller utfører arbeid for Selvaag Bolig utover det som er knyttet til styrevervet.



Aksjonærvalgte styremedlemmer velges for en periode på ett år. Styremedlemmer valgt av ansatte velges for en periode på to år. Alle styremedlemmer er på valg i 2023. Godtgjørelse til styret fastsettes av generalforsamlingen etter innstilling fra valgkomiteen.

## Styrets uavhengighet

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

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

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

For informasjon om styremedlemmenes aksjebeholdning i Selvaag Bolig per 31. desember 2022, henvises det til [Note 22](#) i årsregnskapet. Som styremedlem omfattes den enkelte av reglementet for primærinnvidere, med klare regler blant annet knyttet til undersøkelsesplikt og meldeplikt ved eventuelle handler i selskapets aksjer.

## 9. STYRETS ARBEID

### Styrets oppgaver

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

Dette innebærer at styret er ansvarlig for å sikre en forsvarlig organisering av virksomheten, fastsettelse av strategier, planer og budsjetter. Styret deltar i viktige strategiske diskusjoner gjennom året og forestår en årlig revisjon av selskapets strategi. Videre har styret ansvar for å etablere kontrollsystemer og sørge for at konsernet drives i samsvar med fastsatt verdigrunnlag, etiske retningslinjer og eiernes forventninger til samfunnsansvarlig drift. Styret plikter å påse at regnskap og formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll. Saker av vesentlig strategisk eller finansiell betydning behandles av styret. Styret har ansvar for å ansette administrerende direktør og etablere instruks, fullmakter og betingelser for administrerende direktør, samt fastsette administrerende direktørs lønn. Styret skal i tillegg ivareta aksjonærenes interesser samtidig som det har ansvar for selskapets øvrige interesser.

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



I 2022 ble det avholdt 11 styremøter, hvorav 6 med fysisk oppmøte.

Styremedlem	Oppmøte i antall møter	Oppmøte i prosent
Olav Hindahl Selvaag	11 av 11	100
Gisele Marchand	10 av 11	91
Camilla Wahl	11 av 11	100
Øystein Thorup	11 av 11	100
Tore Myrvold	11 av 11	100
Patrik Eriksson	11 av 11	100
Sissel Kristensen	11 av 11	100

## Styreinstruks

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

## Instruks til administrerende direktør

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

## Finansiell rapportering

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

## Styreutvalg

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

## Styrets revisjonsutvalg

Revisjonsutvalget er et forberedende og rådgivende organ for styret. Revisjonsutvalget velges av og blant styrets medlemmer, og skal bestå av minst to styremedlemmer. Minst ett av medlemmene bør ha erfaring fra utøvelse av regnskap- eller økonomiledelse, eller revisjon. Medlemmene oppnevnes av styret og endringer i



sammensetningen gjøres når styret måtte ønske det, eller inntil de fratrer sin stilling som medlem av styret.

Revisjonsutvalget består for tiden av følgende personer:

- Gisele Marchand (leder)
- Tore Myrvold

I tillegg møter selskapets revisor fast i alle møtene.

Styret har vedtatt en egen instruks for revisjonsutvalget. Utvalget skal blant annet:

- a. gjennomgå selskapets kvartals- og årsregnskap med tilhørende rapporter, herunder ESG-apportering, samt forberede styrets oppfølging av regnskapsrapporteringsprosessen.
- b. ha løpende kontakt med foretakets valgte revisor om revisjonen av årsregnskapet.
- c. vurdere og overvåke revisors uavhengighet og objektivitet, herunder særlig i hvilken grad andre tjenester enn revisjon som er levert av revisor.
- d. vurdere kvaliteten på den eksterne revisjonen og ha ansvaret for å forberede foretakets valg av revisor og gi sin anbefaling.
- e. påse at selskapet har etablert tilstrekkelige og hensiktsmessige prosesser rundt internkontroll og risikostyring for å sikre etterlevelse av lover og regler i naturlig og nær tilknytning til finansiell og ikke-finansiell rapportering.

Det ble avholdt sju møter i revisjonsutvalget i 2022.

### Styrets kompensasjonsutvalg

Kompensasjonsutvalget er et forberedende og rådgivende organ for styret. Kompensasjonsutvalget som består av inntil tre medlemmer av styret, og disse er uavhengig av selskapets ledelse. Medlemmene oppnevnes av styret for en periode på to år, eller inntil de fratrer sin stilling som medlem av styret. For tiden består kompensasjonsutvalget av:

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

Styret har vedtatt en egen instruks for kompensasjonsutvalget. Utvalget skal blant annet:

- a. forberede styrets behandling av lønn og vilkår for administrerende direktør.
- b. forberede styrets behandling av målkort/KPler som grunnlag for bonusutmåling til ledende ansatte.
- c. forberede styrets behandling av prinsipielle spørsmål knyttet til lønnsnivå, bonussystemer, pensjonsvilkår, ansettelsesavtaler og lignende for selskapets ledende ansatte.



- d. behandle særlige spørsmål knyttet til kompensasjon for ansatte i konsernet i den grad utvalget finner at disse berører forhold av særlig betydning for konsernets konkurranseposisjon, profil, rekrutteringsevne, omdømme osv.

Utvalget har avholdt fem møter i 2022.

## 10. RISIKOSTYRING OG INTERNKONTROLL

### Styrets ansvar og formål

Selvaag Boligs risikostyring og internkontroll skal bidra til at selskapet har en helhetlig tilnærming til operasjonell virksomhet, regnskapsrapportering og etterlevelse av gjeldende lover og regler. Styret gjennomgår jevnlig Selvaag Boligs risikostyring og internkontroll, samt retningslinjer mv. for hvordan selskapet integrerer hensyn til omverdenen i verdiskapingen. Internkontrollen omfatter også selskapets verdigrunnlag, og retningslinjer for etikk og samfunnsansvar, som gjelder for alle ansatte i selskapet.

### Styrets gjennomgang og rapportering

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

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

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

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



## 11. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

Selskapets styre mottok i 2022 en samlet godtgjørelse på NOK 2 524 000. Aksjonærvalgte styremedlemmer gis en kompensasjon på NOK 50 000 ut over ordinært styrevederlag der nettoprovenyet etter skatt forutsettes benyttet til kjøp av aksjer i selskapet. Godtgjørelse til de enkelte styremedlemmene i 2022 er oppgitt i lederlønsrapport publisert på [Selvaag Bolig ASA](#). Styrets godtgjørelse er ikke resultatavhengig. Det utstedes ikke opsjoner til styremedlemmene, og de aksjonærvalgte styremedlemmene har ikke avtale om pensjonsordning eller etterlønn fra selskapet. Ingen av de aksjonærvalgte styremedlemmene har oppgaver for selskapet utover styrevervet.

Styrets medlemmer følger alminnelige innsideregler for aksjehandel i selskapet. Det henvises til lederlønsrapporten omtalt ovenfor for oversikt over aksjer eid av styremedlemmer.

## 12. GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Som nevnt i punkt 9 er det etablert et kompensasjonsutvalg, bestående av inntil tre av styrets medlemmer. Utvalget skal bistå styret i forbindelse med strategi og hovedprinsipper for kompensasjon til selskapets konsernledelse, herunder fastsettelse av målkort, samt administrerende direktørs ansettelsesvilkår.

De enkelte elementene i en lønns pakke må vurderes samlet, med fast lønn, eventuell variabel lønn og andre goder som pensjoner og sluttvederlag som en helhet. Variabel lønn i form av bonusutbetaling skal i hovedsak være basert på objektive, definerbare og målbare kriterier. For konsernledelsen kan variabel lønn (bonus) ikke overstige 100 prosent av fastlønn. Det er ikke utstedt opsjoner til ansatte eller tillitsvalgte i selskapet.

Retningslinjer og rapport om godtgjørelse til ledende personer legges frem for generalforsamlingen i forbindelse med behandlingen av årsregnskapet.

## 13. INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

Selvaag Bolig tilstreber at all rapportering av finansiell og annen informasjon skal være rettidig og korrekt, og samtidig baseres på åpenhet og likebehandling av aktørene i verdipapirmarkedet. Selskapet følger Oslo Børs' anbefaling om rapportering av investorinformasjon, som trådte i kraft 1. januar 2012. Informasjonen fra Selvaag Bolig publiseres i form av årsrapport, kvartalsrapporter, presse- og børsmeldinger og investorpresentasjoner. All informasjon som anses som vesentlig for verdsettelse av selskapet blir distribuert og offentliggjort via Cision og Oslo Børs' meldingssystem Newsweb, samt på [Selvaag Bolig ASA](#).

Selskapet legger frem foreløpig årsresultat innen utgangen av februar. Et fullstendig regnskap, sammen med årsberetning og årsrapport, gjøres tilgjengelig for aksjonærer senest tre uker før generalforsamling, og senest innen utløpet av april hvert år. Kvartalstall rapporteres innen 60 dager etter kvartalsslutt, i tråd med Oslo Børs' regler.

Finanskalenderen er tilgjengelig på [www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no) og [www.newsweb.no](http://www.newsweb.no). Informasjonen skal ha som hovedformål å klargjøre selskapets langsiktige mål og potensial, herunder strategi, verdidrivere og viktige



risikofaktorer. Selskapets retningslinjer for investorrelasjoner fastsetter mer detaljert hvordan informasjon håndteres i konsernet. Det er definert hvem som skal være selskapets talspersoner i ulike saker. I hovedsak vil det være administrerende direktør og konserndirektør finans i Selvaag Bolig som uttaler seg på vegne av selskapet overfor finansmarkedet.

## 14. SELSKAPSOVERTAKELSE

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

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

## 15. REVISOR

### Valg av revisor

Selskapets revisor velges av generalforsamlingen. I 2021 gjennomførte selskapet en anbudsprosess for valg av revisor, og styrets revisjonsutvalg fremla sin innstilling for valg av revisor for generalforsamlingen. Selvaag Boligs revisor ved avleggelse av regnskap for 2022 er PricewaterhouseCoopers.

### Revisors forhold til styre og revisjonsutvalg

Revisor redegjør for sitt arbeid og gir sin vurdering av selskapets økonomiske rapportering og interne kontroll overfor styret i forbindelse med årsregnskapet. Styret orienteres på dette møtet om hvilke tjenester i tillegg til revisjon som er utført gjennom året. Revisor har minst én gang i året møte med styret og revisjonsutvalget uten at selskapets ledelse er til stede. Revisor har rett til å delta på Selvaag Boligs generalforsamling. Revisor skal årlig bekrefte skriftlig til styret om at fastsatte uavhengighetskrav for revisor er oppfylt.

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



## STYRETS ÅRSBERETNING

**Selvaag Bolig overlevete boliger til en samlet verdi av 2,79 milliarder kroner i 2022. Ved utgangen av året var det høy aktivitet i selskapet med 1 253 boliger under bygging. Salget i 2022 ble imidlertid lavere enn i 2021 grunnet utfordrende markedsforhold.**

### Overblikk 2022

Boligmarkedet var utfordrende i 2022 med kraftig nedgang i nyboligsalget etter første kvartal på grunn av økte levkostnader, inflasjon og høyere boliglånsrente. I tillegg var byggekostnadene på nivåer som førte til at det ikke var regningssvarende å starte salg i en rekke nye prosjekter. Bakgrunnen for kostnadsøkningen er økte material- og energipriser. Denne utviklingen startet under pandemien og tiltok etter krigsutbruddet i Ukraina. Ved inngangen til 2023 er det noe økt aktivitet i nyboligmarkedet. Det er sannsynlig at dette har sammenheng med oppmykningen av boliglånsforskriften fra nyttår, som gir flere mulighet til å finansiere kjøp av bolig. Byggekostnaden har også falt noe i takt med reduserte materialpriser og lavere ordreserver hos entreprenørene.



Til tross for markedsutviklingen endte Selvaag Boligs salg på et tilfredsstillende nivå for året samlet. I løpet av året ble det totalt inngått 561 salgskontrakter på boliger til en samlet verdi av NOK 2 963 millioner. Nettosalget, det vil si salg justert for Selvaag Boligs andel i samarbeidsprosjekter, ble 448 boliger til en verdi av NOK 2 328 millioner. De relativt sterke salgstallene skyldes først og fremst at det var et godt salg i første kvartal, og at det var tilfredsstillende salg i prosjektene som er under bygging. Salget gjorde at selskapet lyktes med å igangsette bygging av 517 boliger og at det totale antallet boliger under bygging kun falt marginalt gjennom året. 586 boliger ble ferdigstilt og 585 boliger ble overlevert til kunde, og 31. desember hadde



selskapet 1 253 boliger med en salgsverdi på NOK 6 408 millioner under bygging. 67 prosent av disse og 75 prosent av de planlagte ferdigstillingene i 2023, var solgt.

Selvaag Bolig har tilgang til en betydelig tomtebank som kan gi om lag 11 000 boliger i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Bergen, Trondheim og Stockholm, og jobber systematisk med tomtesøk for å bygge opp prosjektporteføljen ytterligere. Flesteparten av tomtene eies av samarbeidsselskapet Urban Property. Dette er et selskap som ble etablert i 2020 for å eie Selvaag Boligs tomter, og tomtene kjøpes ut trinnvis og i takt med prosjektutviklingen. Samarbeidet gir også Selvaag Bolig mulighet til å kjøpe nye tomter uten å måtte binde egenkapital. I 2022 kjøpte Selvaag Bolig tomter i Oslo, Drammen og Stockholm som kan gi om lag 800 boliger. Det er noe mer enn det som ble byggestartet, og tomtebanken har således økt noe i løpet av året. For mer informasjon om samarbeidet med Urban Property, se kapittel om forretningsbeskrivelse i denne rapporten.

I løpet av 2022 har Selvaag Bolig styrket prosjektorganisasjonen for å bedre gjennomføringskapasiteten i Bergen, Stockholm og i de største prosjektene i Oslo-området. Det har ikke vært endringer i bemanningen i andre funksjoner. Medarbeidertilfredsheten var den beste i selskapet siden 2017 og den nest beste siden målingene startet i 2011. Det antas at dette både har sammenheng med gjenåpning av kontorene etter pandemien, god kommunikasjon på tvers av ledelsesnivåer og avdelinger og at selskapet har tydelige strategiske målsettinger.

En av de viktigste strategisk prioriteringene i året som har gått har vært å systematisere og styrke selskapets ESG-arbeid. Det er satt klare KPIer og mål, og det investert i systemer for å måle, overvåke og rapportere på fremdrift og resultater. Styret anser dette som avgjørende for at selskapet over tid skal kunne håndtere overgangen til et klimanøytralt samfunn, bidra til lavere klimagassutslipp, og samtidig opprettholde en bærekraftig og ansvarlig forretningspraksis som er lønnsom.

En annen viktig prioritering har vært videreutvikling av boligkonseptet Selvaag Pluss som er livstilsboliger med fellesarealer og tjenester. Konseptet er vært viktig i akkvisisjonsøyemed både i Norge og Sverige, men også som en differensierende faktor for prosjekter som er i salg. Selskapet har Pluss-prosjekter i salg i Lørenskog, Asker og Trondheim, og jobber kontinuerlig med videreutvikling av konseptet. I 2023 er det ventet salgsstart av nye Pluss-prosjekter i blant annet Stockholm, Lørenskog, og Ås.

Selvaag Bolig har en solid finansiell posisjon, store utviklingsprosjekter og tilgang en betydelig tomtebank i områder med befolkningsvekst og stort boligbehov. Ved utgangen av året var egenkapitalen på 2,35 milliarder kroner og egenkapitalandelen på 39,4 prosent.

Selskapet har hatt normal drift i 2022.

## Utbytte

Styret foreslår et utbytte for andre halvår 2022 på NOK 2,00 per aksje, som gir et samlet ordinært utbytte på NOK 4,00 per aksje for 2022.



## KONSERNETS VIRKSOMHET

Selvaag Bolig er en av Norges ledende boligutviklere. Virksomheten kjøper og utvikler nye boligtomter, og styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til ferdigstilling og salg av boligene. Selskapet fokuserer på områdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim og Stockholm. Utviklingsvirksomheten består av både heleide prosjekter og prosjekter i samarbeid med eksterne investorer. Selvaag Bolig har prosjektledelse i alle prosjektene, med unntak av ett samarbeidsprosjekt med AF Gruppen i Ski. Datterselskapet Selvaag Pluss Service AS tilbyr tjenester knyttet til Selvaag Boligs Plussboliger.

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

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

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

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

## REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

### Resultatregnskap

(Tall for 2021 oppgis i parentes)

### Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter for 2022 var NOK 2 896,4 millioner (3 402,7). Inntekter fra overleverte boliger utgjorde NOK 2 791,9 millioner (3 227,8). I tillegg har konsernet solgt fire tomter for til sammen NOK 38,9 millioner. I 2021 ble det solgt tomter og en kontraktsposisjon for til sammen NOK 113,8 millioner. I løpet av året ble det overlevert 585 boliger (894), hvorav 513 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (716) og 72 var andel fra deleide selskaper (178).



## Driftskostnader

Totale driftskostnader for 2022 ble NOK 2 559,7 millioner (2 864,1), hvorav prosjektkostnader utgjorde NOK 2 313,7 millioner (2 617,4). Prosjektkostnadene er hovedsakelig knyttet til byggekostnader for overleverte boliger. Av driftskostnadene utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 139,0 millioner (136,2).

Andre driftskostnader utgjorde NOK 97,2 millioner (100,3), hvorav NOK 29,2 millioner (39,9) var knyttet til salgs- og markeds kostnader.

Andel resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter utgjorde NOK 85,7 millioner (109,7).

## Driftsresultat

Konsernets driftsresultat endte på NOK 422,4 millioner (648,3).

## Finansielle poster

Netto finansposter ble NOK 2,7 millioner for året (-3,0).

## Resultat

Resultat før skatt ble NOK 425,1 millioner (645,3). Årets skattekostnad var NOK 86,3 millioner (140,4). Skattekostnaden i konsernet inkluderer ikke skatteforpliktelse for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig konsern. Skatt på ikke-kontrollerende aksjonærers andel av perioderesultatet inngår i ikke-kontrollerende andel av resultat og egenkapital. Konsernets resultat etter skatt ble NOK 338,9 millioner (504,9), hvorav NOK 338,9 millioner er relatert til ordinær virksomhet (504,9). Av resultatet knytter NOK 338,9 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (504,9) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

## Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK 63,4 millioner i 2022 (392,6). Nedgangen fra 2021 skyldes hovedsakelig færre overleverte enheter og effekt fra netto endring i varelager.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 239,8 millioner (167,1). Økningen fra 2021 skyldes i hovedsak mottatt utbytte fra deleide selskaper i 2022.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -218,0 millioner (-917,6). Endringen fra 2021 skyldes hovedsakelig lavere nedbetaling av byggelån i 2022.

Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter økte med NOK 85,2 millioner til NOK 612,7 millioner (527,4).



## Balanse

Totalkapitalen til Selvaag Bolig var NOK 5 949,6 millioner ved utgangen av 2022 (5 782,0). Konsernets varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) var bokført til NOK NOK 4 273,2 millioner (4 072,5).

Egenkapitalen var NOK 2 345,9 millioner ved utgangen av året (2 468,8), tilsvarende en egenkapitalandel på 39,4 prosent (42,7 prosent). Styret foreslår at det utbetales utbytte til aksjonærene i Selvaag Bolig ASA på NOK 2,00 per aksje for andre halvår 2022, tilsvarende NOK 187,5 millioner. NOK 2,00 per aksje, tilsvarende NOK 186,5 millioner (fratrasket andel egne aksjer) ble utbetalt i august 2022 basert på første halvårs resultat. Det totale utbyttet for 2022 blir på NOK 4,00 per aksje, tilsvarende NOK 374,0 millioner. Dette tilsvarer 110 prosent av det konsoliderte resultatet etter skatt for 2022.

Konsernet hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 612,7 millioner per 31. desember 2022 (527,4). Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 352,6 millioner per 31. desember 2022 (283,4).

Ved utgangen av året hadde konsernet en samlet rentebærende gjeld på NOK 2 485,8 millioner (2 147,7) hvorav NOK 1 400,4 millioner (777,2) var langsiktig og NOK 1 085,4 millioner i kortsiktig rentebærende gjeld (1 370,5). Av den kortsiktige gjelden var NOK 582,3 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (682,2), se note 26 for mer informasjon.

Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld var på NOK 541,9 millioner (552,4), hvorav forskuddsbetalinger fra kunder utgjorde NOK 152,1 millioner (233,6).

## Finansiering og gjeld

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier; 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler Urban Property og 4) byggelån. Per 31. desember 2022 hadde konsernet ingen topplån, tomtelån på NOK 226 millioner, tilbakekjøpsavtaler Urban Property som utgjorde NOK 582 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 1 678 millioner.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitetsavtale med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2025. Denne fasiliteten ble utvidet fra NOK 150 millioner i 2022. I tillegg har selskapet en kredittfasilitet på NOK 150 millioner i samme bank med årlig fornyelse. Tidligere kredittfasilitet på NOK 300 millioner for finansiering av infrastruktur ble avsluttet i 2022. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene.

I Selvaag Bolig er hvert prosjekt plassert i et prosjektselskap. I tillegg til finansiering i morselskapet innebærer dette at hvert enkelt selskap søker om egen fremmedkapitalfinansiering i forbindelse med utvikling av et prosjekt. Tomtelånene blir konvertert til byggelån etter hvert som prosjektene blir igangsatt. Byggekostnadene er 100 prosent lånefinansiert og økt aktivitet i selskapene vil derfor medføre at byggelånene øker i takt med utbyggingen. I Sverige garanterer Selvaag Bolig for gjennomføringen av prosjektene gjennom en selvskyldnerkausjon.



## Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Bakgrunnen for dette er konsernets gode soliditet og finansielle stilling.

## Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning etter balansedato.

## Morselskapet Selvaag Bolig ASA

Driftsinntekter i morselskapet Selvaag Bolig ASA var på NOK 79,6 millioner (128,1), og årets driftsresultat var NOK -115,5 millioner (-80,8). Ordinært resultat for året var NOK 391,0 millioner (637,3). Resultatet for 2022 inneholder inntekter på NOK 356,3 millioner på mottatte konsernbidrag fra datterselskap (801,2). Disse interne postene er eliminert i konsernregnskapet.

## Disponering av årsresultatet

Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde et årsresultat på NOK 391,0 millioner i 2022 (637,3). Morselskapets egenkapital per 31. desember 2022 utgjorde NOK 1 932,2 millioner (1 910,7).

## STRATEGI

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

I 2022 har selskapet jobbet aktivt med å styre virksomheten i tråd med vedtatt strategi, og å sikre at selskapet kapitaliserer på konkurransefordelene denne gir.

For å sikre at Selvaag Bolig er en drivkraft innen fremtidsrettet bolig- og byutvikling omfatter den årlige revisjonen av selskapets strategi inngående analyser av endringer og trender innen blant annet byutvikling, boligkonsepter, bærekraft, bomiljø, boligpreferanser, demografi, delingsøkonomi og digitalisering.

For mer informasjon om selskapets strategi se kapittel om [forretningsbeskrivelse](#) i denne rapporten.

## RISIKO OG RISIKOSTYRING

### Risikostyring

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



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

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

## MARKEDSRISIKO

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

## OPERASJONELL RISIKO

### Risiko knyttet til entreprenør

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

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

### Reguleringsrisiko

Endringer i rammebetingelser og reguleringsplaner fra aktuelle myndigheter kan påvirke både fremdriften og gjennomførbarheten av Selvaag Boligs ulike prosjekter, og kan således begrense muligheten til å utvikle eiendommene videre. Dette kan føre til utsettelse og økte kostnader. For å redusere denne risikoen gjennomfører selskapet grundige analyser før tomteervervelser, og jobber systematisk med myndighetskontakt gjennom hele prosjektets utviklingstid.



## FINANSIELL RISIKO

### Kreditrisiko

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

### Valutarisiko

Det aller meste av konsernets aktiviteter er basert i Norge. Selskapet har også virksomhet i Sverige der utviklingen av prosjekter blir finansiert med kapital fra den norske virksomheten, og resultatuttak medfører kapitaloverføring fra Sverige til Norge. Det er foreløpig ikke etablert avtaler om valutasikring. Selskapet anser eksponeringen for valutarisiko som begrenset da den svenske virksomheten utgjør en lav andel av den totale prosjektporteføljen, og selskapet har derfor foreløpig ikke utarbeidet en valutapolicy.

### Renterisiko (egen finansiering, innskudd)

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

### Finansieringsrisiko (tilgang på kapital)

Selvaag Bolig er avhengig av tilgang på kapital for å kunne kjøpe tomter og realisere prosjekter. For å finansiere bygging har selskapet gode og nære relasjoner til sine hovedbankforbindelser, som er nordiske banker med god soliditet. Konkurransen mellom bankene oppfattes som tilfredsstillende, og selskapet har derfor fått tilgang på nødvendig finansiering til sine prosjekter. Finansiering av tomtekjøp i Norge skjer primært gjennom samarbeidet med Urban Property. I Sverige finansieres tomter med egenkapital og bankfinansiering. Modeller for tomtekjøp er beskrevet i [forretningsbeskrivelse](#) i denne rapporten.

### Likviditetsrisiko

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

Styret mener at konsernet har en velbalansert eksponering mot finansiell- og likviditetsrisiko ved utgangen av året. Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter i Selvaag Bolig konsern utgjorde NOK 612,7 millioner ved utgangen av 2022 (527,4) og NOK 352,6 millioner i morselskapet Selvaag Bolig ASA (283,4). De likvide midlene besto i hovedsak av bankinnskudd. Denne fasiliteten ble utvidet fra NOK 150 millioner i 2022. I tillegg har selskapet en kredittfasilitet på NOK 150 millioner i samme bank med årlig fornyelse. Tidligere kredittfasilitet på NOK 300 millioner for finansiering av infrastruktur ble avsluttet i 2022. Per 31. desember var



det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene. Det henvises for øvrig til tidligere punkt vedrørende finansiering og til note 16 i konsernregnskapet for en oversikt over lån, forfall og lånebetingelser.

## KLIMARISIKO

Klimarisiko består av fysisk klimarisiko og overgangsrisiko. Fysisk risiko er knyttet til økt ekstremvær og økosystem- endringer. Overgangsrisiko er knyttet til endringer i reguleringer, teknologi og markedssituasjon i forbindelse med overgangen til et lavutslippssamfunn.

Selskapet har en relativt lav eksponering for fysiske klimarisiko. På dette området er det strenge lov- og myndighetskrav, og Selvaag Bolig har i tillegg egne styringssystemer som reduserer risiko. Selvaag Bolig er derimot eksponert for overgangsrisiko. Etersom eiendomssektoren har betydelige klimagassutslipp, er det økte krav om transparens, ikke-finansiell rapportering og utslippskutt fra spesielt finansielle interessenter og myndigheter. Selvaag Bolig har derfor iverksatt en rekke risikoreducerende tiltak i 2022 og fortsetter dette arbeidet i 2023. Dette er omtalt i [ESG-rapporten](#).

## ORGANISASJON

Selvaag Bolig ASA ble etablert i 2008. Selskapet er morselskap for de underliggende konsernselskapene, hvor den operasjonelle driften skjer. Ved utgangen av 2022 hadde konsernet Selvaag Bolig totalt 84,6 årsverk. 67 av årsverkene var i morselskapet, og 17 i datterselskapene. Selskapet ledes av administrerende direktør Sverre Molvik og viseadministrerende direktør Øystein Klungland.

## SAMFUNNSANSVAR OG BÆREKRAFT

Selvaag Bolig skal skape verdier for samfunnet gjennom å bygge gode boliger og ved å jobbe aktivt for å sikre bærekraftig bolig- og byutvikling. Dette innebærer blant annet at selskapet prioriterer urbane pressområder, utvikler arealeffektive boliger med størst volum i lavere prisklasser, etterstreber kostnadseffektivitet, og jobber for å sikre gode offentlige rammevilkår gjennom en tydelig tilstedeværelse i samfunnsdebatten. Etiske, sosiale og miljømessige hensyn er integrert i den daglige driften. Selskapet har som mål å være en god og trygg arbeidsplass, og krever at selskapet og selskapets leverandører driver sin virksomhet i henhold til gjeldende lover og regelverk. Selvaag Bolig skal videre være en ansvarlig samfunnsaktør og minimere utslipp til og ødeleggelse av det ytre miljø. Selskapet har etiske retningslinjer som er beskrevet på [Selvaag Bolig ASA](#). Det jobbes kontinuerlig med å sikre at ansatte har kjennskap til og følger alle selskapets retningslinjer som omhandler samfunnsansvar og bærekraft. I 2022 har selskapet blant annet oppdatert vesentlighetsmatrisen, utarbeidet sitt første komplette klimaregnskap, definert KPIer og satt mål for reduksjon i klimagassutslipp, forbedret systemer for datainnhenting, gjort forberedelser for åpenhetsloven. Arbeidet fortsetter i 2023 og selskapet klargjør seg for ytterligere ikke-finansiell rapportering i forbindelse med nye lovkrav og forventninger fra ulike interessentgrupper.

Se eget kapittel om [ESG](#) i denne årsrapporten.



## AKSJONÆRINFORMASJON

Selvaag Bolig ASA ble notert på Oslo Børs 14. juni 2012. Per 31. desember 2022 hadde selskapet 5 784 aksjonærer (4 746), hvorav 205 var utenlandske (236). For detaljert aksjonærinformasjon, se note 13 i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA.

## Transaksjoner med nærstående parter

Urban Property (UP) er nærstående part med selskapet etter regnskapsreglene, som medfører at løpende opsjonspremier og tilbakekjøp av tomter anses som nærstående transaksjoner. I løpet av 2022 kjøpte selskapet tilbake to tomter fra UP for totalt NOK 160 millioner.

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

## EIERSTYRING OG SELSKAPsledelse

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

En utfyllende redegjørelse for hvordan Selvaag Bolig forholder seg til punktene i anbefalingen finnes på [Selvaag Bolig ASA](#) og i denne årsrapporten.

## LØNN OG ANNEN GODTGJØRELSE

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

## GENERALFORSAMLING

Dato for ordinær generalforsamling er satt til 26. april 2023.

## FREMTIDSUTSIKTER

Selvaag Bolig er godt posisjonert med store prosjekter sentralt i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Bergen, Trondheim og Stockholm. Ifølge SSB gir urbanisering og befolkningsvekst et stort og

langsiktig behov for nye boliger i Selvaag Boligs kjerneområder. Etterspørselen etter nye boliger er

imidlertid påvirket negativt av redusert kjøpekraft i husholdningene som følge av geopolitisk uro med påfølgende høy inflasjon, økte energipriser og rentehevinger. En viss oppmykning i boliglånsvorskriften fra årsskiftet antas imidlertid å bidra positivt til boligetterpørselen ettersom flere får anledning til å kjøpe egen bolig.

Samlet for Norge var det normal salgsaktivitet i bruktboligmarkedet i slutten av 2022. I enkelte områder ble det imidlertid lagt ut flere boliger for salg og/eller solgt færre boliger enn vanlig. Dette førte til økte varelager i flere områder. Den relative økningen sammenlignet med tidligere år har imidlertid ikke fortsatt etter årsskiftet.

Pandemien og krigen i Ukraina har ført til økte byggekostnader som har gitt utsatte salgs- og byggestarter. Situasjonen vil over tid kunne påvirke antall boliger selskapet har under bygging. Selvaag Bolig ser tegn til at prisen på byggematerialer og transport er fallende, noe som vil kunne være positivt for prisnivået på nye entreprisekontrakter.

Som en ren boligutvikler konkurranseutsetter Selvaag Bolig all bygging, og har således en fornuftig bemanning som enkelt tilpasses aktivitetsnivået i markedet. Styret mener at dette har gitt, og vil fortsette å gi, Selvaag Bolig konkurransefortrinn. Selskapets strategiske samarbeid med Urban Property, samt vellykket etablering og styrking av tomtebanken i Stockholm, vil kunne gi selskapet betydelige fordeler over tid.

Selvaag Bolig er godt rustet organisatorisk, operasjonelt og finansielt til å ivareta og styrke sin markedsposisjon fremover. Selskapet har en solid ordresreserve, salgsstarter i nye prosjekter fremover, og kapital til kjøp av nye tomter.

Oslo, 20. mars 2023

Olav Hindahl Selvaag  
Styrets leder

Gisele Marchand  
Styremedlem

Igré Myrvold  
Styremedlem

Øystein Thorup  
Styremedlem

Camilla Wahl  
Styremedlem

Patrik Eriksson  
Styremedlem  
(valgt av de ansatte)

Sissel Kristensen  
Styremedlem  
(valgt av de ansatte)

Sverre Molvik  
Administrerende direktør

## STYRET I SELVAAG BOLIG ASA



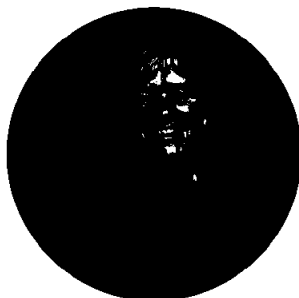
### **Olav H. Selvaag (født 1969)**



#### *Styreleder*

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

### **Gisele Marchand (født 1958)**



#### *Styremedlem*

Marchand har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA siden 2012 og styreleder en periode i 2018/2019 mens Olav H. Selvaag fungerte som administrerende direktør. Hun har bred ledelses- og styreerfaring. Bl.a. har hun vært konserndirektør i DNB med ansvar for retailmarkedet i Norge, samt administrerende direktør i Batesgruppen, Statens pensjonskasse,

Eksportfinans og advokatfirma Haavind. Hun har styreefaring fra bl.a. Oslo Børs, Norske Skog og Fornebu Utvikling. Hun er i dag heltids styrearbeidende som styreleder i Gjensidige Forsikring ASA, Nationaltheatret AS, Norgesgruppen Finans AS og Boligbygg KF samt styremedlem i Norgesgruppen ASA, Scatec Solar ASA, Eiendomsspar AS og Victoria Eiendom AS. Hun er medlem av valgkomiteen i Entra ASA. Marchand er utdannet siviløkonom fra CBS Copenhagen Business School. Hun er leder av selskapets revisjonsutvalg og medlem av kompensasjonsutvalget. Marchand er norsk statsborger.

### **Tore Myrvold (født 1971)**



#### *Styremedlem*

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

### **Camilla Wahl (født 1970)**



#### *Styremedlem*

Wahl er advokat med lang erfaring fra egen advokatvirksomhet i tillegg til advokatfirma Selmer, Wikborg Rein og Legalteam advokatfirma DA. I tillegg har hun vært daglig leder i Wahl Eiendom AS, og er i dag arbeidende styreleder i samme selskap. Wahl har blant annet styreefaring fra Rom Eiendom AS, DNB Eiendomsinvest I ASA og Pareto Bank ASA. Wahl er norsk statsborger.



### **Øystein Thorup (født 1971)**

*Styremedlem*

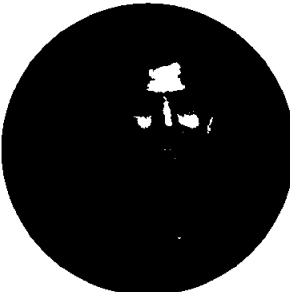
Thorup er jurist med toppledererfaring fra eiendomsbransjen, som administrerende direktør i Orkla Eiendom AS og siden 2012 som administrerende direktør i Avantor AS eiendom. Thorup har erfaring fra en rekke styreverv og kjenner hele verdikjeden i prosjektutvikling. Thorup er medlem av selskapets kompensasjonsutvalg. Thorup er norsk statsborger.



### **Sissel Kristensen (født 1972)**

*Styremedlem (valgt av ansatte)*

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



### **Patrik Eriksson (født 1985)**

*Styremedlem (valgt av ansatte)*

Eriksson har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA fra mai 2021. Han er utdannet sivilingeniør i byggeteknikk fra Chalmers tekniske högskola i Gøteborg. Eriksson har jobbet med prosjektledelse i Selvaag Bolig siden 2014 og har vært prosjektdirektør siden 2021. Eriksson er svensk statsborger.



## RESULTATREGNSKAP

FOR PERIODEN 1. JANUAR – 31. DESEMBER

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Note	2022	2021
Salgsinntekter	2, 25	2 830 818	3 341 513
Øvrige inntekter	25	65 561	61 233
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 896 379</b>	<b>3 402 746</b>
Prosjektkostnader	5	(2 313 735)	(2 617 422)
Lønns- og personalkostnader, administrative funksjoner	6	(139 035)	(136 160)
Avskrivning og amortisering	9, 10	(9 717)	(10 272)
Andre driftskostnader	7	(97 233)	(100 264)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(2 559 720)</b>	<b>(2 864 118)</b>
Andel av resultat fra felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper	24	85 726	109 697
Øvrige gevinster (tap), netto		-	-
<b>Driftsresultat</b>		<b>422 385</b>	<b>648 325</b>
Finansinntekter	8	15 384	10 691
Finanskostnader	8	(12 654)	(13 685)
<b>Netto finansposter</b>		<b>2 730</b>	<b>(2 994)</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>425 115</b>	<b>645 331</b>
Skattekostnad	19	(86 262)	(140 426)
<b>Årets resultat</b>		<b>338 853</b>	<b>504 905</b>
<b>Poster i utvidet resultat som kan bli omklassifisert til resultatet</b>			
Omrøgningsdifferanser		1 432	(3 223)
<b>Årets totalresultat</b>		<b>340 285</b>	<b>501 682</b>
<b>Årets resultat tilordnet:</b>			
Ikke-kontrollerende interesser		7	(4)
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		338 846	504 909
<b>Årets totalresultat tilordnet:</b>			
Ikke-kontrollerende interesser		7	(4)
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		340 278	501 686
<b>Resultat per aksje for årets resultat fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA</b>			
Resultat per aksje (ordinært og utvannet), i kroner	14	3,63	5,40



## BALANSE

PER 31. DESEMBER

(beløp i 1 000 kroner)	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Goodwill	9	383 376	383 376
Varige driftsmidler	10	8 152	7 380
Bruksretteiendeler leieavtaler	10	17 754	25 733
Investeringer i felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper	24	234 730	354 699
Lån til felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper	23, 24	93 674	75 777
Andre anleggsmidler	11	233 866	200 782
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>971 552</b>	<b>1 047 747</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varelagar (eiendom)	5	4 273 209	4 072 466
Kundefordringer	11	81 455	83 831
Andre kortsiktige fordringer	11	10 673	50 479
Kontanter og kontantekvivalenter	12	612 670	527 435
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 978 007</b>	<b>4 734 211</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 949 559</b>	<b>5 781 958</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	13	2 338 088	2 461 053
Ikke-kontrollerende interesser		7 795	7 788
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 345 883</b>	<b>2 468 841</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		1 090	1 254
Forpliktelse ved utsatt skatt	19	60 140	38 579
Avsetninger	20	66 999	62 910
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	26	265 039	219 622
Langsiktige leieforpliktelser	10	10 930	18 630
Langsiktig rentebærende gjeld	16	1 400 352	777 200
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 804 550</b>	<b>1 118 195</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktige leieforpliktelser	10	7 861	8 108
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	503 091	688 330
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	26	582 347	682 153
Leverandørgjeld	17	99 343	129 986
Betalbar skatt	19	64 541	133 902
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	541 943	552 443
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 799 126</b>	<b>2 194 922</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 603 676</b>	<b>3 313 117</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 949 559</b>	<b>5 781 958</b>



Oslo, 20. mars 2023

Olav Hindahl Selvaag  
Styrets leder

Gisele Marchand  
Styremedlem

Tore Myrvald  
Styremedlem

Øystein Thorup  
Styremedlem

Camilla Wahl  
Styremedlem

Patrik Eriksson  
Styremedlem  
(valgt av de ansatte)

Sissel Kristensen  
Styremedlem  
(valgt av de ansatte)

Sverre Molvik  
Administrerende direktør



**ENDRINGER I EGENKAPITAL**

(belep i 1 000 kroner)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innskutt kapital	Akkumulerte omregnings- differanser	Andre reserver	Tilbakeholdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke-kontrollerende interesser	Sum egen- kapital
<b>Egenkapital per 1. januar 2022</b>	<b>186 898</b>	<b>1 394 857</b>	<b>700 629</b>	<b>6 874</b>	<b>3 528</b>	<b>168 266</b>	<b>2 461 053</b>	<b>7 788</b>	<b>2 468 841</b> <sup>1)</sup>
Transaksjoner med eieme:									
Utbytte	-	-	-	-	-	(466 269)	(466 269)	-	(466 269)
Tilbakekjøp av aksjer	(922)	-	-	-	-	(18 955)	(19 947)	-	(19 947)
Salg av aksjer til ansatte	1 534	-	-	-	-	21 439	22 973	-	22 973
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	338 846	338 846	7	338 853
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	1 432	-	-	1 432	-	1 432
<b>Egenkapital per 31. desember 2022</b>	<b>187 440</b>	<b>1 394 857</b>	<b>700 629</b>	<b>8 306</b>	<b>3 528</b>	<b>43 327</b>	<b>2 338 088</b>	<b>7 795</b>	<b>2 345 883</b> <sup>1)</sup>
<b>Egenkapital per 1. januar 2021</b>	<b>186 996</b>	<b>1 394 857</b>	<b>700 629</b>	<b>10 097</b>	<b>3 528</b>	<b>133 915</b>	<b>2 430 023</b>	<b>7 792</b>	<b>2 437 815</b> <sup>1)</sup>
Resultat etter skatt for perioden									
Utbytte	-	-	-	-	-	(467 493)	(467 493)	-	(467 493)
Tilbakekjøp av aksjer	(1 008)	-	-	-	-	(25 262)	(26 270)	-	(26 270)
Salg av aksjer til ansatte	910	-	-	-	-	22 197	23 107	-	23 107
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	504 909	504 909	(4)	504 905
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	(3 223)	-	-	(3 223)	-	(3 223)
<b>Egenkapital per 31. desember 2021</b>	<b>186 898</b>	<b>1 394 857</b>	<b>700 629</b>	<b>6 874</b>	<b>3 528</b>	<b>168 266</b>	<b>2 461 053</b>	<b>7 788</b>	<b>2 468 841</b> <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup>Ikke-kontrollerende interesser inkluderer skatteforpliktelser knyttet til resultatandeler i deltagertejede selskaper.

<sup>2)</sup>Statteknisknotoden i konsernet inkluderer ikke skatteforpliktelser for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig Konsern.



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DESEMBER

(beløp i 1 000 kroner)	Note	2022	2021
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skatt		425 115	645 331
Betalt skatt		(133 995)	(126 725)
Avskrivninger	9, 10	9 717	10 272
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	24	(85 726)	(109 697)
Endring i varelager (eiendom)	5	(141 536)	114 544
Endring i kundefordringer	11	2 376	(13 365)
Endring i leverandørgjeld	17	(30 643)	(7 240)
Endring i øvrige arbeidskapitaleiendeler		33 943	(23 015)
Endring i øvrig arbeidskapitalgjeld		(15 810)	(97 517)
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>63 441</b>	<b>392 588</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		163	-
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		(2 344)	(1 097)
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		-	8 046
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	24	(5 000)	-
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		78 000	45 875
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		(58 997)	(39 745)
Utbytte og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	24	228 000	154 050
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>239 822</b>	<b>167 129</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	16	2 251 525	2 311 996
Nedbetaling av gjeld	16	(1 992 040)	(2 743 972)
Nedbetaling av leasingforpliktelser	10	(8 108)	(8 524)
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	15	(466 269)	(467 493)
Tilbakekjøp av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	13	(19 947)	(26 270)
Salg av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	13	16 811	16 647
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>(218 028)</b>	<b>(917 616)</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		85 235	(357 898)
<b>Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar</b>	12	<b>527 435</b>	<b>885 333</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember</b>	12	<b>612 670</b>	<b>527 435</b>

For ytterligere spesifikasjoner henvises det til [Note 12](#).



## NOTER

### KONSOLIDERT ÅRSREGNSKAP FOR SELVAAG BOLIG KONSERN

Noter til konsernregnskapet for perioden avsluttet 31. desember 2022.

#### Note 1 GENERELL INFORMASJON

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

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

Selskapets registrerte forretningsadresse er Silurveien 2, 0380 Oslo.



## Note 2 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### 2.1 ETTERLEVELSE AV PRINSIPPER

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

Styret vedtok avleggelse av konsernregnskapet den 20. mars 2023.

### 2.2 GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE

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

### 2.3 FUNKSJONELL VALUTA OG PRESENTASJONSVALUTA

#### (A) FUNKSJONELL VALUTA OG PRESENTASJONSVALUTA

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

#### (B) TRANSAKSJONER OG BALANSEPOSTER

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

### 2.4 KONSOLIDERING

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



Datterselskaper konsolideres i konsernregnskapet fra oppkjøpstidspunktet, det vil si fra det tidspunktet selskapet oppnår kontroll, og frem til kontroll opphører. Et negativt totalresultat i datterselskapet henføres til eierne av morselskapet og til ikke-kontrollerende interesser selv om dette medfører at ikke-kontrollerende interesser viser en negativ balanse.

Det er ved behov gjort omarbeidelse av regnskapet til datterselskaper slik at regnskapsprinsippene samsvarer med de som benyttes av konsernet.

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

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

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

## 2.5 SEGMENTINFORMASJON

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

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

## 2.6 INVESTERING I TILKNYTTETE SELSKAP

Et tilknyttet selskap er et foretak hvor konsernet har betydelig innflytelse og som verken er et datterselskap eller en felleskontrollert virksomhet. Betydelig innflytelse er makt til å delta i foretakets finansielle og operasjonelle beslutninger, men tilsier verken kontroll eller felles kontroll over disse beslutningene. Betydelig innflytelse antas generelt å foreligge når selskapet eier mellom 20 % og 50 % av stemmerettene.



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

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

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

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

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

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

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

## 2.7 INVESTERINGER I FELLESKONTROLLERTE ORDNINGER

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

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

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

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

## 2.8 VIRKSOMHETSSAMMENSLUTNINGER

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

Virksomhetssammenslutninger regnskapsføres etter oppkjøpsmetoden. Oppkjøpet innregnes som summen av det overførte vederlaget, målt til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet, og eventuelle ikke-kontrollerende interesser i det overtatte selskapet. For hver virksomhetssammenslutning, måler oppkjøper de ikke-kontrollerende interessene i det oppkjøpte selskapet til virkelig verdi eller en forholdsmessig andel av det oppkjøpte selskapets netto identifiserbare eiendeler. Påløpte oppkjøpsutgifter kostnadsføres.

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

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

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

## 2.9 IMMATERIELLE EIENDELER

a. Goodwill



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

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

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

#### b. Andre immaterielle eiendeler

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

## 2.10 INNETKTSFØRING

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

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

### (A) SALG AV BOLIG

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

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

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



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

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

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

## (B) LEIEINNTEKTER

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

### *(c) Salg av tjenester*

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

## 2.11 EIENDOM SOM VARELAGER

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

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

Anskaffelseskost omfatter alle utgifter ved kjøp, ombygging og andre påløpte utgifter ved å få lagerbeholdningene til deres nåværende tilstand. Ombyggingsutgifter inkluderer direkte utgifter til ombyggingen av eiendommen (som utbetalinger til underleverandører for bygging), og en andel av indirekte faste og variable kostnader som påløper under utvikling og bygging. Lånekostnader inkluderes i anskaffelseskost, inntil eiendelene er klare for sitt tiltenkte bruk eller salg. Aktivering av lånekostnader påbegynnes først når eiendommen er regulert. Aktivering av andre direkte henførbare utgifter starter først når det er sannsynlighetsovervekt for at et prosjekt vil bli realisert. Andre kostnader er kun inkludert i

anskaffelseskost i den grad de kan knyttes direkte til å bringe eiendommene til deres nåværende tilstand, for eksempel kostnader relatert til planlegging og utforming. Opsjonspremier i tomteopsjonskontrakter med Urban Property innregnes til anskaffelseskost for varelager etterhvert som de påløper, fra tidspunktet det er sannsynlighetsovervekt for at prosjektet gjennomføres.

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

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

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

## 2.12 VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler innregnes til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter som er direkte knyttet til anskaffelse av driftsmidler. Påfølgende utgifter inkluderes kun i driftsmidlenes balanseførte verdi eller som en separat eiendel, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler knyttet til eiendelen vil tilflyte konsernet og kostnaden kan måles pålitelig. Balanseført verdi av erstattede deler fraregnes. Alle andre reparasjoner og vedlikehold føres som en kostnad i perioden når den påløper. Avskrivning beregnes lineært, vanligvis over 3-10 år.

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

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

## 2.13 FINANSIELLE EIENDELER

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



## KUNDEFORDRINGER

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

## UTLÅN OG ANDRE FORDRINGER

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

## 2.14 FINANSIELLE FORPLIKTELSER

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

### LÅN

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

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

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

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

## LEVERANDØRGJELD OG ANNEN GJELD

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



## 2.15 KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

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

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

## 2.16 EGENKAPITAL

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

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

## 2.17 INNTEKTSSKATT

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

### BETALBAR SKATT

Betalbar skatt beregnes basert på skattepliktig inntekt i regnskapsperioden. Skattepliktig inntekt avviker fra resultatet som rapporteres i konsernregnskapet på grunn av at inntekter og/eller kostnader enten er skattepliktige eller fradragsberettigede i andre år, eller som aldri kommer til beskatning eller fradrag. Konsernets forpliktelse for betalbar skatt er beregnet med skattesatser som er vedtatt eller i hovedsak vedtatt innen utgangen av rapporteringsperioden.

### ENDRING I UTSATT SKATT

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



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

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

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

Utsatt skattefordel og -forpliktelse motregnes når det foreligger en juridisk rett til å motregne skattefordeler mot betalbar skattegjeld og når utsatt skattefordel og -forpliktelse gjelder inntektsskatt pålagt av samme skattemyndighet på enten samme skattepliktige enhet eller forskjellige skattepliktige enheter hvor det er en hensikt å gjøre opp balansene på nettobasis.

## BETALBAR OG UTSATT SKATT FOR ÅRET

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

## 2.18 AVSETNINGER

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

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

## 2.19 LEIEAVTALER

I samsvar med IFRS 16, blir leieavtaler innregnet som en bruksretteeiendel og en leieforpliktelse på det tidspunktet den leide eiendelen er tilgjengelig for bruk (overtagelsestidspunktet).



Bruksretteiendelen måles opprinnelig til anskaffelseskost, som tilsvarer beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelsen, korrigert for leie betalt før overtagelsestidspunktet, mottatte leieinsentiver og estimerte kostnader som vil påløpe for leietaker for å tilbakeføre den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever.

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

Leieforpliktelsen inkluderer nåverdien av følgende elementer:

- faste betalinger minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver
- variable leiebetalinger som er basert på en indeks eller en rentesats
- utøvelsesprisen for en kjøpsopsjon, dersom leietakeren med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen
- betaling for å si opp avtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at leietaker vil utøve en opsjon om å si opp avtalen.

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

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

## 2.20 YTELSER TIL ANSATTE

Selskapet har et generelt aksjespareprogram for selskapets ansatte som jobber i mer enn 50 prosent stilling og et aksjekjøpsprogram for selskapets ledelse. I generelle programmet kan ansatte kjøpe aksjer for inntil NOK 200 000 per år med 20 prosent rabatt. Dette betinges av en omsetningsbegrensning på to år. I aksjekjøpsprogrammet for selskapets ledelse er rammen for årlig investering inntil den enkeltes årslønn med 30 prosent rabatt. Dette betinger en omsetningsbegrensning på tre år. Pris per aksje settes til børskurs (volumvektet gjennomsnittskurs de 10 siste børsdagene før programmet åpnes) for begge programmene. I det generelle programmet tilbys det finansiering på inntil NOK 50 000 gjennom et rentefritt lån fra selskapet. Lånet gjøres opp løpende over 12 måneder.

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

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

## 2.21 INNFØRING AV NYE OG REVIDERTE STANDARDER OG FORTOLKNINGER

### Endringer i regnskapsprinsipper og opplysninger om nye standarder

#### (A) NYE STANDARDER, ENDRINGER AV STANDARDENE OG FORTOLKNINGER I ÅR

Konsernet har ikke implementert nye standarder, endringer av standarder eller fortolkninger i 2022, som i vesentlig grad påvirker årets konsernregnskap.

IASB har derimot vedtatt en endring i IAS 37 hvor de presiserer at de direkte kostnadene for å levere under en kontrakt inkluderer både inkrementelle kostnader ved å oppfylle kontrakten og allokering av andre kostnader som er direkte knyttet til å oppfylle kontrakten. Før en tapsavsetning foretas for en tapskontrakt må eventuelle nedskrivninger av verdifall på eiendeler som brukes til å levere under kontrakten gjennomføres. Endringen trådte i kraft fra 1. januar 2022. Dette er relevant for kontrakter for fremtidige tomtekjøp, men endringen har ikke hatt vesentlig effekt for konsernregnskapet.

#### (B) NYE STANDARDER OG FORTOLKNINGER SOM ENNÅ IKKE ER TATT I BRUK

IASB har vedtatt endringer i IAS 1 som krever at selskaper opplyser informasjon om vesentlige regnskapsprinsipper i stedet for viktige regnskapsprinsipper. Det er gjort klarere hvilke prinsipper som er vesentlige nok til å opplyses om i regnskapet. Prinsippomtalen skal i større grad fokusere på selskapets konkrete valg og vurdering, fremfor generell avskrift av standarder og annen generisk tekst. Endringen i IAS 1 vil i liten grad påvirke konsernregnskapet ellers. Disse endringene vil tre i kraft for årsregnskap som begynner 1. januar 2023 eller senere.

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

### Note 3 VIKTIGE REGNSKAPSVURDERINGER OG ESTIMERING UNDER USIKKERHET

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

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

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

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatene



på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

## BEREGNING AV NETTO REALISASJONSVERDI FOR VARELAGER (EIENDOM)

Eiendomsutviklingsprosjekter er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av råtomter, prosjekter under utvikling og ferdigutviklede enheter, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verdivurderingsekspertiser for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi. Se også [Note 5](#).

## Note 4 SEGMENTINFORMASJON

Ledelsen har fastsatt segmentene basert på rapporter gjennomgått av administrerende direktør og ledergruppen og som brukes til å ta strategiske beslutninger. Den numeriske informasjonen nedenfor ble rapportert til administrerende direktør og ledergruppen ved periodens slutt. Hovedsegmentet er definert som Boligutvikling. Segmentet Øvrig er sammensatt av flere aktiviteter i konsernet som alene ikke anses som kjernevirksomhet. Inntektene i segment Øvrig kommer i hovedsak fra servicetjenester og prosjektledelse, se også [Note 25](#). Kostnadene i segment Øvrig knytter seg i hovedsak til lønnskostnader til administrasjon og ledelse som ikke kan henføres til prosjektene direkte og dermed ikke allokert til boligutviklingssegmentet, se også [Note 6](#).

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

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



<b>Per 31. desember 2022</b>			
<b>(beløp i 1 000 kroner)</b>	<b>Boligutvikling</b>	<b>Øvrig</b>	<b>Sum</b>
Driftsinntekter	2 794 366	61 669	2 856 035
Prosjektkostnad	(2 234 250)	954	(2 233 296)
Andre driftskostnader	(34 978)	(210 803)	(245 781)
<b>EBITDA (løpende avregning)</b>	<b>525 138</b>	<b>(148 180)</b>	<b>376 958</b>
<b>Avstemming EBITDA til Driftsresultat:</b>			
EBITDA (løpende avregning)	525 138	(148 180)	376 958
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	(2 729 302)	-	(2 729 302)
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 769 646	-	2 769 646
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	2 161 251	-	2 161 251
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	(2 241 690)	-	(2 241 690)
Leiekostnader	-	9 513	9 513
Avskrivninger	-	(9 717)	(9 717)
Andel resultat fra tilknyttede selskap	85 726	-	85 726
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
<b>Driftsresultat (IFRS)</b>	<b>570 769</b>	<b>(148 384)</b>	<b>422 385</b>
Enheter i produksjon	1 253	1/A	1/A
Overleverte enheter	585	1/A	1/A
<b>Per 31. desember 2021</b>			
<b>(beløp i 1 000 kroner)</b>	<b>Boligutvikling</b>	<b>Øvrig</b>	<b>Total</b>
Driftsinntekter	3 250 572	57 571	3 308 143
Prosjektkostnad	(2 536 524)	(1 510)	(2 538 034)
Andre driftskostnader	(54 967)	(191 638)	(246 605)
<b>EBITDA (løpende avregning)</b>	<b>659 081</b>	<b>(135 577)</b>	<b>523 504</b>
<b>Avstemming EBITDA til Driftsresultat:</b>			
EBITDA (løpende avregning)	659 081	(135 577)	523 504
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	(3 125 757)	-	(3 125 757)
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	3 220 361	-	3 220 361
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	2 427 795	-	2 427 795
<b>Prosjektkostnad (fullført kontrakt)</b>	<b>(2 507 183)</b>	<b>-</b>	<b>(2 507 183)</b>
Leiekostnader	-	10 181	10 181
Avskrivninger	-	(10 272)	(10 272)
Andel resultat fra tilknyttede selskap	109 696	-	109 696
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
<b>Driftsresultat (IFRS)</b>	<b>783 993</b>	<b>(135 668)</b>	<b>648 325</b>
Enheter i produksjon	1 323	1/A	1/A
Overleverte enheter	894	1/A	1/A
<b>Geografisk inndeling av driftsinntekter i segment boligutvikling</b>			
<b>(beløp i 1 000 kroner)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Stor-Oslo	2 195 477	2 810 011	
Resten av Norge	550 107	438 102	
Utland	48 782	2 459	
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 794 366</b>	<b>3 250 572</b>	

Driftsinntekter fra utlandet i 2022 knytter seg til salg av leiligheter og en tomt i Spania.

**Note 5 VARELAGER (EIENDOM)**

(beløp i 1 000 kroner)	Tomter	Lånekostnader tomf	Aktiverte prosjektkostnader	Total
Per 1. januar 2021	<b>821 078</b>	<b>88 218</b>	<b>3 031 496</b>	<b>3 940 793</b>
Tilgang	309 828	13 463	2 425 805	<b>2 749 095</b>
Reklassifisering fra tomter til aktiverte prosjektkostnader ved byggestart	(148 241)	(23 453)	171 694	-
Varekostnad på overleverte enheter <sup>1</sup>	(24 492)	(2 600)	(2 590 330)	<b>(2 617 422)</b>
<b>Regnskapsført verdi 31. desember 2021</b>	<b>958 173</b>	<b>75 628</b>	<b>3 038 665</b>	<b>4 072 466</b>
<sup>1</sup> Inkluderer salg av tomter og en kontraktsposisjon. Disse utgjør NOK 82,4 millioner.				
Tilgang	160 288	35 470	2 318 721	<b>2 514 479</b>
Reklassifisering fra tomter til aktiverte prosjektkostnader ved byggestart	(452 762)	(17 649)	470 411	-
Varekostnad på overleverte enheter	(38 929)	(894)	(2 273 912)	<b>(2 313 735)</b>
<b>Regnskapsført verdi 31. desember 2022</b>	<b>626 770</b>	<b>92 555</b>	<b>3 553 884</b>	<b>4 273 209</b>
(beløp i 1 000 kroner)			<b>2022</b>	<b>2021</b>
Råtomt			719 324	1 033 800
Prosjekter under utvikling			3 384 214	2 872 244
Ferdigutviklede enheter			169 671	166 422
<b>Sum varelager</b>			<b>4 273 209</b>	<b>4 072 466</b>

Kapitaliseringsseter benyttet ved beregning av låneutgifter kvalifisert for balanseføring var fra 3,6 prosent til 5,9 prosent i 2022. Tilsvarende satser i 2021 var fra 2,3 prosent til 3,8 prosent.

Tomtelånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene. Tomtelånsrenter blir aktivert på tomten fra tidspunktet et prosjekt blir regulert, og belaster resultatet som del av varekostnaden ved overlevering av boligene. Det ble aktivert NOK 19,7 millioner i tomtelånsrenter i 2022, mot NOK 13,5 millioner i 2021. Byggelånsrenter aktiveres i byggeperioden og belaster varekostnaden på samme måte. Byggelånsrenter er inkludert i tilgang aktiverte prosjektkostnader i tabellen. For 2022 ble det aktivert NOK 87,0 millioner i byggelånsrenter, mot NOK 68,4 millioner i 2021.

**Verdivurdering av eiendommer**

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

På forespørsel fra konsernet har det blitt utført en ekstern verdivurdering av konsernets eiendommer per 31. desember 2022. Selskapets ledelse har vurdert de viktigste forutsetningene som er relevante for verdivurderingen, herunder størrelsen på den enkelte eiendom, geografisk plassering, nåværende regulering, utviklingspotensialet og tidspunkt for salg. Den eksterne verdivurderingen indikerer en merverdi på NOK 502 millioner (519) utover bokført verdi for eiendommene som inngår i råtomt (tomtebank).

**Nedskrivningstest varelager**

Konsernet vurderer nedskrivningsbehov basert på en rekke indikatorer, herunder ekstern verdivurdering og endringer i markedsforhold. Konsernet har ikke foretatt noen nedskrivninger knyttet til eiendommer som inngikk i varelageret i 2022 og 2021.



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

## Kjøpsforpliktelser tomter

Konsernet har de seneste årene inngått en rekke avtaler om fremtidige kjøp av tomter gjennom kjøpsforpliktelser og opsjoner. Disse er ikke reflektert i regnskapet da bokføring først skjer ved overtagelse. Avtalene gjelder for perioden 2023 til 2035 og forpliktelsene forventes å gi mellom ca. 3 900 og 5 500 enheter (netto), hvorav om lag 80 prosent har beliggenhet i Stor-Oslo-området. I forbindelse med Urban Property-transaksjonen ble enkelte av kjøpsavtalene overført til Urban Property. Disse er omtalt som portefølje C i Note 26 og utgjør om lag 30 prosent av antall enheter i kjøpsforpliktelsene.

Forfallsprofil for konsernets tomtekjøpsforpliktelser	1-5 år		5-10 år		Mer enn 10 år	
	Intervall		Intervall		Intervall	
Estimert antall enheter (netto)	1 650	1 950	1 100	2 250	1 150	1 300

Tidspunkt for forfall er høyst usikkert da dette i stor grad er avhengig av reguleringsprosesser som konsernet ikke kontrollerer, følgelig kan forfall skje både tidligere eller senere enn estimert. Konsernet har vurdert om det er behov for å avsette for tap på noen av kontraktene ved årsslutt 2022. Det er ikke identifisert noen tapskontrakter i 2022.

I tillegg til inngåtte kjøpsforpliktelser har konsernet tomtetildelinger "markanvisning" i Sverige som forventes å gi ca. 800 enheter (netto).

## Note 6 LØNNS- OG PERSONALKOSTNADER

(beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
Lønnskostnader	(118 767)	(114 208)
Arbeidsgiveravgift	(24 527)	(24 794)
Pensjonskostnader	(7 185)	(6 417)
Andre personalkostnader	(6 224)	(8 972)
Lønnskostnader aktivert på varelager	17 667	18 231
<b>Sum lønns- og personalkostnader</b>	<b>(139 035)</b>	<b>(136 160)</b>
Gjennomsnittlig antall ansatte	86	83

## Spesifikasjon av pensjonskostnader

(beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
Pensjonskostnader - innskuddsbasert og uførepensjonsordning	(5 609)	(5 287)
Pensjonskostnader - ytelsesbasert	(574)	(236)
Andre pensjonskostnader (inkludert AFP)	(1 002)	(894)
<b>Netto pensjonskostnader</b>	<b>(7 185)</b>	<b>(6 417)</b>

Per 31. desember 2022 var 85 ansatte inkludert i den innskuddsbaserte pensjonsordningen. I tillegg var en ansatt medlem av en lukket ytelsesordning med netto bokførte midler på NOK 0,4 millioner. 72 nåværende ansatte er inkludert i førtidspensjonsordning (AFP). Se også Note 3 i årsregnskap til Selvaag Bolig ASA.



Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon (OTP), og har en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene etter denne loven. Grunnlaget for opptjening i innskuddsordningen er 5 prosent av lønn mellom 0 og 7,1 ganger Folketrygdens grunnbeløp (G) og 10,5 prosent mellom 7,1 og 12 G.

## Note 7 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

(beløp i 1 000 kroner)	Note	2022	2021
Drift og vedlikehold		(19 639)	(15 965)
Rådgivningskostnader		(26 205)	(26 703)
Provisjoner og andre salgsrelaterte kostnader		(29 236)	(39 929)
Tap på fordringer	11	(59)	14
Øvrige driftskostnader		(22 094)	(17 681)
<b>Sum andre driftskostnader</b>		<b>(97 233)</b>	<b>(100 264)</b>

Øvrige driftskostnader inkluderer utgifter til drift av hovedkvarteret til konsernet, samt tjenester kjøpt av Selvaag AS med konsernselskaper på totalt NOK 2,1 millioner (3,2) i 2022. Det henvises til [Note 23](#) transaksjoner med nærstående parter for ytterligere spesifikasjoner.

## Note 8 FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER

(beløp i 1 000 kroner)	Note	2022	2021
Renteinntekt på finansielle eiendeler målt til amortisert kost		14 946	5 203
Agjo		438	4
Andre finansinntekter <sup>1)</sup>		-	5 484
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 384</b>	<b>10 691</b>
Rentekostnader på finansielle forpliktelser målt til amortisert kost		(31 633)	(25 073)
Årets aktiverte renter tomteleån	5	19 729	13 463
<b>Sum rentekostnader</b>		<b>(11 904)</b>	<b>(11 610)</b>
Disagio		(14)	(4)
Andre finanskostnader		(736)	(2 071)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(12 654)</b>	<b>(13 685)</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>2 730</b>	<b>(2 994)</b>

<sup>1)</sup>Gevinst på NOK 5,5 millioner fra salg av finansiell investering i 2021.

## Note 9 GOODWILL

(beløp i 1 000 kroner)	Goodwill
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>383 376</b>
Tilgang	-
Avgang	-
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>383 376</b>
Tilgang	-
Avgang	-
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>383 376</b>
<b>Balanseført verdi 31. desember 2021</b>	<b>383 376</b>
<b>Balanseført verdi 31. desember 2022</b>	<b>383 376</b>

## Nedskrivningstest goodwill og andre immaterielle eiendeler

Konsernet tester goodwill med ubegrenset levetid for nedskrivning årlig, eller oftere dersom det foreligger eksterne eller interne indikasjoner på at eiendelen har falt i verdi. Eventuelle andre immaterielle eiendeler testes for verdifall dersom det har inntrådt forhold i løpet av perioden som indikerer verdifall. Konsernet hadde ingen andre immaterielle eiendeler ved utgangen av 2022.

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

<b>Goodwill</b>	<b>2022</b>
Boligutvikling	382 176
Øvrig	1 200
<b>Sum</b>	<b>383 376</b>

<b>Goodwill</b>	<b>2021</b>
Boligutvikling	382 176
Øvrig	1 200
<b>Sum</b>	<b>383 376</b>

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

Basert på en ekstern verdivurdering av eiendommene som inngår i råtomt (tomtebank) indikeres det merverdier på NOK 502 millioner utover bokført verdi, ref. note 5. Merverdiene er knyttet til kontantgenererende enhet Boligutvikling. Konsernet forventer at merverdiene i dagens tomtebank vil bli realisert gjennom utvikling av prosjekter i løpet av de neste 5-10 år.

Konsernet har foretatt en nedskrivningsvurdering av goodwill basert på en modell hvor man estimerer fremtidige kontantstrømmer fra boligutviklingsprosjekter. De estimerte kontantstrømmene neddiskonteres til dagens kroneverdi ved hjelp av en risikoveiet diskonteringsrente. Det er benyttet en diskonteringsrente på 7,6 prosent (5,3). Fremtidige kontantstrømmer er estimert basert på forventede kontantstrømmer fra pågående prosjekter, fremtidige prosjekter som baserer seg på tomter i selskapets tomtebank og fremtidige prosjekter hvor det kreves investeringer i nye tomter. Det er lagt til grunn en vekst på 2 prosent årlig. Forventede utbetalinger knyttet til investeringer i tomter og administrasjonskostnader er hensyntatt i beregningen. De mest kritiske forutsetningene i beregning av bruksverdien er vurdert som salgsvolum og diskonteringsrente, samt lønnsomhet i prosjektene. Nedskrivningsvurderingen viser tilstrekkelige merverdier utover bokførte verdier, slik at rimelige fall i de kritiske forutsetningene ikke vil utløse et nedskrivningsbehov for regnskapsført goodwill. Ingen realistiske endringer i forutsetningene gir indikasjon på nedskrivning i 2022.



**Note 10 VARIGE DRIFTSMIDLER OG LEIEAVTALER**

	Serviceleiidom	Maskiner og anlegg	Inventar og annet utstyr	Sum varige driftsmidler (A)	Bruksrettendeler (leieavtaler) (B)	Sum (A+B)
(Beløp i 1 000 kroner)						
<b>Anskaffelseskest 31.12.2020</b>	<b>4 003</b>	<b>4 630</b>	<b>27 155</b>	<b>35 788</b>	<b>53 639</b>	<b>89 427</b>
Tilgjenger 2021	-	-	1 097	1 097	-	1 097
Avganger 2021	-	-	-	-	-	-
Omrégningsdifferanser	-	-	-	-	-	-
<b>Anskaffelseskest 31.12.2021</b>	<b>4 003</b>	<b>4 630</b>	<b>28 252</b>	<b>36 885</b>	<b>53 639</b>	<b>90 524</b>
Tilgjenger 2022	-	-	2 344	2 344	4 731	7 075
Avganger 2022	-	-	(325)	(325)	(4 570)	(4 895)
Omrégningsdifferanser	-	-	-	-	-	-
<b>Anskaffelseskest 31.12.2022</b>	<b>4 003</b>	<b>4 630</b>	<b>30 271</b>	<b>38 904</b>	<b>53 800</b>	<b>92 704</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020</b>	-	<b>(4 630)</b>	<b>(23 826)</b>	<b>(28 456)</b>	<b>(18 663)</b>	<b>(47 119)</b>
Avskrivninger 2021	-	-	(1 029)	(1 029)	(9 243)	(10 272)
Avganger 2021	-	-	-	-	-	-
Omrégningsdifferanser	-	-	(20)	(20)	-	(20)
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021</b>	-	<b>(4 630)</b>	<b>(24 875)</b>	<b>(29 505)</b>	<b>(27 906)</b>	<b>(57 411)</b>
Avskrivninger 2022	-	-	(1 429)	(1 429)	(8 288)	(9 717)
Avganger 2022	-	-	162	162	148	310
Omrégningsdifferanser	-	-	20	20	-	20
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022</b>	-	<b>(4 630)</b>	<b>(26 122)</b>	<b>(30 752)</b>	<b>(36 046)</b>	<b>(66 798)</b>
<b>Netto regnskapsført verdi 31.12.2021</b>	<b>4 003</b>	-	<b>3 377</b>	<b>7 380</b>	<b>25 733</b>	<b>33 113</b>
<b>Netto regnskapsført verdi 31.12.2022</b>	<b>4 003</b>	-	<b>4 149</b>	<b>8 152</b>	<b>17 754</b>	<b>25 906</b>
Forventet levetid	-	3-5 år	3-5 år		1-9 år	
Amortiseringsmetode	-	Lineært	Lineært		Lineært	
	Avskrives ikke					



## Konsernet som leietaker

### Bruksretteiendeler

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

### Leieforpliktelser

Utvikling i perioden	2022	2021
(beløp i 1 000 kroner)		
<b>Sum per 1. januar</b>	26 738	35 262
Nye/endrede leieforpliktelser innregnet i perioden	4 731	-
Avganger	(4 570)	-
Nedbetalinger	(8 108)	(8 524)
<b>Sum per 31. desember</b>	<b>18 791</b>	<b>26 738</b>

### Spesifikasjon av leieforpliktelser

Spesifikasjon av leieforpliktelser	2022	2021
(beløp i 1 000 kroner)		
Kortsiktige leieforpliktelser	7 861	8 108
Langsiktige leieforpliktelser	10 930	18 630
<b>Sum leieforpliktelser</b>	<b>18 791</b>	<b>26 738</b>

### Forfallsprofil for leieforpliktelser (nominelle verdier)

Forfallsprofil for leieforpliktelser (nominelle verdier)	2022	2021
(beløp i 1 000 kroner)		
< 1 år	8 522	9 365
2-3 år	9 845	17 343
4-5 år	1 903	2 387
> 5 år	-	515
<b>Sum nominelle leieforpliktelser per 31. desember</b>	<b>20 270</b>	<b>29 610</b>

Leieforpliktelser inkluderer ikke eiendeler med lav verdi.

## Note 11 KUNDEFORDRINGER OG ANDRE ANLEGGSMIDLER

(beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
Selgerkreditter <sup>1)</sup>	-	54 000
Balanseførte opsjonspremier Urban Property	176 741	91 786
Andre lån og fordringer	57 125	54 996
<b>Sum andre anleggsmidler</b>	<b>233 866</b>	<b>200 782</b>

<sup>1)</sup>NOK 54 millioner i 2021 var relatert til nedsalg i prosjektet Kaldnes Brygge, Tønsberg.



(beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
<b>Kundefordringer</b>	<b>81 455</b>	<b>83 831</b>
Andre fordringer	4 707	48 497
<b>Andre kortsiktige finansielle fordringer</b>	<b>4 707</b>	<b>48 497</b>
Forskuddsbetalte kostnader	5 966	1 982
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>10 673</b>	<b>50 479</b>

Konsernets kundefordringer og andre fordringer er i NOK.

Analyse av kundefordringer ved periodeslutt	2022	2021
Ikke forfalt	69 513	74 551
Forfalt dag 1-100	3 561	1 074
Forfalt > 100 dager	9 840	9 665
<b>Brutto kundefordringer</b>	<b>82 914</b>	<b>85 290</b>
Tapsavsetninger	1 459	1 459
<b>Netto kundefordringer</b>	<b>81 455</b>	<b>83 831</b>
<b>Tap på fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Endring i tapsavsetning	-	-
Fordringer avskrevet som tap i løpet av året	(59)	(14)
<b>Tap på fordringer i resultatregnskapet</b>	<b>(59)</b>	<b>(14)</b>

Tap på fordringer har historisk sett vært minimale. Det er ikke avsatt for tap på fordringer da forventet kredittap er ubetydelig.

## Note 12 TILLEGGSINFORMASJON TIL OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

### Kontanter og kontantekvivalenter

(beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
Bundet bankkonto	708	708
Ikke bundne bankinnskudd og kontanter	611 962	526 727
<b>Total</b>	<b>612 670</b>	<b>527 435</b>

### Rente inn- og utbetalinger

Inn- og utbetaling av renter er klassifisert som operasjonelle aktiviteter. Det er normalt store forskjeller mellom periodens kostnadsførte renter (før aktivisering) og betalte renter som følge av at renter på byggelån legges til hovedstol og først betales når byggelånet innfris. Utbetalinger var NOK 97 millioner i 2022 og NOK 91 millioner i 2021. Innbetaling av renter var NOK 9 millioner i 2022 og NOK 2 millioner i 2021. Deler av de utbetalte rentene har blitt balanseført som del av konsernets varelager, se Note 5 for nærmere spesifisering. Øvrige renter inngår i endringer øvrige arbeidskapitaleiendeler og arbeidskapitalgjeld.



## Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
Langsiktig rentebærende gjeld	1 400 352	777 200
Kortsiktig rentebærende gjeld	503 091	688 330
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	582 348	682 153
Kontanter og kontantekvivalenter	(612 670)	(527 435)
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>1 873 121</b>	<b>1 620 248</b>
Brutto gjeld - flytende rente	2 485 791	2 147 683
Brutto gjeld - fast rente	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	(612 670)	(527 435)
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>1 873 121</b>	<b>1 620 248</b>

### Gjeld fra finansieringsaktiviteter<sup>1)</sup>

(beløp i 1 000 kroner)	
<b>Rentebærende gjeld per 31. desember 2020</b>	<b>2 468 428</b>
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	2 311 996
Nedbetalinger av gjeld	(2 743 972)
Tilgang	-
Andre endringer uten effekt på kontantstrøm <sup>2)</sup>	111 230
<b>Rentebærende gjeld per 31. desember 2021</b>	<b>2 147 683</b>
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	2 251 525
Nedbetalinger av gjeld	(1 992 040)
Tilgang	-
Andre endringer uten effekt på kontantstrøm <sup>2)</sup>	78 623
<b>Rentebærende gjeld per 31. desember 2022</b>	<b>2 485 791</b>

<sup>1)</sup>Inkluderer ikke leiefpliktelser.

<sup>2)</sup>Nettoeffekt på NOK 78,6 millioner skyldes forskjell mellom påløpte og betalte renter (111,2).

## Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak

Konsernet har utbetalt NOK 59,0 millioner i lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak i 2022, mot NOK 39,7 millioner i 2021. Innbetalinger fra lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak utgjorde NOK 24,0 millioner (39,2).

## Note 13 EGENKAPITAL OG AKSJONÆRFORHOLD

### Innskutt egenkapital

(beløp i 1 000 kroner, unntatt antall aksjer)	Antall aksjer	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt kapital	Sum innskutt kapital
<b>Egenkapital per 31. desember 2020</b>	<b>93 498 519</b>	<b>186 998</b>	<b>1 394 857</b>	<b>700 629</b>	<b>2 282 484</b>
Kjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte	(536 895)	(1 008)	-	-	<b>(1 008)</b>
Salg av aksjer til ansatte	455 236	910	-	-	<b>910</b>
<b>Egenkapital per 31. desember 2021</b>	<b>93 416 860</b>	<b>186 900</b>	<b>1 394 857</b>	<b>700 629</b>	<b>2 282 386</b>
Kjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte	(463 105)	(992)	-	-	<b>(992)</b>
Salg av aksjer til ansatte	767 163	1 534	-	-	<b>1 534</b>
<b>Egenkapital per 31. desember 2022</b>	<b>93 720 918</b>	<b>187 443</b>	<b>1 394 857</b>	<b>700 629</b>	<b>2 282 929</b>

Selskapets aksjekapital per 31. desember 2022 var NOK 187,4 millioner (fratrukket egne aksjer), og består av 93 720 918 fullt innbetalte ordinære aksjer pålydende NOK 2,00. Per 31. desember 2021 var aksjekapitalen NOK 186,8 millioner, og besto av 93 416 860 fullt innbetalte ordinære aksjer pålydende NOK 2,00. Alle utstedte aksjer har like rettigheter. Endringen i 2022 skyldes salg av aksjer til ansatte i forbindelse med årlig aksjeprogram og kjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte.

Selskapet eier 44 770 egne aksjer per 31. desember 2022 (348 828 egne aksjer per 31. desember 2021).

Styret i Selvaag Bolig ASA har fullmakt fra generalforsamlingen til å erverve egne aksjer med pålydende verdi inntil NOK 18 753 137. Det beløp som betales per aksje skal være minimum NOK 10 og maksimum NOK 100. Styret kan benytte fullmakten i forbindelse med eventuell senere nedsettelse av aksjekapitalen med generalforsamlingens samtykke, for insentivprogram eller som oppgjør i eventuelle oppkjøp av virksomheter, samt for å erverve aksjer der dette er finansielt gunstig. Styret står fritt til hvilke måter erverv og avhendelse av aksjer kan skje. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2023. Fullmakten foreslås forlenget med ett år frem til generalforsamling i 2024.

Videre har styret i Selvaag Bolig ASA fullmakt fra generalforsamlingen til å forhøye aksjekapitalen, i en eller flere omganger, med inntil NOK 18 753 137. Fullmakten kan benyttes ved utstedelse av vederlagsaksjer under insentivordninger, vederlagsaksjer ved erverv av virksomhet innen Selskapets formål og nødvendig styrking av Selskapets egenkapital. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2023. Aksjeeieres fortrinnsrett til tegning av aksjer kan settes til side. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eierandeler enn penger eller rett til å pådra Selskapet særlige plikter. Fullmakten omfatter ikke beslutning om fusjon. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2023 og foreslås forlenget med ett år frem til generalforsamling i 2024.

### Andre egenkapitalreserver

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



## Ikke-kontrollerende interesser

(beløp i 1 000 kroner)	Eierandel i %		Regnskapsført verdi per		Regnskapsført verdi per	
	12/31/2022	12/31/2021	2022	2021	12/31/2022	12/31/2021
Nestlun Pluss AS/KS	25,0 %	25,0 %	7	(4)	7 795	7 788

## Eierstruktur

Per 31. desember 2022 hadde konsernet 5 784 aksjonærer, hvorav 205 aksjonærer utenfor Norge. Per 31. desember 2021 hadde konsernet 4 746 aksjonærer, hvorav 236 aksjonærer utenfor Norge.



## De 20 største aksjonærene per 31. Desember 2022 var som følger:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	4 796 067	5,1 %
PARETO INVEST NORGE AS	4 671 772	5,0 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	3 266 051	3,5 %
The Northern Trust Comp, London Br *	2 186 000	2,3 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *	1 912 218	2,0 %
SANDEN EQUITY AS *	1 200 000	1,3 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 136 363	1,2 %
The Northern Trust Comp, London Br *	840 200	0,9 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	750 000	0,8 %
BANAN II AS	750 000	0,8 %
Landkreditt Utbytte	700 000	0,7 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	684 200	0,7 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	513 705	0,5 %
Morgan Stanley & Co. International	496 588	0,5 %
Sverre Molvik	492 814	0,5 %
Øystein Klungland	487 582	0,5 %
The Bank of New York Mellon SA/NV *	450 810	0,5 %
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS	342 249	0,4 %
Avanza Bank AB *	331 199	0,4 %
<b>Sum 20 største aksjonærer</b>	<b>76 187 905</b>	<b>81,3 %</b>
Øvrige aksjonærer	17 577 783	18,7 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>93 765 688</b>	<b>100,0 %</b>

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



## De 20 største aksjonærene per 31. Desember 2021 var som følger:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviske Enskilda Banken AB *	7 504 973	8,0 %
PARETO INVEST AS	4 281 098	4,6 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	3 117 700	3,3 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *	1 923 658	2,1 %
Skandinaviske Enskilda Banken AB *	1 000 000	1,1 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	970 000	1,0 %
State Street Bank and Trust Comp *	888 439	0,9 %
Skandinaviske Enskilda Banken AB *	848 922	0,9 %
The Northern Trust Comp, London Br *	840 200	0,9 %
BANAN II AS	750 000	0,8 %
SANDEN EQUITY AS	730 000	0,8 %
Landkreditt Utbytte	700 000	0,7 %
VERDIPAPIRFONDET EIKA SPAR	543 194	0,6 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	518 981	0,6 %
Sverre Molvik	399 901	0,4 %
VERDIPAPIRFONDET EIKA NORGE	397 699	0,4 %
Øystein Klungland	376 995	0,4 %
HOLTA INVEST AS	376 500	0,4 %
State Street Bank and Trust Comp *	366 247	0,4 %
<b>Sum 20 største aksjonærer</b>	<b>76 714 594</b>	<b>81,8 %</b>
Øvrige aksjonærer	17 051 094	18,2 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>93 765 688</b>	<b>100,0 %</b>

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

Styremedlemmene og administrerende direktør hadde ingen opsjoner i selskapet i årene 2022 og 2021. Se [Note 22](#) for en oversikt over styremedlemmenes og administrerende direktørs beholdninger av selskapets aksjer.

## Note 14 RESULTAT PER AKSJE

Resultat per aksje er beregnet som årets resultat dividert med et vektet gjennomsnitt av antall utstedte aksjer. Det er ingen utvanningseffekter relatert til aksjekapitalen i 2022 og 2021.

Resultat per aksje	2022	2021
Årets resultat som kan henføres selskapets aksjonærer, i 1 000 kroner	338 846	504 909
Vektet gjennomsnitt av antall utstedte aksjer	93 307 110	93 469 671
<b>Resultat per aksje i kroner</b>	<b>3,63</b>	<b>5,40</b>
<b>Utvannet resultat per aksje i kroner</b>	<b>3,63</b>	<b>5,40</b>

## Note 15 UTBYTTE

Selskapet har fra 2015 etablert en policy om halvårlig utbytte. Styret har foreslått et utbytte på NOK 2,00 per aksje for andre halvår 2022, totalt NOK 187,5 millioner. Videre ble det utbetalt NOK 2,00 per aksje for første halvår, til sammen NOK 186,5 millioner. Samlet ordinært utbytte for 2022 på NOK 374,0 millioner tilsvarer 110 prosent av resultat etter skatt. For 2021 ble det utbetalt ordinært utbytte på NOK 466,8 millioner, tilsvarende NOK 5,00 per aksje. Dette utgjorde 93 prosent av resultat etter skatt. Utbyttet for andre halvår



2022 skal godkjennes av generalforsamlingen 26. april 2023 og er ikke bokført i konsernregnskapet. Det henvises til tabellen nedenfor for spesifikasjon av beløp.

Utbetalt utbytte beregnes ved å ta utgangspunkt i totalt antall aksjer på 93 765 688. Deretter må det trekkes fra for utbytte på egne aksjer eid av Selvaag Bolig ASA på vedtakstidspunktet.

(beløp i 1 000 kroner)	Utbytte for 1. halvår			Foreslått utbytte for 2. halvår <sup>1)</sup>			Totalt for 2022
	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	
Brutto utbytte	2,00	93 765 688	187 531	2,00	93 765 688	187 531	375 063
Fratrekk utbytte på egne aksjer	2,00	511 933	1 024	-	-	-	1 024
<b>Netto utbetalt utbytte</b>	-	-	<b>186 508</b>	-	-	<b>187 531</b>	<b>374 039</b>

<sup>1)</sup>Beløpet er beregnet brutto, da antall egne aksjer på vedtakstidspunktet, 26. april 2023, ikke er kjent per 31. desember 2022.

Utbetalt ordinært utbytte i 2022 var NOK 466,3 millioner. Dette besto av NOK 279,8 millioner for 2. halvår 2021 og NOK 186,5 millioner for 1. halvår 2022.

(beløp i 1 000 kroner)	Utbytte for 1. halvår			Utbytte for 2. halvår			Totalt for 2021
	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	
Brutto utbytte	2,00	93 765 688	187 531	3,00	93 765 688	281 297	468 828
Fratrekk utbytte på egne aksjer	2,00	267 169	534	3,00	511 933	1 536	2 070
<b>Netto utbetalt utbytte</b>	-	-	<b>186 997</b>	-	-	<b>279 761</b>	<b>466 758</b>

Utbetalt ordinært utbytte i 2021 var NOK 467,5 millioner. Dette besto av NOK 280,5 millioner for 2. halvår 2020 og NOK 187,0 millioner for 1. halvår 2021.

## Note 16 RENTEBÆRENDE GJELD

### Spesifikasjon av rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
<i>Langsiktig gjeld</i>		
Banklån	1 400 352	777 200
Obligasjonslån	-	-
<b>Sum langsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost</b>	<b>1 400 352</b>	<b>777 200</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Banklån	503 091	688 330
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	582 348	682 153
<b>Sum kortsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost</b>	<b>1 085 438</b>	<b>1 370 483</b>
<b>Sum rentebærende gjeld til amortisert kost</b>	<b>2 485 791</b>	<b>2 147 683</b>

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier, 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler med Urban Property og 4) byggelån.

Per 31. desember 2022 hadde konsernet ikke trukket på noen av toppfinansieringsfasilitetene, tomtelån var på NOK 226 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 582 millioner og byggelån var på NOK 1 678 millioner.



Selskap (beløp i 1 000 NOK)	Låneinstrument	Långivere	År 2022	Forfall
Selvaag Bolig ASA	Kassekreditt	DNB	-	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig ASA	Revolver	DNB	-	12/30/2025
Selvaag Bolig ASA m/datre	Tomtelån - Tilbakekjøpsavtaler/ selgerkreditt	Urban Property	582 348	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig Langhus AS	Tomtelån	DNB	57 000	12/31/2024
Selvaag Bolig Hamang AS	Tomtelån	DNB	60 000	6/30/2023
Jaasund AS	Tomtelån	SR Bank	24 451	12/31/2024
Aase Gaard AS	Tomtelån	SR Bank	18 000	12/31/2023
Selvaag Bolig Ballerud AS	Tomtelån	Sparebanken Øst	48 298	9/30/2023
Sandsliåsen Utbygging AS	Tomtelån	Nordea	17 700	1/15/2023
Selvaag Bolig Palllassen AS	Byggelån	DNB	359 092	12/31/2023
Skårer Bolig AS	Byggelån	DNB	262 060	5/30/2024
Skårer Bolig AS	Byggelån	DNB	606 404	6/30/2024
Sandsliåsen Utbygging AS	Byggelån	Nordea	108 949	8/31/2024
Selvaag Bolig Solberg AS	Byggelån	DNB	216 445	6/30/2024
Selvaag Bolig Langhus AS	Byggelån	DNB	125 044	12/31/2024
<b>Sum rentebærende gjeld</b>	-	-	<b>2 485 791</b>	-

Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder NIBOR med et tillegg. Per 31. desember 2022 var gjennomsnittlig rentesats tomtelån 5,5 prosent og byggelån 4,2 prosent. Forskjellene mellom de oppgitte nominelle rentesatsene og effektiv rente anses å være uvesentlige. Varighet på byggelån følger ferdigstillelse og overlevering av boliger slik at endelig nedbetaling skjer når prosjektet er fullført.

Selskap (beløp i 1 000 NOK)	Låneinstrument	Långivere	År 2021	Forfall
Selvaag Bolig ASA	Kassekreditt	DNB	-	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig ASA	Revolver	DNB	-	4/28/2023
Selvaag Bolig ASA	Infrastruktur	DNB	-	1/31/2024
Selvaag Bolig ASA m/datre	Tomtelån - Tilbakekjøpsavtaler/ selgerkreditt	Urban Property	682 153	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig Langhus AS	Tomtelån	DNB	57 000	12/31/2024
Selvaag Bolig Hamang AS	Tomtelån	DNB	60 000	6/30/2023
Jaasund AS	Tomtelån	SR Bank	36 751	12/31/2024
Aase Gaard AS	Tomtelån	SR Bank	22 000	12/1/2022
Selvaag Bolig Ballerud AS	Tomtelån	Sparebanken Øst	48 000	9/30/2022
Sandsliåsen Utbygging AS	Tomtelån	Nordea	55 000	10/5/2022
Selvaag Bolig Palllassen AS	Byggelån	DNB	49 517	12/31/2023
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	41 666	12/31/2022
Skårer Bolig AS	Byggelån	DNB	228 476	6/30/2024
Lervig Brygge AS	Byggelån	SR Bank	217 569	4/19/2023
Sandsliåsen Utbygging AS	Byggelån	Nordea	64 861	8/31/2024
Selvaag Bolig Solberg AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	132 086	12/31/2022
Selvaag Bolig Landås AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	377 279	12/31/2022
Selvaag Bolig Langhus AS	Byggelån	DNB	75 325	12/31/2024
<b>Sum rentebærende gjeld</b>	-	-	<b>2 147 683</b>	-

Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder NIBOR med et tillegg. Per 31. desember 2021 var gjennomsnittlig rentesats tomtelån 4,1 prosent og byggelån 3,1 prosent. Forskjellene mellom de oppgitte nominelle rentesatsene og effektiv rente anses å være uvesentlige. Varighet på byggelån følger ferdigstillelse og overlevering av boliger slik at endelig nedbetaling skjer når prosjektet er fullført.



## RENTEBÆRENDE GJELD FORFALLSPLAN FOR RENTE BÆRENDE GJELD:

	2022	2021
Tilbakebetales i løpet av 2023	1 085 438	327 086
Tilbakebetales i løpet av 2024	1 400 353	450 114
Tilbakebetales i løpet av 2025	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2026 eller senere	-	-
<b>Sum</b>	<b>2 485 791</b>	<b>777 200</b>

### Spesifikasjon av kortsiktig rentebærende gjeld

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

	2022	2021
Tilbakebetales 0-6 måneder etter periodeslutt	77 700	-
Tilbakebetales 6-12 måneder etter periodeslutt	1 007 738	1 370 483
<b>Sum</b>	<b>1 085 438</b>	<b>1 370 483</b>

#### Sikrede lån

	2022	2021
Banklån - finansinstitusjoner	1 903 443	1 465 530
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter <sup>1)</sup>	582 348	682 153

<sup>1)</sup>Knyttet til samarbeidsavtale med Urban Property. Avtalen inneholder finansielle covenants.

#### Regnskapsført verdi av eiendom stilt som sikkerhet for banklån

	2022	2021
Varelagere	3 528 691	3 747 837

## Note 17 LEVERANDØRGJELD OG ANNEN GJELD

(beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
<b>Leverandørgjeld</b>	<b>99 343</b>	<b>129 986</b>
Pålepte kostnader	346 594	265 207
Andre kortsiktige finansielle forpliktelser	-	-
<b>Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende finansiell gjeld</b>	<b>346 594</b>	<b>265 207</b>
Forskuddsbetalinger fra kunder (kontraktsforpliktelser)	152 056	233 611
Annen kortsiktig gjeld	43 293	53 625
<b>Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld</b>	<b>541 943</b>	<b>552 443</b>

### Leverandørgjeld

Konsernets leverandørgjeld forfaller til betaling i løpet av tre måneder.

## Note 18 KAPITALFORVALTNING OG FINANSIELL RISIKOSTYRING

### 18.1 Finansielle risikofaktorer

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

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

#### (a) Markedsrisiko

##### (i) Valutarisiko

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

##### (ii) Prisrisiko

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

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

##### (iii) Renterisiko

Konsernets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer konsernet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. I tillegg har konsernet opsjonsavtaler med Urban Property som er eksponert for rentesvingninger, se note 26. Konsernet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektenes fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader. Se [Note 16 rentebærende gjeld](#) for detaljer om konsernets lån.

#### (b) Kredittisiko

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

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

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

Konsernets maksimale eksponering for kredittrisiko omfatter klassene "Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler" og "Kontanter og kontantekvivalenter». Se note 18.3 for balanseførte verdier av disse klassene 31. desember 2022 og 2021.

### (c) Likviditetsrisiko

Konservativ likviditetsstyring innebærer å ha tilstrekkelig likvide eiendeler og tilgjengelig finansiering gjennom kredittlinjer til å møte konsernets forpliktelser. Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitetsavtale med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2025. I tillegg har selskapet en kredittfasilitet på NOK 150 millioner i samme bank med årlig fornyelse. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene.

Konsernet har inngått en rekke forpliktelser til å kjøpe tomter i fremtiden som vil påvirke likviditeten på tidspunktet hvor forpliktelsene forfaller, se også Note 5 varelager. Likviditetsrisiko knyttet til tomtekjøp håndteres gjennom samarbeid med Urban Property (se Note 26), langsiktige bankforbindelser, kredittfasiliteter, tilgjengelige likviditetsreserver og tett oppfølging av reguleringsprosessene.

Selskapet har en aktiv likviditetsforvaltning, og har fokus på å ha tilstrekkelig likviditet til enhver tid. Selskapet overvåker kontinuerlig prognoser og faktiske kontantstrømmer.

### Forfallsprofil for konsernets forpliktelser (nominelle verdier)

#### Rentebærende forpliktelser

**Forfallsprofil for konsernets forpliktelser (nominelle verdier)**

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2022	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
<b>Rentebærende forpliktelser</b>								
Banklån *)	16	2 014 779	531 281	1 483 498	-	-	-	-
Annen rentebærende gjeld	16	616 415	616 415	-	-	-	-	-
<b>Sum rentebærende forpliktelser</b>		<b>2 631 194</b>	<b>1 147 696</b>	<b>1 483 498</b>	-	-	-	-

\*)Inkluderer estimerte rentebetalinger.



## Ikke-rentebærende forpliktelser

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2022	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
<b>Ikke-rentebærende forpliktelser</b>								
Leverandørgjeld	17	99 343	99 343	-	-	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	43 293	43 293	-	-	-	-	-
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	18.3	265 039	-	265 039	-	-	-	-
<b>Sum ikke-rentebærende forpliktelser</b>		<b>407 675</b>	<b>142 636</b>	<b>265 039</b>	-	-	-	-

\*Inkluderer estimerte rentebetalinger.

## Forfallsprofil for konsernets forpliktelser (nominelle verdier)

### Rentebærende forpliktelser

#### Forfallsprofil for konsernets forpliktelser (nominelle verdier)

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2021	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
<b>Rentebærende forpliktelser</b>								
Banklån *)	16	1 536 326	699 674	836 639	12	-	-	-
Annen rentebærende gjeld	16	713 361	713 361	-	-	-	-	-
<b>Sum rentebærende forpliktelser</b>		<b>2 249 687</b>	<b>1 413 035</b>	<b>836 639</b>	<b>12</b>	-	-	-

\*Inkluderer estimerte rentebetalinger.

## Ikke-rentebærende forpliktelser

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2021	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
<b>Ikke-rentebærende forpliktelser</b>								
Leverandørgjeld	17	129 986	129 986	-	-	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	53 625	53 625	-	-	-	-	-
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	18.3	219 622	-	219 622	-	-	-	-
<b>Sum ikke-rentebærende forpliktelser</b>		<b>403 233</b>	<b>183 611</b>	<b>219 622</b>	-	-	-	-

\*Inkluderer estimerte rentebetalinger.

## 18.2 Risikostyring av kapital

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

For å oppnå denne målsetningen fokuserer konsernet på lønnsomheten til de ulike prosjektene. Som hovedregel kreves det dekningsgrad på minimum 10 prosent og minimum 60 prosent salgsgard i prosjektene før byggestart. Ved utgangen av året var EBITDA-margin i pågående prosjekter 18,8 prosent (20,3), se Note 4 segmentinformasjon for mer informasjon. 67 prosent av enhetene under bygging ved årsskiftet var solgt (67).

Konsernets egenkapitalgrad (egenkapital i prosent av totalbalanse) skal ikke være under 30 prosent. Ved utgangen av året var denne 39,4 prosent (42,7).



For å optimalisere kapitalstrukturen vurderer ledelsen alle tilgjengelige finansieringskilder på en løpende basis. Kapitalbehov er i hovedsak finansiert gjennom en konsernkontoordning der utvalgte selskaper i Selvaag Bolig konsern inngår. Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitetsavtale med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2025. Denne fasiliteten ble utvidet fra NOK 150 millioner i 2022. I tillegg har selskapet en kredittfasilitet på NOK 150 millioner i samme bank med årlig fornyelse. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene. Pågående prosjekter finansieres i hovedsak gjennom byggelån som forfaller når prosjektet er ferdigstilt.

## 18.3 Finansielle eiendeler og forpliktelser

Alle finansielle eiendeler og gjeld i konsernet er bokført til amortisert kost.

### Klasser av finansielle eiendeler og forpliktelser

(beløp i 1 000 kroner)	Note	2022	2021
<b>Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler</b>			
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		93 674	75 777
Andre langsiktige fordringer	11	57 125	108 996
Kundefordringer		81 455	83 831
Andre fordringer	11	4 707	48 497
<b>Sum kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler</b>		<b>236 961</b>	<b>317 101</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter</b>			
Kontanter og kontantekvivalenter		612 670	527 435
<b>Leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser</b>			
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	26	265 039	219 622
Leverandørgjeld		99 343	129 986
Andre kortsiktige ikke-rentebærende finansielle forpliktelser	17	346 594	265 207
<b>Sum leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser</b>		<b>710 976</b>	<b>614 815</b>
<b>Rentebærende forpliktelser</b>			
Langsiktig rentebærende gjeld	16	1 400 352	777 200
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	1 085 438	1 370 483
<b>Sum rentebærende forpliktelser</b>		<b>2 485 791</b>	<b>2 147 683</b>

## Sensitivitetsanalyse

### Renterisiko

#### År 2022

	50	100	150
Justering i rentenivået i basispunkter			
Effekt - Banklån og selgerkreditter	(11 584)	(23 167)	(34 751)
Effekt - Andre lån	.	.	.
Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)	(11 584)	(23 167)	(34 751)

#### År 2021

	50	100	150
Justering i rentenivået i basispunkter			
Effekt - Banklån og selgerkreditter	(11 540)	(23 081)	(34 621)
Effekt - Andre lån	.	.	.
Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)	(11 540)	(23 081)	(34 621)



Tabellene ovenfor viser hvor sensitiv konsernet er for en reduksjon eller økning i rentenivået med henholdsvis 50, 100 og 150 basispunkter. Beregningene er basert på gjennomsnittlig rente for året. Effektene er beregnet på et før skatt-grunnlag og basert på gjennomsnittlig utestående beløp i perioden. Effekter på resultat og egenkapital forventes å være tilnærmet lik effekt på kontantstrøm etter skatt. Renter knyttet til tomtelån og byggelån aktiveres som en del varelageret og inngår i varekostnaden ved overlevering av boliger. Effekter i resultatet som følge av renteendringer vil derfor treffe på forskjellige tidspunkt avhengig av når boligene overleveres.

## Valutarisiko

Konsernet er i begrenset grad eksponert for valutarisiko. Per 31. desember 2021 og 2022 vil svingninger i størrelsesorden + / - 5 prosent gi en uvesentlig endring i konsernets resultatregnskap, og vil påvirke den konsoliderte oppstillingen av endringer i egenkapitalen med ubetydelige beløp.

## 18.4 Virkelig verdi av finansielle instrumenter

### Prinsipper for estimering av virkelig verdi

Bokført verdi av eiendeler og forpliktelser målt til amortisert kost anses å være tilnærmet lik virkelig verdi.



## Note 19 SKATT

### Spesifikasjon av inntektsskatt

(beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
Betalbar skatt	(64 541)	(133 902)
Endring i utsatt skatt	(21 721)	(6 524)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(86 262)</b>	<b>(140 426)</b>

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

Avstemming mellom nominell og effektiv skattesats:	2022	2021
Resultat før skattekostnad	425 115	645 331
Beregnet skatt etter nominell sats (22 %)	(93 525)	(141 973)
Skattepliktig inntekt under fritaksmetoden, i samsvar med skatteloven § 2-38	(1 505)	(1 127)
Andre ikke-fradragberettigede kostnader	(12 692)	(25 543)
Andre ikke skattepliktige inntekter	2 600	4 084
Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	18 860	24 133
Skattekostnad	(86 262)	(140 426)
<b>Effektiv skattesats *</b>	<b>20,3 %</b>	<b>21,8 %</b>

\*Positive resultatandeler fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter bokført etter egenkapitalmetoden bidrar til å trekke den effektive skattesatsen ned. Resultat før skatt inneholder både Selvaag Bolig ASAs og ikke-kontrollerende interessers andel av resultat i deltagerlignede selskaper. Skattekostnaden i konsernet inkluderer derimot ikke skatteforpliktelse for skatteobjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig konsern. Ikke-kontrollerende interessers andel av resultat i deltagerlignede selskaper behandles derfor som en permanent forskjell i konsernets skatteberegning. Skatt på ikke-kontrollerende interessers andel av perioderesultatet inngår i ikke-kontrollerende interessers andel av resultat og egenkapital.

### Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter som ikke er deltakerlignede selskaper er innregnet på etter skatt basis og påvirker derfor ikke konsernets skatt, se [Note 24](#).

### Utsatt skatt per 31. Desember

Utsatt skatt per 31. desember (beløp i 1 000 kroner)	2022		2021	
	Eiendel	Forpliktelse	Eiendel	Forpliktelse
Anleggsmidler	763	-	-	568
Varelager (eiendom)	-	85 260	-	64 355
Fordringer	-	41	-	66
Kortsiktig gjeld	7 617	-	8 805	-
Langsiktig gjeld	16 458	-	17 281	-
Skattemessig underskudd til fremføring	2 655	-	2 660	-
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>27 493</b>	<b>85 301</b>	<b>28 746</b>	<b>64 989</b>
Ikke regnskapsført utsatt skatt	2 332	-	2 336	-
<b>Netto eiendel (forpliktelse) totalt</b>	<b>(60 140)</b>	<b>-</b>	<b>(38 579)</b>	<b>-</b>

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



## Netto bevegelse i utsatt skatt er som følger:

(beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 1. januar	(38 579)	(30 506)
Oppkjøp av datterselskaper	160	(1 549)
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	(21 721)	(6 524)
<b>Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 31. desember</b>	<b>(60 140)</b>	<b>(38 579)</b>

Selvaag Bolig ASA har i tidligere år kjøpt selskaper med utviklingstomter. Disse selskapene hadde ingen virksomhet utover å eie en tomt, og kjøpene er derfor innregnet som kjøp av enkelteieendeler. Ved kjøp av enkelteieendeler innregnes ikke utsatt skatt, hvilket innebærer at tomteverdien innregnes netto etter utsatt skatt, ref. IAS 12.22 c. Tomtene i porteføljen som dette gjelder har en bokført verdi på NOK 239 millioner (284) per 31. desember 2022 og målt med nominell skattesats på 22 prosent knytter det seg en latent skatt til disse på NOK 14 millioner som ikke er innregnet i balansen (18).

## Note 20 AVSETNINGER

(beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
Avsetning forpliktelse bygging av parkeringsplasser	66 999	62 910
<b>Sum langsiktige avsetninger for andre forpliktelser</b>	<b>66 999</b>	<b>62 910</b>

Avsetning for forpliktelser til bygging av garasjeplasser utgjør NOK 67 millioner og er knyttet til tidligere oppførte bygg der det skal stilles et avtalt antall garasjeplasser til disposisjon. På nåværende tidspunkt er forpliktelsene oppfylt gjennom midlertidig parkering. Videre utbygging av områdene avgjør når de midlertidige parkeringsplassene fjernes og utløser bygging av permanente garasjeplasser. Forpliktelsene forfaller således når prosjektene realiseres. Tidspunkt for realisering av garasjeforpliktelsene antas å ligge flere år frem i tid.

## Utvikling i perioden:

Utvikling i perioden	2022	2021
(beløp i 1 000 kroner)		
<b>Per 1. januar</b>	<b>62 910</b>	<b>60 373</b>
Forpliktelser oppstått i løpet av året og effekter av estimatendringer	4 089	2 537
Benyttede beløp	-	-
Reklassifisering etter virksomhetssammenslutning	-	-
Reklassifisering av pensjonsforpliktelser	-	-
Forpliktelser i oppkjøpt virksomhet	-	-
<b>Per 31. desember</b>	<b>66 999</b>	<b>62 910</b>



## Note 21 BETINGEDE FORPLIKTELSER OG GARANTIER

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

(beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
Betalingsgaranti ovenfor leverandør	70 046	73 958
Ikke innkrevd kapital - kommandittselskaper	6 600	6 600
<b>Sum betingede forpliktelser</b>	<b>76 646</b>	<b>80 558</b>

Konsernet har gitt selvskyldnergarantier på NOK 529,1 millioner i 2022 og NOK 390,9 millioner i 2021. Selvskyldnergarantiene er hovedsakelig knyttet til garantier gitt av Selvaag Bolig ASA som tilleggssikkerhet for selgerkreditt på tomtekjøp fra Urban Property, samt for kjøp av tomt i Sverige. Konsernet har også stilt selvskyldnergaranti for oppfyllelse av krav i henhold til Bustadoppføringslova § 12 og § 47 gjennom kjøpte garantier. I tillegg stilles det byggherregarantier overfor totalentreprenører. Forpliktelsene knyttet til garantiene er ikke balanseført.

## Note 22 GODTGJØRELSE OG HONORARER TIL LEDELSEN, STYRET OG REVISORER

### Godtgjørelsen til ledelsen og styret:

(beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
Lønn, bonus og annen godtgjørelse	28 115	28 229
Aksjekjøpsprogram	4 438	3 401
Pensjon	522	489
<b>Sum godtgjørelse til ledelsen og styret</b>	<b>33 074</b>	<b>32 119</b>

For detaljert godtgjørelse til ledende personer vises det til egen godtgjørelsesrapport for 2022 publisert på selskapets hjemmeside [Selvaag Bolig ASA](#). Selskapet har etablerte retningslinjer for godtgjørelse til ledende personer som ble godkjent av selskapets generalforsamling 22. april 2022. Oppdaterte retningslinjer for godtgjørelse til ledende personer vil bli fremlagt for ordinær generalforsamling 26. april 2023.

### Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor:

(beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
Lovpålagt revisjon til morselskapet	1 815	1 792
Lovpålagt revisjon til datterselskap	1 400	1 270
Andre attestasjonstjenester	287	149
Andre tjenester utenfor revisjon	205	-
<b>Sum godtgjørelse til revisor (eks mvå)</b>	<b>3 707</b>	<b>3 211</b>



## Note 23 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

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

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

(beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
<i>Salg av varer og tjenester</i>		
Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	35 002	33 706
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap og tilknyttede selskap av morselskap) <sup>1)</sup>	715	592
<i>Kjøp av varer og tjenester</i>		
Selvaag AS (morselskap)	(550)	(550)
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(9 381)	(10 334)
<i>Finansinntekt</i>		
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	-	-
<i>Opsjonspremier og renter på selgerkreditter mot Urban Property (Se note 26 for nærmere beskrivelse)</i>		
Betalte opsjonspremier portefølje B	(15 741)	(17 032)
Påløpt og aktivert opsjonspremie portefølje C	(100 990)	(84 384)
Betalt transaksjonshonorar	(1 252)	(431)
Påløpt renter på selgerkreditter	(19 409)	(11 778)

### Utestående mellomværende per 31. desember var følgende:

(beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
<i>Fordringer</i>		
Selvaag AS (morselskap)	-	-
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	8 651	8 125
<i>Gjeld</i>		
Selvaag AS (morselskap)	-	-
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(3 000)	(2 726)
Tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter Urban Property	(582 347)	(682 153)

### Andre nærstående transaksjoner

<sup>1)</sup>Urban Property (UP) er nærstående part med selskapet etter regnskapsreglene, som medfører at løpende opsjonspremier og tilbakekjøp av tomter anses som nærstående transaksjoner. I løpet av 2022 kjøpte selskapet tilbake to tomter fra UP for totalt NOK 160 millioner.

Konsernet har stilt diverse garantier, hovedsakelig gjennom kjøpte garantier, til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter på totalt NOK 215,7 millioner.



## Note 24 INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAP OG FELLESKONTROLLERTE FORETAK

Selskap / beløp i 1 000 kroner	Forretningskontor	År for oppkjøp	Eier-/stemmeandel	
			2022	2021
Sandvika Boligutvikling KS	Norge	2008	0%	33,3 %
Sandvika Boligutvikling AS	Norge	2008	0%	37,0 %
Tangen pluss AS	Norge	2011	50,0 %	50,0 %
S Trumpet Holding AB (Tidl. Prosjektbolaget Sädesårten AB)	Sverige	2011	50,0 %	50,0 %
Kaldnes Brygge AS	Norge	2016	50,0 %	50,0 %
Kaldnes Boligutvikling AS <sup>1)</sup>	Norge	2012	25,0 %	25,0 %
Sandnes Eiendom Invest AS	Norge	2013	50,0 %	50,0 %
Kirkeveien Utbyggingselskap AS	Norge	2013	50,0 %	50,0 %
Tiedemannsfabrikken AS	Norge	2014	50,0 %	50,0 %
Smedplassen Prosjekt AS	Norge	2014	50,0 %	50,0 %
Sinsenveien Holding AS inkl. datterselskaper	Norge	2015	50,0 %	50,0 %
Sandslåsen 46 Utbygging AS	Norge	2018	50,0 %	50,0 %
Haakon VII's gate 4 AS og Holding AS	Norge	2017	50,0 %	50,0 %
Fornebu Sentrum Utvikling AS	Norge	2017	50,0 %	50,0 %
Heimdal Stasjonsby AS	Norge	2017	50,0 %	50,0 %
Kanalveien Utvikling AS	Norge	2019	50,0 %	50,0 %
Verftsbyen Bolig AS	Norge	2019	50,0 %	50,0 %
Lurahøyden Bolig AS	Norge	2019	50,0 %	50,0 %
Kanalveien 51-53 AS	Norge	2020	50,0 %	50,0 %

<sup>1)</sup>Selskapet er deleid av Kaldnes Brygge AS.



## Spesifikasjon av investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte foretak for 2022:

(belep i 1 000 kroner)	Eierandel	Regnskapsført verdi 01.01.22	Tilgang/Avgang	Andel av resultat/totalresultat <sup>1)</sup>	Utbyste/utdelinger	Reklassifisert mot ansvarlig lån	Regnskapsført verdi 31.12.22
<b>Felleskontrollerte foretak</b>							
Kaldnes Brygge AS	50,0 %	136 886	-	(2 154)	(54 000)	-	80 732
Sandnes Eiendom Invest AS	50,0 %	84 484	-	(3 569)	-	-	80 915
Tangen pluss AS	50,0 %	414	-	-	-	-	414
S Trumpet Holding AB (f.d.l. Prosjektbolaget Sjødesårten AB)	50,0 %	1 829	-	(2)	-	-	1 829
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	50,0 %	22 984	-	(172 000)	-	-	22 982
Tredemannfabrikken AS	50,0 %	72 309	-	(26)	(2 000)	-	10 554
Smedplassen Prosjekt AS	50,0 %	4 965	-	(4 596)	-	-	2 939
Sinsenveien Utvikling AS <sup>2)</sup>	50,0 %	-	-	(131)	-	4 596	-
Sandfåsan 46 Utbygging AS <sup>2)</sup>	50,0 %	-	-	(2 328)	-	131	-
Headon Vils gate 4 Utvikling AS <sup>2)</sup>	50,0 %	-	-	(1 995)	-	2 328	-
Fomebu Sentrum Utvikling AS <sup>2)</sup>	50,0 %	10 206	-	(1 086)	-	1 995	9 120
Heimdal Stasjonsby AS	50,0 %	1 205	-	(162)	-	-	1 043
Kanalkveien Utvikling AS	50,0 %	-	-	(387)	-	387	-
Kanalkveien 51-53 AS <sup>2)</sup>	50,0 %	-	-	(165)	-	-	-
Verftsbymen Bolig AS	50,0 %	19 366	5 000	(7 918)	-	-	24 201
Lurshøyden Bolig AS	50,0 %	50	-	-	-	7 868	-
<b>Sum</b>		<b>354 699</b>	<b>5 000</b>	<b>85 736</b>	<b>(228 000)</b>	<b>17 305</b>	<b>234 730</b>

<sup>1)</sup>Ujengen av selskapene har andre innleier og kostnader.

<sup>2)</sup>Negativ bokført verdi er nettoført mot ansvarlige lån.

## Spesifikasjon av investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte foretak for 2021:

(belep i 1 000 kroner)	Eierandel	Regnskapsført verdi 01.01.21	Tilgang/Avgang	Andel av resultat/totalresultat <sup>1)</sup>	Utbyste/utdelinger	Reklassifisert mot ansvarlig lån	Regnskapsført verdi 31.12.21
<b>Tilknyttede selskap</b>							
Sandvika Boligutvikling KS	33,3 %	686	-	332	(1 018)	-	-
Sandvika Boligutvikling AS	37,0 %	623	-	117	(740)	-	-
<b>Felleskontrollerte foretak</b>							
Kaldnes Brygge AS	50,0 %	101 985	-	34 901	-	-	136 886
Sandnes Eiendom Invest AS	50,0 %	84 732	-	(248)	-	-	84 484
Tangen pluss AS	50,0 %	414	-	-	-	-	414
S Trumpet Holding AB (f.d.l. Prosjektbolaget Sjødesårten AB)	50,0 %	69 329	-	8 542	(76 042)	-	1 829
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	50,0 %	22 947	-	37	-	-	22 984
Tredemannfabrikken AS	50,0 %	82 009	-	65 300	(75 000)	-	72 309
Smedplassen Prosjekt AS	50,0 %	5 916	-	299	(1 250)	-	4 965
Sinsenveien Utvikling AS <sup>2)</sup>	50,0 %	-	-	(864)	-	364	-
Sandfåsan Utbygging AS <sup>4)</sup>	50,0 %	4 190	(4 190)	-	-	-	-



(Beløp i 1 000 kroner)	Eierandel	Regnskapsført verdi 01.01.21	Tilgang/ Avgang	Andel av resultat/ totalresultat <sup>1)</sup>	Ubytte/ utdelinger	Reklassifisert mot ansvarlig lån	Regnskapsført verdi 31.12.21
Sandblåsen 46 Ubygging AS <sup>2)</sup>	50,0 %	-	-	(98)	-	98	-
Heckon Vils gate 4 Uvikling AS <sup>2)</sup>	50,0 %	-	-	(2 719)	-	2 719	-
Fornebu Sentrum Uvikling AS <sup>2)</sup>	50,0 %	336	-	(1 332)	-	996	-
Poltremakerveien Uvikling AS <sup>3)</sup>	50,0 %	-	(8 046)	8 046	-	-	-
Heimdal Stasjonsby AS	50,0 %	12 566	-	(2 360)	-	-	10 206
Kanalveien Uvikling AS	50,0 %	1 331	-	(126)	-	-	1 205
Kanalveien 51-53 AS <sup>2)</sup>	50,0 %	-	-	(261)	-	261	-
Verftbyen Bolig AS	50,0 %	19 735	-	(369)	-	-	19 366
Lurøysøya Bolig AS	50,0 %	50	-	-	-	-	50
<b>Sum</b>		<b>406 850</b>	<b>(12 236)</b>	<b>109 697</b>	<b>(154 050)</b>	<b>4 438</b>	<b>354 699</b>

<sup>1)</sup>Igen av selskapene har andre inntekter og kostnader.

<sup>2)</sup>Negativ bokført verdi er nettoført mot ansvarlige lån.

<sup>3)</sup>Selskapet ble solgt i 2021.

<sup>4)</sup>Selskapet ble heleid datterselskap i 2021.



Konsernets datterselskaper har per 31. desember yttet NOK 93,7 millioner i lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter (75,8)

## Oppsummert finansiell informasjon (100%) for tilknyttede selskap og felleskontrollerte foretak per 31. Desember

(beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
Totalt eiendeler	1 974 666	1 599 949
Total gjeld	1 590 379	924 250
Netto eiendeler	384 287	675 699
Totalt driftsinntekter	946 863	1 793 372
Totalt resultat for året	171 456	219 713

## Note 25 TILLEGGSINFORMASJON INNTEKTER

(beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
Salgsinntekter - overleverte boliger <sup>1)</sup>	2 791 889	3 227 753
Salgsinntekter - annen eiendom	38 929	113 760
Øvrige inntekter <sup>2)</sup>	65 561	61 233
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 896 379</b>	<b>3 402 746</b>

<sup>1)</sup> Av salgsinntekter fra overleverte boliger i 2022 utgjorde andel fra Stor-Oslo om lag 75 prosent (99), andel fra resten av Norge utgjorde om lag 24 prosent (1) og andel fra utlandet utgjorde om lag en prosent (0).

<sup>2)</sup> Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie, prosjektleidelse og serviceinntekter, se spesifisering nedenfor.

## Øvrige inntekter

(beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
Leieinntekter	4 072	3 502
Prosjektledelse og serviceinntekter	59 055	55 741
Andre driftsinntekter	2 434	1 990
<b>Sum øvrige inntekter</b>	<b>65 561</b>	<b>61 233</b>

Leieinntektene i 2022 og 2021 besto av korttidsutleie.

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

Konsernet hadde 1 253 enheter under bygging ved utgangen av året (1 323), hvorav Stor-Oslo utgjorde 80 prosent (73). Samlet salgsverdi av enhetene under bygging var på NOK 6 408 millioner (6 736), hvorav solgte enheter utgjorde NOK 4 035 millioner (4 465). 67 prosent av antall enheter under bygging var solgt (67). De solgte enhetene overleveres hovedsakelig i 2023 og 2024.

**Note 26 SAMARBEID MED URBAN PROPERTY**

Fra og med januar 2020 eies store deler av Selvaag Boligs (SBO) tilgjengelige tomteportefølje i Norge av Urban Property (UP). Selskapene er langsiktige og strategiske samarbeidspartnere. UP eies av Oslo Pensjonsforsikring AS, Equinor Pensjon og Selvaag AS med hver sin 30 prosent-andel av aksjene, samt Rema Etablering Norge AS med 10 prosent. Selvaag AS sitt eierskap i UP medfører at UP er en nærstående part til SBO etter IFRS, men ikke etter Allmennaksjeloven. Se note 26 i konsernregnskapet for året 2020 for detaljert informasjon om transaksjonen.

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

- UP har en forkjøpsrett på kjøp av nye tomter SBO ønsker å utvikle.
- SBO har opsjon på å kjøpe tilbake tomtene fra UP.
- Tomtene kjøpes trinnvis tilbake av SBO for opprinnelig kjøpspris pluss en årlig opsjonspremie på (NIBOR + 3,75). I tillegg påløper det et transaksjonshonorar på 0,5 prosent når UP kjøper tomter av grunneier og 2,0 prosent når SBO kjøper fra UP.
- SBO betaler 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt (ved byggestart) og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.
- Dersom SBO velger å ikke utøve opsjonen på en tomt påløper det 48 måneders opsjonspremie (et break fee).
- Avtalen inneholder finansielle covenants.

Transaksjonen med UP i 2020 omfattet tomter som var inndelt i Portefølje A, Portefølje B og Portefølje C. Portefølje A ble i januar 2021 konvertert til Portefølje C etter en reforhandling av samarbeidsavtalen mellom partene.

**Portefølje B**

Regnskapsmessig er Portefølje B behandlet som en finansieringsordning fordi SBO beholdt kontrollen over disse tomtene. Dette innebærer at bokført verdi av Portefølje B forble uendret som varelager etter transaksjonen, mens vederlaget fra salget av Portefølje B ble ført opp som en gjeldsforpliktelse for tilbakekjøpsavtaler (til UP) i balansen til SBO.

Opsjonspremien knyttet til tomtene i Portefølje B betales kvartalsvis. Opsjonspremiene behandles regnskapsmessig tilsvarende som tomtelånsrenter. Disse aktiveres som en del av varelageret og kostnadsføres som varekostnad ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i 2022 betalt og aktivert opsjonspremier for NOK 15,7 millioner (17,0) i portefølje B. SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale et fast tillegg tilsvarende 48 måneders opsjonspremie på tomten (et break fee). Ved utøvelse av opsjonen betaler SBO 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.

### Portefølje C

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

Opsjonspremiene i Portefølje C forfaller til betaling med 50 prosent når SBO overtar tomten fra UP, mens resterende forfaller ved ferdigstilling av det aktuelle prosjektet. Det avsettes kvartalsvis for påløpte opsjonspremier i SBO sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler (anleggsmidler) og annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtakelse av tomten, mens gjenstående ikke betalt opsjonspremie reklassifiseres til kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Det er i 2022 avsatt for og aktivert NOK 101,0 millioner (84,4) i opsjonspremier for portefølje C. Ved utgangen av 2022 er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 174,4 millioner (85,7).

SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale akkumulert opsjonspremie fra kjøpstidspunktet, samt et fast tillegg tilsvarende 48 måneders opsjonspremie (et break fee). Ved utøvelse av opsjonen betaler SBO 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstilling av prosjekt.

I løpet av 2022 kjøpte SBO tilbake to tomter i portefølje C fra UP for totalt NOK 160 millioner. SBO nedbetalte i 2022 totalt NOK 203,9 millioner på selgerkreditter til UP (104,0). Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 582,3 millioner ved utgangen av året (682,2).

### Note 27 PROPORSJONAL KONSOLIDERING TILKNYTTETE SELSKAP OG FELLESKONTROLLERTE ENHETER – PROFORMAINFORMASJON

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

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



(beløp i 1 000 kroner)	2022			2021		
	IFRS	Justering andel TS/ FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	Justering andel TS/ FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV
Salgsinntekter	2 830 818	463 631	3 294 449	3 341 513	883 495	4 225 008
Øvrige inntekter	65 561	9 801	75 362	61 233	13 034	74 267
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 896 379</b>	<b>473 431</b>	<b>3 369 810</b>	<b>3 402 746</b>	<b>896 529</b>	<b>4 299 275</b>
Prosjektkostnader	(2 313 735)	(329 638)	(2 643 373)	(2 617 422)	(724 295)	(3 341 717)
Løns- og personalkostnader	(139 035)	(1 174)	(140 209)	(136 160)	(1 739)	(137 899)
Avskrivninger	(9 717)	(3 845)	(13 562)	(10 272)	(3 850)	(14 122)
Andre driftskostnader	(97 233)	(22 652)	(119 885)	(100 264)	(21 375)	(121 639)
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>(2 559 720)</b>	<b>(357 308)</b>	<b>(2 917 028)</b>	<b>(2 864 118)</b>	<b>(751 259)</b>	<b>(3 615 377)</b>
Andel av resultat fra TS/FKV	85 726	(85 726)	-	109 697	(109 697)	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
<b>Driftsresultat</b>	<b>422 385</b>	<b>30 398</b>	<b>452 783</b>	<b>648 325</b>	<b>35 573</b>	<b>683 898</b>
Finansinntekter	15 384	1 323	16 707	10 691	82	10 773
Finanskostnader	(12 654)	(6 891)	(19 545)	(13 685)	(3 599)	(17 284)
<b>Netto finanskostnader</b>	<b>2 730</b>	<b>(5 569)</b>	<b>(2 839)</b>	<b>(2 994)</b>	<b>(3 517)</b>	<b>(6 511)</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>425 115</b>	<b>24 829</b>	<b>449 944</b>	<b>645 331</b>	<b>32 056</b>	<b>677 387</b>
Skattekostnad	(86 262)	(24 829)	(111 091)	(140 426)	(32 056)	(172 482)
<b>Resultat etter skatt</b>	<b>338 853</b>	<b>-</b>	<b>338 853</b>	<b>504 905</b>	<b>-</b>	<b>504 905</b>

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

## Note 28 KLIMARISIKO

Klimarisiko består av fysisk klimarisiko og overgangsrisiko. Fysisk risiko er knyttet til økt ekstremvær og økosystemendringer. Overgangsrisiko er knyttet til endringer i reguleringer, teknologi og markedssituasjon i forbindelse med overgangen til et lavutslippssamfunn.

I 2021 gjennomførte Selvaag Bolig en vurdering av potensiell klimarelatert risiko og muligheter, samt selskapets styring av disse basert på retningslinjer fra the Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Vurderingen konkluderte med at eiendomssektoren som helhet har en vesentlig eksponering for både fysisk risiko og overgangsrisiko.

Vurderingen konkluderte videre med at Selvaag Bolig har en relativt lav eksponering for fysiske klimarisiko, men er eksponert for overgangsrisiko. På nåværende tidspunkt har ikke identifiserte klimarisikoer påvirket selskapets måling av eiendeler og gjeld.

### Fysisk klimarisiko

Ettersom Selvaag Bolig utvikler boliger og næringslokaler som overtas av kjøper ved ferdigstillelse, er fysisk klimarisiko først og fremst gjeldende for valg av tomt. I alle prosjekter blir klimarisiko kartlagt i alle gjennom en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Analysen avdekker forhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Elementer



som kartlegges følger temaveileder for samfunnsikkerhet i arealplanlegging fra Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB).

## Overgangsrisiko

Selvaag Bolig opplever økte krav om transparens, ikke-finansiell rapportering, og klimakrav i forbindelse med regulering av eiendom. Selskapet har gjennom sin virksomhet påvirkning på klima og miljø, blant annet gjennom produksjon av innkjøpte materialer og på byggeplasser. Selvaag Bolig har derfor satt mål om reduksjon av klimagassutslipp. Dette har foreløpig ikke hatt vesentlig finansiell påvirkning på selskapet, men det er usikkert hvordan dette vil påvirke selskapet fremover. Det kan ikke utelukkes at det vil påvirke selskapet finansielt gjennom for eksempel økte byggekostnader, kostnader for kompenserende tiltak, og økte salgspriser på selskapets produkter. I løpet av 2023 vil Selvaag Bolig fortsette arbeidet med å kartlegge overgangsrisiko.

## Note 29 HENDELSER ETTER BALANSEDATO

Det har ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning etter balansedato.



## REGNSKAP: MORSELSKAP

### RESULTATREGNSKAP

FOR PERIODEN 1. JANUAR – 31. DESEMBER

Beløp i NOK 1 000	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekter	1,11	79 081	127 297
Leieinntekter		540	779
Annen driftsinntekt		-	-
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>79 621</b>	<b>128 076</b>
Varekostnader		2 933	-12 008
Lønnskostnader m.m.	2,3	-142 167	-140 570
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	-954	-930
Annen driftskostnad	2,11	-54 904	-55 410
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-195 092</b>	<b>-208 918</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-115 471</b>	<b>-80 842</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		24 805	13 143
Annen renteinntekt	11	10 576	3 001
Annen finansinntekt		584 042	1 320 629
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-31 713	-28 680
Annen rentekostnad		-6 814	-6 762
Annen finanskostnad	4	-18 659	-438 073
Øvrige gevinster (tap), netto		0	11 482
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>562 237</b>	<b>874 740</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>446 766</b>	<b>793 898</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-55 788	-156 594
<b>Ordinært resultat</b>		<b>390 978</b>	<b>637 304</b>
<b>Årsoverskudd (Årsunderskudd)</b>		<b>390 978</b>	<b>637 304</b>
<b>Overføringer</b>			
Foreslått utbytte		187 531	281 297
Avsatt til/ overført fra annen egenkapital		203 447	356 007
<b>Sum overføringer</b>		<b>390 978</b>	<b>637 304</b>



## BALANSE

PER 31. DESEMBER

Beløp i NOK 1 000	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 219	3 966
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 219</b>	<b>3 966</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	3 476	3 476
Driftslesere, inventar o.a. utstyr	6	1 625	1 939
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 101</b>	<b>5 415</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	7	1 579 167	1 503 546
Investeringer i tilknyttet selskap	7	108 254	118 645
Investering i andre aksjer		0	-
Andre fordringer	8,9,10	731 601	866 209
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 419 022</b>	<b>2 488 400</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 427 342</b>	<b>2 497 781</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8,9,10,11	16 579	12 716
Andre fordringer på selskap i samme konsern	10	356 402	803 625
Andre fordringer		6 821	46 587
<b>Sum fordringer</b>		<b>379 802</b>	<b>862 928</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	352 627	283 433
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>732 429</b>	<b>1 146 361</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 159 771</b>	<b>3 644 142</b>



## BALANSE (FORTS.)

PER 31. DESEMBER

Beløp i NOK 1 000	Note	2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13,14	187 531	187 531
Egne aksjer	14	-103	-682
Overkursfond	14	1 395 478	1 395 478
Annen innskutt egenkapital	14	349 260	328 338
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 932 166</b>	<b>1 910 665</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 932 166</b>	<b>1 910 665</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	1 506	1 634
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 506</b>	<b>1 634</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-	-
Øvrig langsiktig gjeld	8,10	874 215	1 157 944
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>874 215</b>	<b>1 157 944</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10,11	6 057	5 720
Betalbar skatt	5	40 973	132 696
Skyldig offentlige avgifter		15 152	16 179
Utbytte	14	187 531	281 297
Gjeld til selskap i samme konsern	10	64 070	90 866
Annen kortsiktig gjeld		38 101	47 141
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>351 884</b>	<b>573 899</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 227 605</b>	<b>1 733 477</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>3 159 771</b>	<b>3 644 142</b>

Oslo, 20. mars 2023

Olav Hindahl Selvaag  
Styrets lederGisele Marchand  
StyremedlemTore Myrvald  
StyremedlemØystein Thorup  
StyremedlemCamilla Wahl  
StyremedlemPatrik Eriksson  
Styremedlem  
(valgt av de ansatte)Sissel Kristensen  
Styremedlem  
(valgt av de ansatte)Sverre Molvik  
Administrerende direktør



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

FOR PERIODEN 1. JANUAR – 31. DESEMBER

Beløp i NOK 1 000	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Ordinært resultat før skattekostnad		446 766	793 898
Periodens betalte skatt		-132 744	-111 529
Tap/ (gevinst) ved salg av eiendeler, netto		-	-11 481
Avskrivning på immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	6	954	930
Resultatandel (fra DS/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet		15 391	2 170
Endring i kundefordringer		-3 863	13 131
Endring i leverandørgjeld		337	-821
Endring i andre tidsavgrensingsposter*)		31 748	-398 798
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>358 589</b>	<b>287 501</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		150	-
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-802	-
Innbetalinger ved salg av datterselskap og tilknyttede selskap		-	40 000
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap og tilknyttede selskap		-33 722	-59 568
Innbetalinger ved avgang andre investeringer og tilbakebetaling av lånefordringer		271 881	138 302
Utbetalinger ved tilgang andre investeringer og lånefordringer		-57 497	-37 600
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>180 010</b>	<b>81 134</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger av konsernbidrag til datterselskaper		-	-117 019
Utbetalinger av utbytte		-466 269	-467 493
Tilbakekjøp av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	14	-19 947	-26 270
Salg av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA		16 811	16 647
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-469 405</b>	<b>-594 135</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>		<b>69 194</b>	<b>-225 501</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		<b>283 433</b>	<b>508 933</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>		<b>352 627</b>	<b>283 433</b>

\*)Endring i andre tidsavgrensingsposter består i hovedsak av nedskrivning av investeringer i datterselskaper og inntektsført konsernbidrag som ikke har konstanteffekt.

## REGNSKAPSPRINSIPPER

### Regnskapsprinsipper

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

### Bruk av estimater

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

### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift. Salg av varer resultatføres når selskapet har levert sine produkter til kunden og det ikke er



uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

### Klassifisering av balanseposter

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

### Anskaffelseskost

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

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

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler kostnadsføres.

### Immaterielle eiendeler

Utgifter til egne utviklingsaktiviteter kostnadsføres løpende.

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

### Varige driftsmidler

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

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

### Investeringer i andre selskaper

Med unntak for kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer, brukes kostmetoden som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til



datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

## Nedskrivning av anleggsmidler

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

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

## Varelager og bygg i arbeid

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

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

Den praktiske konsekvensen av det benyttede regnskapsprinsippet er at i prosjektperioden blir totalt medgåtte prosjektkostnader utgiftsført som varekostnad, og prosjektverdi (kostnader pluss andel fortjeneste) blir inntektsført og aktivert i balansen. Prosjektverdi redusert med innbetalinger fra kunder blir normalt oppført som varer i arbeid. Hvis betalinger fra kunde overstiger opptjent kontraktsinntekt blir det overskytende oppført som forskudd fra kunde.

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

## Anleggskontrakter

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

## Fordringer

Kundefordringer føres i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige



tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

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

## Utenlandsk valuta

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

## Gjeld

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

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

## Garantiarbeider/reklamasjoner

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

## Pensjoner

Regnskapsføring av pensjoner skjer i samsvar med Norsk RegnskapsStandard "Pensjonskostnader".

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres. AFP-forpliktelse

innenfor LO/NHO-ordningen er en ytelsebasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsbasert ordning da den ikke er målbar.

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan

reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

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

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

### Kontantstrømoppstilling

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





## NOTER

### Note 1 SALGSINNTEKTER

Salgsinntekter består av:	2022	2021
Prosjektledelse og forretningsførsel	47 676	50 652
Andre salgsinntekter	31 405	76 645
<b>Sum</b>	<b>79 081</b>	<b>127 297</b>

Salgsinntektene relaterer seg til omsetning i Norge.

### Note 2 LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE M.M.

Lønnskostnad	2022	2021
Lønn	114 513	109 259
Arbeidsgiveravgift	17 308	16 971
Pensjon	5 408	5 012
Andre personalkostnader	4 938	9 328
<b>Sum</b>	<b>142 167</b>	<b>140 570</b>

Gjennomsnittlig antall ansatte	2022	2021
	64	67

	Lønn	Bonus	Aksjekjøpsprogram	Pensjon	Annet	Sum
Godtgjørelse til adm. dir - Sverre Molvik	3 809	3 519	1 288	104	158	8 878

For godtgjørelser til andre ledende ansatte og aksjer eiet av ledelsen og styremedlemmer vises det til lederlønsrapporten til Selvaag Bolig ASA, publisert på konsernets hjemmesider.

Det er utbetalt TNOK 2 524 i styrehonorar i 2022.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	1 815	1 792
Andre attestasjonstjenester	145	149
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	-	-
Annen bistand	-	-
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>1 960</b>	<b>1 941</b>

### Note 3 PENSJONER

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

#### Innskuddspensjon

Selvaag Bolig ASA har en innskuddsordning for alle ansatte.



## AFP-pensjon

Selskapet har også en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) som totalt omfatter 72 ansatte. Den nye AFP-ordningen, som gjelder fra og med 1. januar 2011, er å anse som en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsordning frem til det foreligger pålitelig og tilstrekkelig informasjon slik at selskapet kan regnskapsføre sin proporsjonale andel av pensjonskostnad, pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler i ordningen. Selskapets forpliktelser er dermed ikke balanseført som gjeld.

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

## Andre usikrede ordninger

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

<b>Pensjonskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Pensjonskostnad - IBP/UFP	4 406	4 118
Øvrige pensjonskostnader (inkl. AFP)	1 002	894
<b>Netto pensjonskostnader</b>	<b>5 408</b>	<b>5 012</b>

<b>Pensjonsforpliktelser</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avtalefestet pensjon (AFP)	-	-
Andre pensjonsavtaler	1 506	1 634
<b>Sum netto pensjonsforpliktelser</b>	<b>1 506</b>	<b>1 634</b>

<b>Økonomiske forutsetninger</b>		
Antall personer udekkede ordninger	2	2
Diskonteringsrente	3,20%	1,50%
Forventet lønnsregulering/pensjonsekning	3,75%	2,50%
G-regulering	3,50%	2,00%
Forventet uttaksprosent AFP-ordningen	50,00%	50,00%

## Note 4 ANNEN FINANSKOSTNAD

<b>Annen finanskostnad består av:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Valuta	11	5
Nedskrivning på aksjer i datter	18 370	437 726
Annen finanskostnad (garantier og amortisert kost m.m)	278	342
<b>Sum</b>	<b>18 659</b>	<b>438 073</b>



## Note 5 SKATT

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2022	2021
<b>Midlertidige forskjeller</b>		
Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-3 360	-3 810
Netto pensjonsmidler/forpliktelser	-1 506	-1 634
Regnskapsmessig avsetninger	-9 765	-12 583
Netto midlertidige forskjeller	-14 631	-18 027
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-14 631</b>	<b>-18 027</b>
22 % utsatt skatt	-3 219	-3 966
<b>Utsatt skatt/ -skattefordel i balansen</b>	<b>-3 219</b>	<b>-3 966</b>

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

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	446 766	793 898
Permanente forskjeller	-193 184	-82 108
Grunnlag for årets skattekostnad	253 582	711 790
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-3 396	-20 991
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>250 186</b>	<b>690 799</b>
Posteringer direkte mot egenkapital med skatteeffekt	-	-
Avgitt konsernbidrag	-63 946	-87 637
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>186 240</b>	<b>603 162</b>

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat	40 973	132 696
Betalbar skatt konsernbidrag ført mot investering	-	-
Effekt avgitt konsernbidrag	14 068	19 280
Skattekostnad før endring utsatt skatt	55 041	151 976
Endring i utsatt skatt	747	4 618
<b>Skattekostnad</b>	<b>55 788</b>	<b>156 594</b>

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22 % av gr.lag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	55 041	151 976
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-14 068	-19 280
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>40 973</b>	<b>132 696</b>

Avstemming skattekostnad	2022	2021
22 % av resultatet før skatt	98 289	174 658
Permanente forskjeller (22 %)	-42 501	-18 064
<b>Sum</b>	<b>55 788</b>	<b>156 594</b>

Avstemming utsatt skattefordel i balansen	2022	2021
Utsatt skatt/ -skattefordel 01.01	-3 966	-8 584
Endring utsatt skatt	747	4 618
<b>Utsatt skatt/ -skattefordel 31.12</b>	<b>-3 219</b>	<b>-3 966</b>



## Note 6 VARIGE DRIFTSMIDLER

<b>Varige driftsmidler</b>	<b>Tomter</b>	<b>Driftsløsøre, inventar etc.</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.	3 476	21 712	25 188
Tilgang	-	802	802
Avgang	-	325	325
Anskaffelseskost 31.12.	<b>3 476</b>	<b>22 189</b>	<b>25 665</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	20 564	20 564
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-	-	-
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>3 476</b>	<b>1 625</b>	<b>5 101</b>
Årets avskrivninger	-	954	<b>954</b>

Tomter avskrives ikke.

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



## Note 7 DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Datterselskap	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel	Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Selvaag Pluss AS	Oslo	100%	160 449	970	185 135
Selvaag Bolig Sandsliåsen AS	Bergen	100%	6 553	-361	7 581
Sandsliåsen Utbygging AS	Bergen	100%	23 291	29 947	68 615
Selvaag Boligutvikling I AS	Oslo	100%	16 430	-873	16 300
Selvaag Bolig Vestby AS	Oslo	100%	2 409	-38	2 407
Landås Varmesentral AS	Oslo	100%	3 648	-3	3 343
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	Oslo	100%	1 428	-130	1 455
Selvaag Bolig Lilleaker AS	Oslo	100%	3 817	478	17 638
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Oslo	100%	995	28 208	121 460
Selvaag Bolig Grenseveien AS	Oslo	100%	3 526	-1 821	5 764
Selvaag Bolig Bjerke AS	Oslo	100%	10 984	-624	13 598
Selvaag Bolig Langhus AS	Oslo	100%	12 021	14 925	12 918
Selvaag Bolig Solberg AS	Oslo	100%	27 686	20 414	35 503
Selvaag Løren 7 AS	Oslo	100%	5 342	-609	66 923
Selvaag Bolig Hamang AS	Oslo	100%	43 133	-2 403	64 095
Selvaag Bolig Øst AS <sup>1)</sup>	Oslo	30%	219 105	5 806	58 711
Selvaag Bolig Rogaland AS	Stavanger	100%	263 519	95	377 714
Selvaag Pluss Eiendom KS <sup>2)</sup>	Oslo	66,7 %	221 675	3 992	180 135
HPro 5 AS	Oslo	100%	125 618	-619	126 357
Selvaag Bolig Ballerud AS	Oslo	100%	4 107	1 502	20 717
Selvaag Bolig Avløs AS	Oslo	100%	1 051	-43	1 050
Selvaag Bolig Tomt II AS	Oslo	100%	443	-39	440
Selvaag Bolig Landås AS	Oslo	100%	52	62 144	28 271
Øya Lervig Brygge AS	Stavanger	100%	2 560	-171	2 560
Selvaag Bolig Hovinenga	Oslo	100%	4 465	-345	4 465
Selvaag Bolig Torvmyra AS	Trondheim	100%	3 857	-54	7 391
Selvaag Bolig Lørenporten AS	Oslo	100%	14 100	2 927	11 172
Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS	Oslo	100%	7 686	15 797	7 680
Vestparken AS	Oslo	100%	9 154	-550	9 146
Skårer Bolig AS	Oslo	100%	34 898	44 219	12 302
Lørenskog Sentrum Vest AS	Oslo	100%	-10 760	-1 836	68 590
Kaldnes Brygge Syd AS	Oslo	100%	3 044	-16	890
Selvaag Bostad AB	Stockholm	100%	27 563	-9 489	38 840
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>					<b>1 579 167</b>

<sup>1)</sup>Selskapet er eiet 30 % av morselskapet og 70 % av datterselskap

<sup>2)</sup>Selskapet er eiet 66,7 % av morselskapet og 33,3 % av datterselskap

Tilknyttet selskap	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel	Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Kirkeveien Utbyggingselskap AS	Oslo	50%	4 542	-4	22 722
Smedplassen Prosjekt AS	Trondheim	50%	466	-147	200
Tiedemannsfabrikken AS	Oslo	50%	200	220 487	100
Sinsenveien Utvikling AS	Oslo	50%	-10 259	-9 192	25
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	Bergen	50%	811	-261	15
Heimdal Stasjonsby AS	Trondheim	50%	15 490	-2 173	7 700
Fornebu Sentrum Utvikling AS	Oslo	50%	-6 803	-3 989	5 016
Haakon VII's gate 4 Utvikling AS	Trondheim	50%	-10 233	-4 655	25
Kaldnes Brygge AS	Tønsberg	50%	6 856	-4 327	46 000
Kanalveien Utvikling AS	Bergen	50%	-759	-323	1 436
Kanalveien 51-53 AS	Bergen	50%	-1 548	-774	15
Verftsbyen Bolig AS	Oslo	50%	33 609	-330	25 000
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>					<b>108 254</b>



Datterselskap eiet gjennom andre datterselskaper	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme-andel
Aase Gaard AS	Stavanger	100%
Administrasjonsbygget AS	Stavanger	100%
Alfaz Del Sol Services SL	Spania	100%
Nordic Sol Commercial SL	Spania	100%
Nordic Residential SL	Spania	100%
Jaasund AS	Stavanger	100%
Jaasund Næring AS	Stavanger	100%
Lade Alle 67-69 Holding AS	Oslo	100%
Lervig Brygge AS	Stavanger	100%
Nesttun Pluss Komplementar AS	Oslo	75%
Nesttun Pluss KS	Oslo	75%
Nyhavn Pluss AS	Oslo	100%
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS	Oslo	100%
Selvaag Bolig Kommoenga AS	Oslo	100%
Selvaag Bolig Lilleshøyden AS	Oslo	100%
Selvaag Bolig Skanstadsbogen AS	Oslo	100%
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Oslo	100%
Selvaag Bolig Nybyen Økern AS	Oslo	100%
Selvaag Bolig Pallplassen AS	Oslo	100%
Selvaag Bolig Formtoppen AS	Oslo	100%
Selvaag Bolig Vinterportalen AS	Oslo	100%
Selvaag Bolig Vaagen AS	Stavanger	100%
Selvaag Pluss International Holding AS	Oslo	100%
Selvaag Pluss Service AS	Oslo	100%
Selvaag Pluss Service AB	Sverige	100%
SPEKS Property SL	Spania	100%
Selvaag Bolig Bispelua AS	Oslo	100%
Strandkanten Pluss II AS	Oslo	100%
Skårerbyen Næring AS	Oslo	100%
Skårerbyen Næring 2 AS	Oslo	100%
Pallplassen Blokk A AS	Oslo	100%
Gårdskvartalet Hus 5 Utleiebolig AS	Oslo	100%
Langhus Utleiebolig AS	Oslo	100%
Selvaag Bostad Entreprenad AB	Stockholm	100%
Selvaag Bostad Holding AB	Stockholm	100%

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

## Note 8 FORDRINGER OG GJELD

Kundefordringer	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	16 579	12 716
Avsetning til tap på kundefordringer	-	-
<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>16 579</b>	<b>12 716</b>
<b>Forfallsplan for langsiktig gjeld:</b>		
Tilbakebetales i løpet av 2023	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2024	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2025	28 667	43 000
Tilbakebetales i løpet av 2026	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2027 eller senere	845 548	1 114 944
<b>Sum</b>	<b>874 215</b>	<b>1 157 944</b>



Gjeld sikret ved pant	2022	2021
Gjeld	-	-
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aksjer i datterselskap	115 713	111 666

## Note 9 FORDRING PÅ TILKNYTTETE OG FELLESKONTROLLERTE SELSKAP

	Kortsiktig		Langsiktig	
	2022	2021	2022	2021
Tiedemannsfabrikken AS	46	-	-	-
Kaldnes Brygge AS	47	-	-	-
Dockside Næring AS	13	15	-	-
Sinsenveien Utvikling AS	335	116	21 114	7 651
Smedplassen Prosjekt AS	-	-	-	-
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	-	-	3 531	1 898
Kaldnes Boligutvikling AS	-	-	-	-
Heimdal Stasjonsby AS	198	583	14 348	13 723
Haakon Vlls gate 4 Utvikling AS	988	-	3 569	10 265
Fornebu Sentrum Utvikling AS	4 293	2 100	55 116	30 651
Sandnes Eiendom Holding AS	-	-	2 184	2 088
Elveparken Sandnes AS	275	103	-	-
Luraheyden Bolig AS	165	229	329	344
Kirkeveien Utbyggingselskap AS	55	-	2 500	2 500
Verftsbymen Bolig AS	1	1	-	-
Kanalveien 51-53 AS	-	-	8 718	7 317
Kanalveien Utvikling AS	-	-	4 213	4 001
<b>Sum</b>	<b>6 416</b>	<b>3 147</b>	<b>115 622</b>	<b>80 438</b>

## Note 10 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

Kortsiktige fordringer	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Selskap i samme konsern	1 486	1 332	356 662	803 625
<b>Sum</b>	<b>1 486</b>	<b>1 332</b>	<b>356 662</b>	<b>803 625</b>

Fordringer med fofall senere enn 1 år	2022	2021
Selskap i samme konsern	608 671	724 831
<b>Sum</b>	<b>608 671</b>	<b>724 831</b>

Kortsiktig gjeld	Annen kortsiktig gjeld			
	Leverandørgjeld	Annen kortsiktig gjeld		
	2022	2021	2022	2021
Selskap i samme konsern	460	0	63 946	90 866
<b>Sum</b>	<b>460</b>	<b>0</b>	<b>63 946</b>	<b>90 866</b>

Langsiktig gjeld med fofall over 1 år	Øvrig langsiktig gjeld	
	2022	2021
Selskap i samme konsern	845 548	1 114 944
<b>Sum</b>	<b>845 548</b>	<b>1 114 944</b>



## Note 11 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

<b>Salg av varer og tjenester</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tilknyttede og felleskontrollerte selskap	33 707	32 557
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap og tilknyttede selskap av morselskap)	715	592
<b>Kjøp av varer og tjenester</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Selvaag AS (morselskap)	550	550
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap og tilknyttede selskap av morselskap)	9 381	10 334
<b>Finansinntekt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Selvaag AS (morselskap)	-	-
Tilknyttede og felleskontrollerte selskap	4 720	1 884

### Utestående mellomværende pr 31.12:

<b>Fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Selvaag AS (morselskap)	-	-
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap og tilknyttede selskap av morselskap)	8 651	8 125
<b>Gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap og tilknyttede selskap av morselskap)	3 000	2 726

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

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

## Note 12 BUNDNE MIDLER

Det er ingen bundne midler i selskapet per 31. desember 2022.



## Note 13 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

20 største aksjonærer pr 31.12.2022	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB	4 796 067	5,1 %
PARETO INVEST NORGE AS	4 671 772	5,0 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	3 266 051	3,5 %
The Northern Trust Comp, London Br	2 186 000	2,3 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London	1 912 218	2,0 %
SANDEN EQUITY AS	1 200 000	1,3 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 136 363	1,2 %
The Northern Trust Comp, London Br	840 200	0,9 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB	750 000	0,8 %
BANAN II AS	750 000	0,8 %
Landkreditt Utbytte	700 000	0,7 %
Brown Brothers Harriman & Co.	684 200	0,7 %
Brown Brothers Harriman & Co.	513 705	0,5 %
Morgan Stanley & Co. International	496 588	0,5 %
Sverre Molvik	492 814	0,5 %
Øystein Klungland	487 582	0,5 %
The Bank of New York Mellon SA/NV	450 810	0,5 %
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS	342 249	0,4 %
Avanza Bank AB	331 199	0,4 %
<b>Sum 20 største aksjonærer</b>	<b>76 187 905</b>	<b>81,3 %</b>
Øvrige aksjonærer	17 577 783	18,7 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>93 765 688</b>	<b>100,0 %</b>

\*For ytterligere informasjon vedr. nominæ-konti henvises det til: <http://sboasa.no/>

Aksjekapitalen på NOK 187 531 376 består av 93 765 688 aksjer à NOK 2,00.

## Note 14 EGENKAPITAL

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	187 531	-682	1 395 478	328 338	1 910 665
Kjøp av egne aksjer	-	-956	-	-18 992	-19 947
Salg av egne aksjer	-	1 534	-	21 438	22 973
Årets resultat	-	-	-	390 978	390 978
Utbetalt utbytte	-	-	-	-184 972	-184 972
Avsatt ordinært utbytte	-	-	-	-187 531	-187 531
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>187 531</b>	<b>-103</b>	<b>1 395 478</b>	<b>349 260</b>	<b>1 932 166</b>

## Note 15 BETINGEDE FORPLIKTELSER OG GARANTIER

Selvaag Bolig ASA har stilt følgende garantier:	Beløp
Skattetrekksgaranti	7 000
Selvskyldnergaranti	529 084
Byggherregaranti	477 436
Forsikringsgaranti ihht Bustadsoppføringsloven § 47	227 260
Entreprenørgaranti ihht Bustadsoppføringsloven § 12	1 040 832
Andre garantier	52 937
<b>Sum</b>	<b>2 334 549</b>



## ERKLÆRING FRA STYRET OG ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Vi bekrefter at konsernets og morselskapets årsregnskap for 2022 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettvise bilde av konsernets og morselskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

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

Oslo, 20. mars 2023

Olav Hindahl Selvaag  
Styrets leder

Gisele Marchand  
Styremedlem

Tore Myrvald  
Styremedlem

Øystein Thorup  
Styremedlem

Camilla Wahl  
Styremedlem

Patrik Eriksson  
Styremedlem  
(valgt av de ansatte)

Sissel Kristensen  
Styremedlem  
(valgt av de ansatte)

Sverre Molvik  
Administrerende direktør





Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig ASA

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig ASA, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

Vi er ikke kjent med at vi har levert tjenester som er i strid med forbudet i revisjonsforordningen (EU) No 537/2014 artikkel 5 nr. 1.

Vi har vært revisor for Selvaag Bolig ASA sammenhengende i 15 år fra valget på generalforsamlingen den 11. april 2008 for regnskapsåret 2008 med gjenvalg på generalforsamlingen den 26. april 2022.



### Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2022. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet, og vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

Virksomheten har i hovedsak vært uendret sammenlignet med fjoråret. Det har ikke vært regulatoriske endringer, transaksjoner eller hendelser av vesentlig betydning som har ledet til nye fokusområder. Verdi av varelager har samme karakteristika og risikoer i år som i fjor, og har følgelig vært et viktig fokusområde i vår revisjon også i 2022.

Sentrale forhold ved revisjonen	Hvordan vi i vår revisjon håndterte sentrale forhold ved revisjonen
<p><i>Verdi av varelager</i></p> <p>I årsregnskapet for 2022 består varelageret til SBO i hovedsak av</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• råtømter,</li><li>• prosjekter under utvikling, og</li><li>• ferdigutviklede enheter.</li></ul> <p>Varelageret utgjør en betydelig del av eiendelene i balansen, og måles til det laveste av anskaffelseskost og nettorealisasjonsverdi, som krever at ledelsen utøver skjønn. Dersom et vesentlig verdifall inntreffer, kan det medføre nedskrivning av varelageret. Det er ikke foretatt vesentlig nedskrivninger av råtømter i 2022.</p> <p>Et prosjekt igangsettes først når minstekrav for forhåndssalg er oppnådd. Resterende enheter selges normalt jevnt frem mot prosjektenes ferdigstillelse. Risikoen for verdifall av prosjekter under utvikling er derfor lavere enn for råtømter og ferdigutviklede enheter som ikke er solgt. Vi har derfor i hovedsak fokusert på verdsettelsen av råtømter og ferdigutviklede enheter som ikke er solgt.</p>	<p><i>Råtømter</i></p> <p>Anskaffelseskost for råtømter består av historisk kostpris, tillagt akkumulerte tomtelånsrenter fra det tidspunktet tomten ble ferdig regulert. Tomtene som er solgt til UP men fortsatt ligger på balansen til SBO («portefølje B») tillegges også løpende opparbeidet opsjonspremie. Bokført kostpris for alle vesentlige kjøp av tomter er kontrollert mot kjøpskontrakter. For råtømter hvor det var aktivert tomtelånsrenter for første gang, kontrollerte vi om det finnes dokumenter for regulering til boligformål, og aktiverte beløp mot revisjonsoppgaver mottatt direkte fra bankforbindelsene. Opsjonspremier aktivert på UP-tomtene er kontrollert mot underliggende opsjonsavtaler. Videre kontrollerte vi at uttak av råtømter var underbygget av salgsdokumentasjon eller dokumentasjon for godkjent byggestart. Disse handlingene avdekket ingen vesentlige avvik.</p> <p>For å ta stilling til risiko for fall i netto realisasjonsverdi av råtømtene innhentet vi kopi av eksterne verdsetters verddivurderinger. Vi tok stilling til eksterne verdsetters kompetanse og objektivitet ved å vurdere at de har anvendt anerkjente og hensiktsmessige metoder og forutsetninger i verdsettelsene. Vi gjennomgikk også ledelsens korrespondanse for å undersøke at verdsetter fikk et uhildet mandat og informasjon fra ledelsen. Disse handlingene ga oss ingen indikasjoner på feil eller manglende objektivitet i de eksterne verdsettelsene.</p>



<p><i>Råtomter</i></p> <p>Verdien av bokført verdi råtomter måles hvert år mot netto realisasjonsverdi. Dersom netto realisasjonsverdi er lavere gjennomføres nedskrivninger. Dersom det foreligger indikasjoner på verdifall, utleder ledelsen netto realisasjonsverdi av råtomter ved hjelp av en kalkyle for det planlagte boligprosjektet. Disse kalkylene kan inneholde faktorer som forventede boligpriser og avkastning, godkjenninger fra myndigheter og estimerte byggekostnader. Fastsettelse av forutsetningene krever at ledelsen anvender skjønn. Anvendelse av skjønn påvirker verdien av råtomtene og resultatregnskapet direkte.</p> <p><i>Ferdigutviklede enheter</i></p> <p>Ledelsen vurderer hvert år bokført verdi av ferdigstilte enheter som ikke er solgt mot forventet netto realisasjonsverdi. Dersom netto realisasjonsverdi er lavere gjennomføres nedskrivninger. Netto realisasjonsverdi er basert på skjønn. Anvendelsen av skjønn påvirker bokført verdi av ferdigutviklede enheter og resultatregnskapet direkte.</p> <p>Hvordan ledelsen har anvendt skjønn og ledelsens verdsettelse er nærmere beskrevet i note 3. Spesifikasjon av varelageret er oppgitt i note 5.</p>	<p>Der ekstern verdsetters vurdering viste en markedsverdi nær eller under den bokførte anskaffelseskostnaden innhentet vi ledelsens kalkyle for boligprosjektet, og utfordret ledelsens vurderinger ytterligere.</p> <p>Vår vurdering omfattet sammenligninger mot ledelsens forutsetninger i de eksterne verdsettelsene, reguleringsmessig status, observerte markedspriser og vår kjennskap til og erfaringer fra konsernets andre prosjekter. Våre kontroller viste at de forutsetninger ledelsen har benyttet var rimelige.</p> <p><i>Ferdigutviklede enheter</i></p> <p>For å ta stilling til verdien av usolgte ferdigutviklede enheter innhentet vi oversikt over disse enhetene og deres bokførte anskaffelseskost og sammenlignet disse med forventet netto realisasjonsverdi.</p> <p>Vi kontrollerte bokført verdi av enhetene ved å teste ledelsens interne kontroller rettet mot å henføre kostnader på riktig prosjekt og enhet.</p> <p>Vi kontrollerte netto realisasjonsverdi ved å sammenligne ledelsens estimerte salgspriser mot observerte markedsverdier for nylige sammenlignbare salg i området. Vi var spesielt oppmerksomme i vurderingen av enheter lokalisert i områder hvor utviklingen i boligmarkedet har vært svak. Videre vurderte vi de bokførte anskaffelseskostnadene opp mot salgprisene, fratrukket estimerte salgsmarkedsomkostninger. Våre handlinger viste at netto realiserbar verdi forsvarte bokført anskaffelseskost for de usolgte enhetene.</p> <p>Vi vurderte og fant at informasjonen i note 3 og note 5 var i overensstemmelse med kravene i IFRS og at informasjonen reflekterer nedskrivningsprosessen og ledelsens bruk av skjønn på en hensiktsmessig måte.</p>



#### 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.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelser om foretaksstyring og samfunnsansvar.

#### 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 for selskapsregnskapet, og i samsvar med international Financial Reporting Standards som fastsatt av EU for konsernregnskapet. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

#### 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir



avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intermkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

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

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



## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Uttalelse om etterlevelse av krav om felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF)

#### *Konklusjon*

Som en del av revisjonen av årsregnskapet for Selvaag Bolig ASA har vi utført et attestasjonsoppdrag for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som inngår i årsrapporten med filnavn selvaagboligasa-2022-12-31-nb.zip i det alt vesentlige er utarbeidet i overensstemmelse med kravene i delegert kommisjonsforordning (EU) 2019/815 om et felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF-regelverket) etter forskrift gitt med hjemmel i verdipapirhandelloven § 5-5, som inneholder krav til utarbeidelse av årsrapporten i XHTML-format og iXBRL-markering av konsernregnskapet.

Etter vår mening er årsregnskapet som inngår i årsrapporten i det alt vesentlige utarbeidet i overensstemmelse med kravene i ESEF-regelverket.

#### *Ledelsens ansvar*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsrapporten i overensstemmelse med ESEF-regelverket. Ansvaret omfatter en hensiktsmessig prosess, og slik intern kontroll ledelsen finner nødvendig.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

For beskrivelse av revisors oppgaver og plikter ved attestasjonen av ESEF-rapporteringen, vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 20. mars 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

Petter Walstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## GRI-INDEKS

GRI INDIKATOR	BESKRIVELSE	KAPITTEL I RAPPORT (SIDETALL)
Redegjørelse for bruk	Selvaag Bolig har rapportert informasjon referert i denne GRI indeksen for perioden 01.01.2022 til 31.12.2022 basert på GRI standardene	
<b>GRI 1: Foundation 2021</b>		
<b>GRI 2: Generelle indikatorer 2021</b>		
2-1	Organisatoriske detaljer	<a href="#">Forretningsbeskrivelse</a> (10)
2-2	Oversikt over alle enheter som omfattes av virksomhetens bærekraftsrapportering	<a href="#">Om denne rapporten</a> (16)
2-3	Rapporteringsperiode, rapporteringsfrekvens og kontaktperson for spørsmål vedrørende rapporten eller innholdet	<a href="#">Om denne rapporten</a> (16)
2-4	Endring av historisk data fra tidligere rapporter	<a href="#">Nøkkelindikatorer</a> (34)
2-5	Ekstern revisjon	<a href="#">Om denne rapporten</a> (16)
2-6	Beskrivelse av virksomhetens produkter og tjenester, leverandørkjede og andre forretningsforhold	<a href="#">Forretningsbeskrivelse</a> (10)
2-7	Virksomhetens ansatte	<a href="#">Inspirerende arbeidsforhold for ansatte</a> (36)
2-8	Øvrige arbeidere som påvirkes av virksomheten og type arbeid de utfører	<a href="#">Inspirerende arbeidsforhold for ansatte</a> (36) <a href="#">Åpenhetsloven</a> (32)
2-9	Virksomhetens styringsstruktur og sammensetning	<a href="#">9. Styrets arbeid</a> (49-52)
2-10	Nominasjon og utvelgelse av høyeste styringsorgan	<a href="#">8. Styrets sammensetning og uavhengighet</a> (48-49)
2-11	Styreleder av høyeste styringsorgan	<a href="#">Styrets uavhengighet</a> (49)
2-12	Høyeste styringsorganets rolle i å overse håndteringen av bærekraft	<a href="#">Styring</a> (17)
2-13	Delegering av bærekraftsansvaret internt i virksomheten	<a href="#">Styring</a> (17)
2-14	Høyeste styringsorganets rolle i virksomhetens bærekraftsrapportering	<a href="#">Styring</a> (17)
2-15	Interessekonflikter	<a href="#">Styrets oppgaver</a> (49)
2-16	Kommunikasjon av varslingsaker	<a href="#">Varslingsrutiner</a> (18)
2-17	Bærekraftskunnskap hos høyeste styringsorgan	<a href="#">Styrets sammensetning</a> (48-49)
2-18	Evaluering av kunnskap- og ytelse på bærekraft hos høyeste styringsorgan	<a href="#">Styrets sammensetning</a> (48-49)
2-19	Godtgjørelser	<a href="#">11. Godtgjørelse til styret</a> (53) <a href="#">12. Godtgjørelse til ansatte</a> (53)
2-20	Prosess for å fastsette godtgjørelser	<a href="#">11. Godtgjørelse til styret</a> (53) <a href="#">12. Godtgjørelse til ansatte</a> (53)
2-21	Årlig total kompensasjonsgrad	<a href="#">Lønn og annen godtgjørelse</a> (65) <a href="#">Note 22 Godtgjørelse og honorarer til ledelsen, styret og revisorer</a> (112)
2-22	Virksomhetens bærekraftsstrategi	<a href="#">Strategiske prioriteringer</a> (19-21)
2-23	Forpliktelser til å opprettholde ansvarlig forretningsadferd	<a href="#">FNs bærekraftsmål</a> (20) <a href="#">Sosiale forhold</a> (31-32) <a href="#">Styring</a> (17) <a href="#">Klimagassutslipp</a> (24)
2-24	Forankring av forpliktelser til å opprettholde ansvarlig forretningsadferd	<a href="#">Ressursbruk i Selvaag Boligs Prosjekter</a> (27-29) <a href="#">Biologisk mangfold</a> (29) <a href="#">Arbeidslivskriminalitet og sosial dumping</a> (33) <a href="#">Etikk i leverandørkjeden</a> (41)
2-25	Prosess for å kompensere negativ påvirkning	<a href="#">Klima og Miljø</a> (22-23) <a href="#">Biologisk mangfold</a> (29) <a href="#">Sosiale forhold</a> (31-32)
2-26	Mekanismer for å søke råd og varslingskanal	<a href="#">Varslingsrutiner</a> (18)
2-27	Etterlevelse av lover og regler	<a href="#">Klima og Miljø</a> (22-23) <a href="#">Arbeidslivskriminalitet</a> (33-34) <a href="#">Etikk i leverandørkjeden</a> (41)



GRI INDIKATOR	BESKRIVELSE	KAPITTEL I RAPPORT
		(SIDETALL)
2.28	Medlemskap i bransjeorganisasjoner, eller andre sammenslutninger, og nasjonale/internasjonale lobbyorganisasjoner	<a href="#">Samarbeidspartnere</a> (15)
2.29	Interessent dialog	<a href="#">Interessentdialog og vesentlige temaer</a> (20) <a href="#">Arbeidslivskriminalitet og sosial dumping</a> (33-34)
2.30	Prosent av ansatte som dekkes av kollektive tariffavtaler	Alle Selvaag Boligs ansatte har individuelle arbeidsavtaler
<b>GRI 3: Vesentlige temaer 2021</b>		
3-1	Prosess for å fastslå vesentlige temaer	<a href="#">Interessentdialog og vesentlige temaer</a> (20) <a href="#">ESG: Vesentlige Temaer</a> (150)
3-2	Liste med vesentlige temaer	<a href="#">Interessentdialog og vesentlige temaer</a> (20) <a href="#">ESG: Vesentlige Temaer</a> (150)
<b>GRI 205: Anti-korrupsjon 2016</b>		
3.3	Håndtering av vesentlige temaer	<a href="#">Etikk i egen virksomhet</a> (40-41)
205-1	Risikovurdering knyttet til korrupsjon	<a href="#">Etikk i egen virksomhet</a> (40-41)
205-2	Kommunikasjon og opplæring knyttet til anti-korrupsjon	<a href="#">Etikk i egen virksomhet</a> (40-41)
205-3	Tilfeller av korrupsjon og tiltak iverksatt	<a href="#">Etikk i egen virksomhet</a> (40-41)
<b>GRI 301: Materialer 2016</b>		
3.3	Håndtering av vesentlige temaer	<a href="#">Ressursbruk i Selvaag Boligs Prosjekter</a> (27-29)
301-1	Materialbruk i vekt eller volum	<a href="#">Ressursbruk i Selvaag Boligs Prosjekter</a> (27-29)
<b>GRI 303: Vann og avløp 2016</b>		
3.3	Håndtering av vesentlige temaer	<a href="#">Biologisk mangfold</a> (29-30)
301-1	Interaksjoner med vann som en delt ressurs	<a href="#">Biologisk mangfold</a> (29-30)
<b>GRI 304: Biologisk mangfold 2016</b>		
3.3	Håndtering av vesentlige temaer	<a href="#">Biologisk mangfold</a> (29-30)
304-1	Driftsområder som eies, leies eller forvaltes i verneområder eller områder med høyt biologisk mangfold utenfor verneområder	<a href="#">Biologisk mangfold</a> (29-30)
304-2	Betydelig påvirkning fra virksomhetens produksjon på biologisk mangfold	<a href="#">Biologisk mangfold</a> (29-30)
<b>GRI 305: Klimagassutslipp 2016</b>		
3.3	Håndtering av vesentlige temaer	<a href="#">Klimagassutslipp</a> (24-26)
305-1	Direkte (Scope 1) klimagassutslipp	<a href="#">Klimagassutslipp</a> (26)
305-2	Indirekte (Scope 2) klimagassutslipp	<a href="#">Klimagassutslipp</a> (26)
305-3	Andre indirekte (Scope 3) klimagassutslipp	<a href="#">Klimagassutslipp</a> (26)
305-4	Utslppsintensitet klimagass	<a href="#">Klimagassutslipp</a> (26)
<b>GRI 306: Avfall 2020</b>		
306-1	Avfall og avfallsrelatert påvirkning	<a href="#">Ressursbruk i Selvaag Boligs Prosjekter</a> (27-29)
306-2	Håndtering av betydelig avfallsrelatert påvirkning	<a href="#">Ressursbruk i Selvaag Boligs Prosjekter</a> (27-29)
Egendefinert	Byggeteknisk forskrift (TEK 17) Paragraf 9-8 Avfallsortering	<a href="#">Ressursbruk i Selvaag Boligs Prosjekter</a> (29)
<b>GRI 308: Miljøvurdering hos leverandører 2016</b>		
3.3	Håndtering av vesentlige temaer	<a href="#">Klima og Miljø</a> (22-23)
308-1	Miljøvurdering av leverandører	<a href="#">Klima og Miljø</a> (22-23) <a href="#">Klima og Miljø</a> (22-23)
308-2	Negativ miljøpåvirkning i leverandørkjeden og håndtering derav	<a href="#">Biologisk mangfold</a> (30)
<b>GRI 401: Arbeid 2016</b>		
401-1	Nye ansatte	<a href="#">Inspirerende arbeidsforhold</a> (38)
401-3	Foreldrepermisjon	<a href="#">Likestilling og Mangfold</a> (38)
404-3	Andel ansatte som mottar regelmessig karriereutviklingsvurdering	<a href="#">Inspirerende arbeidsforhold</a> (38)



GRI INDIKATOR	BESKRIVELSE	KAPITTEL I RAPPORT
		(SIDETALL)
<b>GRI 405: Mangfold og likestilling 2016</b>		
405-1	Mangfold i styret og blant virksomhetens ansatte	<a href="#">Likestilling og Mangfold (38)</a>
405-2	Lønnsforhold kvinner og menn	<a href="#">Inspirerende arbeidsforhold (37)</a>
<b>GRI 406: Ikke-diskriminering 2016</b>		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	<a href="#">Inspirerende arbeidsforhold (38)</a>
406-1	Forekomst av diskriminering og korrigerende tiltak iverksatt	<a href="#">Inspirerende arbeidsforhold (38)</a>
<b>GRI 407: Organisasjonsfrihet og kollektive forhandlinger 2016</b>		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	<a href="#">Åpenhetsloven (32-33)</a>
407-1	Risiko i virksomheten eller hos leverandører knyttet til retten til organisasjonsfrihet og kollektive forhandlinger	<a href="#">Åpenhetsloven (32-33)</a>
<b>GRI 409: Tvangsarbeid 2016</b>		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	<a href="#">Trygge byggeplasser (33-34)</a> <a href="#">Åpenhetsloven (32-33)</a>
409-1	Risiko i virksomheten eller hos leverandører knyttet til forekomst av tvangsarbeid	<a href="#">Trygge byggeplasser (33-34)</a>
<b>GRI 413: Lokalsamfunn</b>		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	<a href="#">Inkluderende nabolag(34-35)</a>
413-2	Virksomhetens faktiske og potensiell negative påvirkning på lokalsamfunn	<a href="#">Inkluderende nabolag (34-35)</a>
<b>GRI 414: Sosial vurdering hos leverandører 2016</b>		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	<a href="#">Åpenhetsloven (32-33)</a> <a href="#">Trygge byggeplasser (33-34)</a> <a href="#">Åpenhetsloven (32-33)</a>
414-1	Sosial vurdering av leverandører	<a href="#">Trygge byggeplasser (33-34)</a> <a href="#">Åpenhetsloven (32-33)</a>
414-2	Negativ sosial påvirkning i leverandørkjeden og tiltak iverksatt	<a href="#">Trygge byggeplasser (33-34)</a>
<b>Health and safety</b>		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	<a href="#">Trygge byggeplasser (33-34)</a>
Egendefinert	SHA	<a href="#">Trygge byggeplasser (34)</a>
<b>Energi</b>		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	<a href="#">Energieffektivitet (26-27)</a>
Egendefinert	Byggeteknisk forskrift paragraf 14.2	<a href="#">Energieffektivitet (26-27)</a>
<b>Klimarelatert risiko</b>		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	<a href="#">Klimarisiko (23-24)</a>
Egendefinert	TCFD	<a href="#">Note 28 Klimarisiko (120-121)</a> <a href="#">Note 28 Klimarisiko (120-121)</a>



## VEDLEGG

### ESG: VESENTLIGE TEMAER

Tema	Ekstern påvirkning	Finansiell påvirkning
Klimagassutslipp i leverandørkjede		
Klimagassutslipp i konstruksjonsfasen		
Klimarelatert risiko		
Tap av biologisk mangfold i byggeprosjekt		
Tap av biologisk mangfold leverandørkjede		
Negativ påvirkning på nærliggende økosystemer		
Avfall og forurensning i leverandørkjede		
Avfall og forurensning fra riving		
Avfall og forurensning fra byggeplass		
Vannforurensning fra byggeplass		
Vannforurensning i leverandørkjeden		
Vannforbruk i leverandørkjeden		
Vannforbruk i ferdigstilt bygg		
Materialforbruk		
Energieffektivitet i bygg		
Energiforbruk byggeplass		

Betydelig	
Høy	
Medium	
Lav	

Tema	Ekstern påvirkning	Finansiell påvirkning
Helse og sikkerhet på byggeplass		
Menneskerettigheter i leverandørkjeden		
Sosial dumping		
Påvirkning på lokalsamfunn		
Økt økonomisk utvikling til lokalsamfunn		
Diskriminering i ansettelsesprosesser		
Diskriminering av sårbare grupper		
Angrep på fagforeningsrettigheter		

Tema	Ekstern påvirkning	Finansiell påvirkning
Transparent eierskapsstruktur		
Etikk i leverandørkjeden		
Etikk i egen operasjon		



## Energi & klimaregnskap 2022

---

### Selvaag Bolig

Hensikten med denne rapporten er å vise oversikten over organisasjonens klimagassutslipp (GHG-utslipp), som en integrert del av en overordnet klimastrategi.

Rapporten omfatter Selvaag Boligs virksomhet i Norge og Sverige, herunder kontorer og visningssentere, i tillegg til alle prosjekter som ble ferdigstilt i 2022.

Informasjonen som er benyttet i denne rapporten stammer både fra eksterne og interne kilder, og er omregnet til CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. Analysen er basert på den internasjonale standarden "A Corporate Accounting and Reporting Standard", som er utviklet av "the Greenhouse Gas Protocol Initiative" - GHG protokollen. ISO standard 14064-1 er basert på denne.

---





## Boligprosjekter 2022

Prosjektregnskapet er basert på kravene om klimaregnskap i Byggteknisk forskrift TEK17 § 17-1 *Klimagassregnskap fra materialer*, videre referert til som TEK17. I samsvar med TEK17 er livsyklusstadiene A1-A3 (produktstadiet av materiale), A4 materialenes transport til byggeplass og A5 avfall på byggeplass (gjennomføringsstadiet), og B2 vedlikehold og B4 utskiftning (bruksstadiet), definert. Selvaag Bolig har i tillegg ført klimaregnskap for B6 estimert energiforbruk i drift.

Kravene i TEK17 gjelder fra 1. juli 2022 men har en overgangsordning på ett år. For byggesøknader før 1. juli 2023, kan tiltakshaver dermed velge å følge bestemmelsene som gjaldt før forskriftsendringen. I praksis vil dette bety at kravene i TEK17 tidligst vil gjelde for bygg som ferdigstilles fra 2025, når byggeleiden medregnes.

Selvaag Bolig besluttet imidlertid å føre klimaregnskap allerede i 2021. I 2022 er det ført regnskap for alle prosjektene som ble ferdigstilt. Metoden som ble benyttet for å føre klimaregnskapet for 2022 er justert for å innfri kravene som stilles i TEK17.

Ettersom regulatoriske krav er utvikling, og det kan ha vært manglende data i på innsatsfaktorer i enkeltprosjekter, kan det være mangler i klimaregnskapet, som TEK17 krever at blir inkludert.

Selvaag Bolig har valgt å fokusere på hovedmaterialene; treverk, betong, stål, isolasjon, gips og andre vesentlige materialer for de gjeldende prosjektet i henhold til *NS 3451:2022 bygningsdel 22-26* for rapportering av bygningsprosjekter. I henhold til TEK17 er også bygningsdel 215 og 216 (kjellerfundamentering) inkludert i regnskapet. Bygningsdelene er separert i regnskapet, fremstilt som materiale utslipp over og under dekke i 1 etasje.

\* I henhold til TEK17 har alle materiale uten tilhørende EPD (Environmental Product Declaration) fått 25% påslag i det totale utslippet for de gjeldene materialene.

\*Denne 2022-rapporten skal ikke sammenlignes med en tilsvarende rapport for 2021, da årets regnskap omfatter betydelig flere typer materiell samt materiell tilhørende kjeller/garasje. I tillegg er det rapportert på flere prosjekter enn foregående år noe som gjør utslippsdataen for de samlede utslippene lite sammenlignbare. Derimot kan nøkkeltall og klimaindikatorer for 2021 og 2022 sammenlignes basert på mer gjennomsnittlig datagrunnlag.

Rapporten viser utslipp i Scope 1, Scope 2 og Scope 3, hvor det er inkludert utslippsdata i fra firmabiler, elektrisitet, fjernvarme, innkjøpte varer og tjenester, bruk av solgte produkter, avfall, oppstrøms transport og distribusjon samt tjenestereiser.



## Rapporteringsårets Energi og GHG- utslipp

Utslippskilde	Forklaring	Energi (MWh)	Utslipp (tCO <sub>2</sub> e)	% av total utslipp
<b>Transport total</b>		<b>104,7</b>	<b>25,3</b>	<b>0,1%</b>
Bensin	Firmabiler	104,7	25,3	0,1%
<b>Scope 1 total</b>		<b>104,7</b>	<b>25,3</b>	<b>0,1%</b>
<b>Elektrisitet total</b>		<b>415,2</b>	<b>2,9</b>	<b>0,01%</b>
Elektrisitet Norge		405,2	2,8	0,01%
Elektrisitet Sverige		10,0	0,1	<0,01%
<b>Fjernvarme total</b>		<b>34,0</b>	<b>0,9</b>	<b>&lt;0,01%</b>
Fjernvarme Norsk mix		24,0	0,5	<0,01%
Fjernvarme Stockholm		10,0	0,4	<0,01%
<b>Elbiler total</b>		<b>7,0</b>	<b>0,2</b>	<b>&lt;0,01%</b>
Elbil Nordisk	Firmabiler	7,0	0,2	<0,01%
<b>Scope 2 total</b>		<b>456,9</b>	<b>4</b>	<b>&lt;0,02%</b>
<b>Brak av solgte produkter</b>			<b>2.733,2</b>	<b>10,68%</b>
Elektrisitet Norge	Estimert elektrisitetfor bruk for byggenes levetid		1.844,3	7,21%
Andre innsatsfaktorer	B1 vedlikehold av materiale		731,5	2,88%
Andre innsatsfaktorer	B2 utskifting av materiale		70,4	0,27%
Varme bio 90% (Nordisk)	Estimert fjernvarme forbruk for byggenes levetid		87	0,34%
<b>Avfall total</b>			<b>315,52</b>	<b>1,23%</b>
<b>Avfall generert under oppføring av bygg</b>			<b>315,31</b>	<b>1,23%</b>
Blandet avfall, resirkulert			1,86	0,01%
Tre avfall, resirkulert			13,76	0,05%
Pappeavfall, resirkulert			1,77	0,01%
Tre avfall, forbrent			11,88	0,05%
Papiravfall, resirkulert			0,86	<0,01%
Metallavfall, resirkulert			6,37	0,03%
Gipsavfall, resirkulert			10,87	0,04%
Plastavfall, forbrent			61,32	0,24%
Betongavfall, resirkulert			0,28	<0,01%
EE avfall, resirkulert			0,21	<0,01%
Organisk avfall, forbrent			0,01	<0,01%
Industriavfall, deponi			0,03	<0,01%
Følg avfall, behandlet			0,24	<0,01%
Følg avfall, resirkulert			<0,01	<0,01%
Restavfall, forbrent			87,76	0,34%
Industriell avfall, deponi			110,80	0,43%
Plastavfall, resirkulert			2,90	0,01%
Organisk avfall, behandlet			0,03	<0,01%
Minerallavfall, resirkulert			0,03	<0,01%



CEMA<sub>sys</sub>.com

Jord forurenset, deponi		1,51	0,01%
Blandet industriavfall, resirkulert		3,40	0,01%
<b>Avfall generert fra egne aktiviteter</b>		<b>0,21</b>	<b>&lt;0,01%</b>
Blandet avfall, resirkulert		0,09	<0,01%
Plastavfall, resirkulert		0,01	<0,01%
Papiravfall, resirkulert		0,03	<0,01%
Organisk avfall, behandlet		0,08	<0,01%
<b>Tjenesterelat</b>		<b>43,73</b>	<b>0,17%</b>
Km. godtgjørelse	Norge & Sveige	7,32	0,03%
Fly	Norge & Norden	35,1	0,14%
Tog		-0,01	<0,01%
Føje, bilpassasjer		0,01	<0,01%
Hotell overnattinger		0,7	<0,01%
Taxi		0,6	<0,01%
<b>Innkjøpte varer og tjenester total</b>		<b>22.239,19</b>	<b>86,92%</b>
<b>Innkjøpte varer og tjenester bygg</b>		<b>18.458,33</b>	<b>84,33%</b>
Stål		1.680,45	7,36%
Gips		356,89	1,39%
Fareboerd		26,2	0,10%
Armering		1.051,85	4,11%
Tegl & murermørtel		288,2	1,13%
Treverk		754,65	2,95%
Isolasjon		128,63	0,50%
Betong		11.067,61	43,26%
XPS isolasjonsplate		35,69	0,14%
Leca		1,25	<0,01%
Glassvegg		13,25	0,05%
Tredør		128,55	0,50%
Ståldør		148,59	0,58%
Skyvedør/Balkongdør		148,75	0,58%
Vindu		329,77	1,29%
Fasade		62,1	0,36%
<b>Innkjøpte varer og tjenester kjøler &amp; fundamentering</b>		<b>5.770,85</b>	<b>22,59%</b>
Gips		2,4	0,01%
Betong		4.006,21	19,03%
Stål		87,89	0,34%
Treverk		0,7	<0,01%
Isolasjon		86,63	0,28%
XPS isolasjonsplate		13,1	0,05%
Armering		731,63	2,88%
Ståldører		85	0,04%
<b>Oppførings transport og distribusjon av konstruksjonsmateriale</b>		<b>225,41</b>	<b>0,88%</b>
Lasterbil med tilhenger 33t+		222,58	0,87%
Lasterbil 17t+		2,51	0,01%
Lasterbil 7,5-17t		0,23	<0,01%
Sjøløst Gj.sn. last		0,11	<0,01%
<b>Scope 3 total</b>		<b>23.526,04</b>	<b>99,86%</b>
<b>Total</b>		<b>581</b>	<b>100%</b>
Kf		2.019.269.900,0	



## Markedsbaserte utslipp i rapporteringsåret

Kategori	Enhet	2022
Elektrisk Sum (Scope 2) med markedsbaserte beregninger	tCO <sub>2</sub> e	184,9
Scope 2 Sum med markedsbaserte strømberegninger	tCO <sub>2</sub> e	165,8
Scope 1+2+3 Totalt med markedsbaserte strømberegninger	tCO <sub>2</sub> e	25.750,34

## Nøkkeltall og klimaindikatorer

Kategori	Enhet	2022
Direkte utslipp (Scope 1)	tCO <sub>2</sub> e	25,3
Indirekte utslipp fra energiforbruk, lokasjonbasert (Scope 2)	tCO <sub>2</sub> e	4,1
Indirekte utslipp fra energiforbruk, markedsbasert (Scope 2)	tCO <sub>2</sub> e	165,8
Scope 1 + 2 utslipp	tCO <sub>2</sub> e	29,4
Indirekte utslipp fra innsatsfaktorer (Scope 3)	tCO <sub>2</sub> e	43,81
Totalt utslipp administrasjon (S1+S2+S3)	tCO <sub>2</sub> e	73,1
Totalt energiforbruk Scope 1+2	tCO <sub>2</sub> e	560,9
Utslipp pr. ansatt	kgCO <sub>2</sub> e	302,4
CO <sub>2</sub> -intensitet (totalt)	tCO <sub>2</sub> e	25585,3
CO <sub>2</sub> -intensitet for materialbruk	tCO <sub>2</sub> e	19815,4
CO <sub>2</sub> -intensitet for generert avfall*	tCO <sub>2</sub> e	276,4
Materialbruk	Tonn	205.719,98
Avfall generert*	Tonn	3.362,2
Utslipp pr. BTA total (med kjeller/fundamenttøring)	kgCO <sub>2</sub> e	342,67
Utslipp pr. BTA total (uten kjeller/fundamenttøring)	kgCO <sub>2</sub> e	361,8
Utslipp pr. BTA total per år (50 år) (med kjeller/fundamenttøring)	kgCO <sub>2</sub> e	5,7
Utslipp pr. BTA total per år (50 år) (uten kjeller/fundamenttøring)	kgCO <sub>2</sub> e	6,0
Utslipp pr. BTA total per år (50 år) (med kjeller/fundamenttøring)	kgCO <sub>2</sub> e	8,7
Utslipp pr. BTA total per år (50 år) (uten kjeller/fundamenttøring)	kgCO <sub>2</sub> e	7,1
Netto energibruk (kWh per m <sup>2</sup> oppvarmet BRA i ferdigstilt bolig)		92,9

\*Utslipp fra avfall baseres på oppføring av bygg og inneholder ikke utslipp relatert til administrasjons avfall

## Totalt utslipp for Selvaag 2022

Inkludert boligprosjektene og kontorvirksomhetene er Selvaag Boligs utslipp for rapporteringsåret 2022 **25.685,34 tCO<sub>2</sub>e**. Med 96 ansatte fordelt på 84,6 årsverk utgjør dette 302,43 kgCO<sub>2</sub>e per ansatt. Utslipet fordeler seg på følgende måte:

Scope 1:	25,30 tCO <sub>2</sub> e	0,10 %
Scope 2:	4,00 tCO <sub>2</sub> e	0,02 %
Scope 3:	25.556,04 tCO <sub>2</sub> e	99,88 %

### Scope 1:

Fimabiler: Utslipp i Scope 1 kommer fra fimabiler tilhørende kontorvirksomhetene. Det består av 25,30 tCO<sub>2</sub>e, og 0,10 % av det totale utslippet.



## Avslutningsnotat:

Totalt kommer kun en svært lav andel av utslippet kommer fra Scope 1. Det er derimot en stor andel av Selvaags Scope 1 og 2 utslipp med 86,35 % og 34,61 % av utslippene knyttet til administrasjon. En elektrifisering av bilparken vil derfor senke utslipp knyttet til dagens Scope 1 utslipp.

## **Scope 2:**

**Strømforbruk:** Utslipp fra strømforbruk er 2,9 tCO<sub>2</sub>e og står for 0,01 % av det totale utslippet.

**Fjernvarme:** Fjernvarme har et totalt utslipp på 0,9 tCO<sub>2</sub>e og står for <0,01 % av det totale utslippet.

**Elbil:** Utslipp knyttet til elbil kommer også fra firmabiler og har et utslipp på 0,2 tCO<sub>2</sub>e og står for <0,01 % av det totale utslippet.

## Avslutningsnotat:

Utslippene fra strømforbruk og fjernvarme knyttet til bygg samt strømforbruk knyttet til bruk av elbil står samlet sett ikke for mer enn 0,02 % av Selvaags totale utslipp. Likevel utgjør dette 5,47 % av utslippene knyttet til Selvaags administrasjon og 13,65 % av Scope 1 og Scope 2 utslipp.

## **Scope 3:**

**Innkjøpte varer og tjenester:** Mesteparten av utslippene hos Selvaag Bolig kommer fra kategoriene av varer og tjenester vi kjøper. Den står for 22.238,18 tCO<sub>2</sub>e og 86,92 % av det totale utslippet.

**Avfall:** Utslipp tilhørende avfall står for 1,23 % av det totale utslippet med 315,52 tCO<sub>2</sub>e. All informasjon og datagrunnlag for avfall er basert på sluttrapporter fra avfallselskap tilhørende de forskjellige prosjektene.

**Oppstrøms transport og distribusjon:** Denne kategorien viser utslipp relatert til transport av materialer fra leverandør til byggeplass. Aktiviteter tilhørende denne kategorien viser et utslipp på 225,41 tCO<sub>2</sub>e, noe som utgjør 0,88 % av det totale utslippet.

**Bruk av solgte produkter:** Kategorien bruk av solgte produkter inneholder utslipp fra estimert strøm og fjernvarme-forbruk for byggets levetid samt B2 og B4-utslipp og står samlet for 10,68 % av utslippet og 2.733,20 tCO<sub>2</sub>e.

**Tjenestereiser:** Utslipp fra tjenestereiser er tilknyttet kontorvirksomheter i Norge og Sverige og står for 0,17 % av det totale utslippet med 43,73 tCO<sub>2</sub>e.

## Avslutningsnotat:

Mesteparten av Selvaag Boligs utslipp tilhører Scope 3 og kommer fra boligprosjektene som ble ferdigstilt i 2022. Utslipp knyttet til innkjøpte varer og tjenester står for 86,92 % av det totale utslippet og 87,02 % av utslippene i Scope 3. Utslipp fra bruk av solgte produkter står for 10,68 % av Selvaags totale utslipp og 10,69 % av utslippene tilknyttet Scope 3. Det er med andre ord her det er størst potensiale for fremtidig utslippsreduksjon.

## Administrasjon 2022

Selvaag Bolig hadde i 2022 86 ansatte fordelt på 84,6 årsverk og et utslipp på 73,11 tCO<sub>2</sub>e fra deres kontorvirksomhet og visningssentre, tilsvarende 0,28 % av selskapets totale utslipp. Dette gir et utslipp på 864 kgCO<sub>2</sub>e per ansatt. Utslipet fordeler seg på følgende måte:

<b>Scope 1:</b>	25,3 tCO <sub>2</sub> e	34,6 %
<b>Scope 2:</b>	4,0 tCO <sub>2</sub> e	5,5 %
<b>Scope 3:</b>	43,8 tCO <sub>2</sub> e	59,9 %

Utslippene knyttet til Selvaag Boligs kontorer og virksomheter kommer hovedsakelig fra firmabiler og tjenestereiser hvor firmabilene står for 25,5 tCO<sub>2</sub>e (34,88 % - fossil og el-biler) og tjenestereisene for 43,8 tCO<sub>2</sub>e (59,91 %). Aktiviteten med størst utslipp i administrasjon finnes i kategorien tjenestereiser og er flyreisene i Norge og Europa. De står for 59,64 % av selskapets utslipp knyttet til Selvaag Boligs kontorer og virksomheter.

## Metodikk og kilder

GHG-protokollen er utviklet av «World Resources Institute» (WRI) og «World Business Council for Sustainable Development» (WBCSD). Analysen i denne rapporten er utført iht. "A Corporate Accounting and Reporting Standard Revised edition", én av fire regnskapsstandarder under GHG-protokollen. Standarden omfatter følgende klimagasser, som omregnes til CO<sub>2</sub>-ekvivalenter; CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub> (metan), N<sub>2</sub>O (lystgass), SF<sub>6</sub>, NF<sub>3</sub>, HFK og PFK gasser.

Denne analysen er basert på operasjonell kontroll aspektet, som dermed definerer hva som skal inngå i klimaregnskapet av en organisasjons driftsmidler, så vel som fordeling mellom de ulike scopene. I metoden skilles det mellom operasjonell kontroll og finansiell kontroll. Hvis operasjonell kontrollmetoden benyttes så inkluderes utslippskilder som organisasjonen fysisk kontrollerer, men ikke nødvendigvis eier. Man rapporterer dermed heller ikke over utslippskilder som man eier, men ikke har kontrolli (f.eks. det er leietaker som rapporterer strømforbruket i scope 2, ikke utleier).

Klimaregnskapet er inndelt i tre nivåer (scopes) som består av både direkte og indirekte utslippskilder.

**Scope 1 Obligatorisk rapportering** inkluderer alle utslippskilder knyttet til driftsmidler der organisasjonen har operasjonell kontroll. Dette inkluderer all bruk av fossilt brensel for stasjonær bruk eller transportbehov (egeneide, leide eller leasede kjøretøy, oljekjeler etc.). Videre inkluderes eventuelle direkte prosessutslipp (av de seks klimagassene).

**Scope 2 Obligatorisk rapportering** av indirekte utslipp knyttet til innkjøpt energi; elektrisitet eller fjernvarme/kjøling. Dette gjelder f.eks. for bygg som man leier og ikke nødvendigvis eier. Utslippsfaktorene som benyttes i CEMAsys for elektrisitet er basert på nasjonale brutto produksjonsmikser fra International Energy Agency's statistikk (IEA Stat). Den nordiske miksfaktoren dekker produksjonen i Sverige, Finland, Norge og Danmark og reflekterer det felles nordiske markedsområdet (Nord Pool Spot). I forhold til utslippsfaktorer på fjernvarme benyttes enten faktisk produksjonsmikser basert på innhentet informasjon fra den enkelte produsent, eller gjennomsnittsmikser basert på IEA statistikk (se kildehenvisning).

I januar 2015 ble GHG Protokollens (2015) nye retningslinjer for beregning av utslipp fra elektrisitetsforbruk publisert. Her åpnes det for todelt rapportering av elektrisitetsforbruk.

I praksis betyr det at virksomheter som rapporterer sine klimagassutslipp skal synliggjøre både reelle klimagassutslipp som stammer fra produksjonen av elektrisitet, og de markedsbaserte utslippene knyttet til kjøp av opprinnelsesgarantier. Hensikten med denne endringen er på den ene siden å vise effekten av energieffektivisering og sparetiltak (fysisk), og på den annen siden å vise effekten av å inngå kjøp av fornybar elektrisitet gjennom opprinnelsesgaranti (marked). Dermed belyses effekten av samtlige tiltak som en virksomhet kan gjennomføre knyttet til forbruk av elektrisitet.

**Fysisk perspektiv (lokasjonsbasert metode):** Denne utslippsfaktoren er basert på faktiske utslipp knyttet til elektrisitetsproduksjon innenfor et spesifikt område. Innenfor dette området er det ulike energiprodusenter som benytter en mikse av energibærere, der de fossile energibærerne (kull, gass, olje) medfører direkte utslipp av klimagasser. Disse klimagassene reflekteres gjennom utslippsfaktoren og fordeles dermed til hver enkelt forbruker.

**Markedsbasert perspektiv:** Beregningen av utslippsfaktor baseres på om virksomheten velger å kjøpe opprinnelsesgarantier eller ikke. Ved kjøp av opprinnelsesgarantier dokumenterer leverandøren at kjøpt elektrisitet kommer fra kun fornybare kilder, som gir en utslippsfaktor på 0 gram CO<sub>2</sub>e per kWh.

Elektrisitet som ikke er knyttet til opprinnelsesgarantier får en utslippsfaktor basert på produksjonen som er igjen etter at opprinnelsesgarantiene for fornybar andel er solgt. Dette kalles *residual mikse*, og er normalt signifikant høyere enn den lokasjonsbaserte faktoren.

**Scope 3 Frivillig rapportering** av indirekte utslipp knyttet til innkjøpte varer eller tjenester. Dette er utslipp som indirekte kan knyttes til organisasjonens aktiviteter, men som foregår utenfor deres kontroll (derav indirekte). Typisk scope 3 rapportering vil inkludere flyreiser, logistikk/transport av varer, avfall, forbruk av ulike råstoff etc.

Generelt bør et klimaregnskap inkludere nok relevant informasjon slik at det kan brukes som beslutningsstøtteverktøy for virksomhetens ledelse. For å få til dette er det viktig å inkludere de elementer som har økonomisk relevans og tyngde, og som det er mullig å gjøre noe med.



Referanser:

Department for Business, Energy & Industrial Strategy (2020). Government emission conversion factors for greenhouse gas company reporting (DEFRA)

IEA (2020). CO2 emission from fuel combustion, International Energy Agency (IEA), Paris.

IEA (2020). Electricity information, International Energy Agency (IEA), Paris.

IMO (2020). Reduction of GHG emissions from ships - Third IMO GHG Study 2014 (Final report). International Maritime Organisation, <http://www.iadc.org/wp-content/uploads/2014/02/MEPC-67-6-INF3-2014-Final-Report-complete.pdf>

IPCC (2014). IPCC fifth assessment report: Climate change 2013 (AR5 updated version November 2014). <http://www.ipcc.ch/report/ar5/>

AIB, RE-DISS (2020). Reliable disclosure systems for Europe – Phase 2: European residual mixes.

WBCSD/WRI (2004). The greenhouse gas protocol. A corporate accounting and reporting standard (revised edition). World Business Council on Sustainable Development (WBCSD), Geneva, Switzerland /World Resource Institute (WRI), Washington DC, USA, 116 pp.

WBCSD/WRI (2011). Corporate value chain (Scope 3) accounting and reporting standard: Supplement to the GHG Protocol corporate accounting and reporting standard. World Business Council on Sustainable Development (WBCSD), Geneva, Switzerland /World Resource Institute (WRI), Washington DC, USA, 149 pp.

WBCSD/WRI (2015). GHG protocol Scope 2 guidance: An amendment to the GHG protocol corporate standard. World Business Council on Sustainable Development (WBCSD), Geneva, Switzerland /World Resource Institute (WRI), Washington DC, USA, 117 pp.

Referanselisten over er ikke komplett, men inneholder de viktigste referansene som benyttes i CEMAsys. I tillegg vil det være en rekke lokale/nasjonale kilder som kan være aktuelle, avhengig av hvilke utslippsfaktorer som benyttes.



**Selvaag Bolig ASA**

Postboks 13, Øvre Ullern 0311 Oslo

Silurveien 2

0380 Oslo

Telefon: 91 50 22 24

E-post: post@selvaagbolig.no

**Illustrasjoner:**

EVE Images

Dark Arkitekt

**Foto:**

Katrine Lunke/Apeland

Eiendomsfoto

Tom Erik Fredriksen

**Design:**

Wreppit

[www.selvaagbolig.no](http://www.selvaagbolig.no)

[www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no)

[facebook.com/selvaagbolig](https://facebook.com/selvaagbolig)

[twitter.com/SelvaagAksjen](https://twitter.com/SelvaagAksjen)



**SELVAAG BOLIG**

[www.selvaagbolig.no](http://www.selvaagbolig.no)  
[www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no)