



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: MALLING & CO FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2025





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 254 332	398 270
Sum inntekter		3 254 332	398 270
Kostnader			
Lønnskostnad	2	20 523 044	8 149 808
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	82 816	6 901
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	3 389 742	8 457 783
Sum kostnader		23 995 602	16 614 492
Driftsresultat		-20 741 270	-16 216 222
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		642 016	1 558
Annen finansinntekt	4	10 000 000	10 012 755
Sum finansinntekter		10 642 016	10 014 313
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5		
Annen finanskostnad	5	74 600 000	677 542 092
Sum finanskostnader		74 600 000	677 542 092
Netto finans		-63 957 984	-667 527 779
Resultat før skattekostnad	6	-84 699 255	-683 744 000
Skattekostnad på resultat	6		
Årsresultat	7	-84 699 255	-683 744 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-84 699 255	-683 744 000
Totalresultat		-84 699 255	-683 744 000
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital	7	-84 699 255	-683 744 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		-84 699 255	-683 744 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	324 362	407 178
Sum varige driftsmidler	3	324 362	407 178
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	992 280 000	752 200 000
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i tilknyttet selskap	5	381 700 000	456 300 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 373 980 000	1 208 500 000
Sum anleggsmidler		1 374 304 362	1 208 907 178
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4		
Andre kortsiktige fordringer	4	10 846 427	10 142 045
Krav på innbetaling av selskapskapital			2 875 092
Sum fordringer	4	10 846 427	13 017 137
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	15 227 474	10 957 231
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 227 474	10 957 231
Sum omløpsmidler		26 073 900	23 974 368
SUM EIENDELER		1 400 378 262	1 232 881 546



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	232 756	188 711
Beholdning av egne aksjer	7, 10	-183	-4 159 429
Overkurs	7	1 375 539 355	2 462 764 778
Annen innskutt egenkapital	7	20 000 000	49 060 661
Sum innskutt egenkapital		1 395 771 928	2 507 854 721
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		-1 278 420 637
Sum opptjent egenkapital			-1 278 420 637
Sum egenkapital	7	1 395 771 928	1 229 434 084
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	140 232	501 748
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		2 509 714	1 075 912
Annen kortsiktig gjeld	4	1 956 388	1 869 802
Sum kortsiktig gjeld	4	4 606 334	3 447 462
Sum gjeld		4 606 334	3 447 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 400 378 262	1 232 881 546



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 577839

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: MALLING & CO FORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 28.06.2025

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



Organisasjonsnr: 924 000 333
SELVAAG BY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 254 332	398 270
Sum inntekter		3 254 332	398 270
Kostnader			
Lønnskostnad	2	20 523 044	8 149 808
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	82 816	6 901
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	3 389 742	8 457 783
Sum kostnader		23 995 602	16 614 492
Driftsresultat		-20 741 270	-16 216 222
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		642 016	1 558
Annen finansinntekt	4	10 000 000	10 012 755
Sum finansinntekter		10 642 016	10 014 313
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5		
Annen finanskostnad	5	74 600 000	677 542 092
Sum finanskostnader		74 600 000	677 542 092
Netto finans		-63 957 984	-667 527 779
Resultat før skattekostnad	6	-84 699 255	-683 744 000
Skattekostnad på resultat	6		
Årsresultat	7	-84 699 255	-683 744 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-84 699 255	-683 744 000
Totalresultat		-84 699 255	-683 744 000
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital	7	-84 699 255	-683 744 000
Sum overføringer og disponeringer		-84 699 255	-683 744 000



Organisasjonsnr: 924 000 333
SELVAAG BY AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	3	324 362	407 178
Sum varige driftsmidler	3	324 362	407 178
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	992 280 000	752 200 000
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i tilknyttet selskap	5	381 700 000	456 300 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 373 980 000	1 208 500 000
Sum anleggsmidler		1 374 304 362	1 208 907 178
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4		
Andre kortsiktige fordringer	4	10 846 427	10 142 045
Krav på innbetaling av selskapskapital			2 875 092
Sum fordringer	4	10 846 427	13 017 137
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	15 227 474	10 957 231
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 227 474	10 957 231
Sum omløpsmidler		26 073 900	23 974 368
SUM EIENDELER		1 400 378 262	1 232 881 546
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	232 756	188 711
Beholdning av egne aksjer	7, 10	-183	-4 159 429
Overkurs	7	1 375 539 355	2 462 764 778
Annen innskutt egenkapital	7	20 000 000	49 060 661
Sum innskutt egenkapital		1 395 771 928	2 507 854 721
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		-1 278 420 637
Sum opptjent egenkapital			-1 278 420 637
Sum egenkapital	7	1 395 771 928	1 229 434 084
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4		
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	140 232	501 748
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		2 509 714	1 075 912
Annen kortsiktig gjeld	4	1 956 388	1 869 802
Sum kortsiktig gjeld	4	4 606 334	3 447 462
Sum gjeld		4 606 334	3 447 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 400 378 262	1 232 881 546



Organisasjonsnr: 924 000 333
SELVAAG BY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.38

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

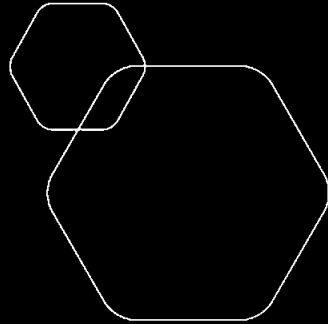
Selvaag By AS - årsregnskap og noter 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Børseth, Paul	BANKID	2025-03-18 10:38 GMT+01
Myrvold, Tore	BANKID	2025-03-17 17:50 GMT+01
Stangeland, Jan Ole	BANKID	2025-03-17 14:54 GMT+01
Holte, Erich Alexander Selvaag	BANKID	2025-03-17 14:32 GMT+01
Fougner, Ingrid Haugen	BANKID	2025-03-17 14:22 GMT+01
Hernæs, Katharina R E	BANKID	2025-03-19 16:11 GMT+01
Selvaag, Olav Hindahl	BANKID	2025-03-19 14:23 GMT+01
Baumann, Henrik	BANKID	2025-03-19 11:20 GMT+01



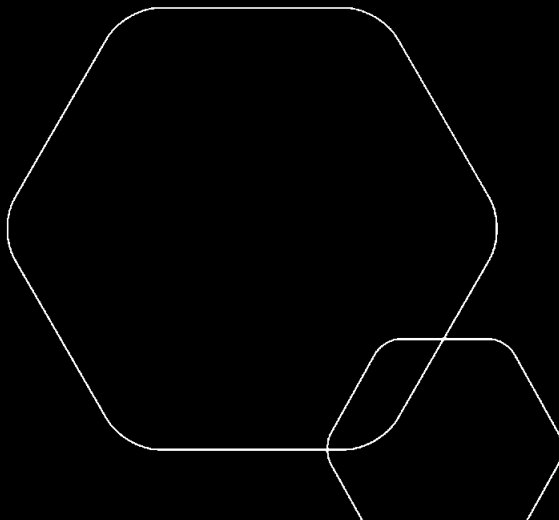
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: B41834883528401F99679673BB6031D0



Årsregnskap 2024 Selvaag By AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 924 000 333



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

Document ID:
B41834883528401F99679673BB6031D0



RESULTATREGNSKAP

SELVAAG BY AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	1	3 254 332	398 270
Sum driftsinntekter		3 254 332	398 270
Lønnskostnad	2	20 523 044	8 149 808
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	82 816	6 901
Annen driftskostnad	2	3 389 742	8 457 783
Sum driftskostnader		23 995 602	16 614 492
Driftsresultat		-20 741 270	-16 216 222
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		642 016	1 558
Annen finansinntekt	4	10 000 000	10 012 755
Annen finanskostnad	5	74 600 000	677 542 092
Resultat av finansposter		-63 957 984	-667 527 779
Resultat før skattekostnad	6	-84 699 255	-683 744 000
Skattekostnad på resultat	6	0	0
Resultat		-84 699 255	-683 744 000
Årsresultat	7	-84 699 255	-683 744 000
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital	7	-84 699 255	-683 744 000
Sum overføringer		-84 699 255	-683 744 000

SELVAAG BY AS

SIDE 2



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

Document ID:
B41834883528401F99679673BB6031D0



BALANSE

SELVAAG BY AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	324 362	407 178
Sum varige driftsmidler	3	324 362	407 178
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	992 280 000	752 200 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	381 700 000	456 300 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 373 980 000	1 208 500 000
Sum anleggsmidler		1 374 304 362	1 208 907 178
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	4	10 846 427	10 142 045
Krav på innbetaling av aksjekapital		0	2 875 092
Sum fordringer	4	10 846 427	13 017 137
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	15 227 474	10 957 231
Sum omløpsmidler		26 073 900	23 974 368
Sum eiendeler		1 400 378 262	1 232 881 546

SELVAAG BY AS

SIDE 3



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

Document ID:
B41834883528401F99679673BB6031D0



BALANSE

SELVAAG BY AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 9	232 756	188 711
Egne aksjer	7, 10	-183	-4 159 429
Overkurs	7	1 375 539 355	2 462 764 778
Annen innskutt egenkapital	7	20 000 000	49 060 661
Sum innskutt egenkapital		1 395 771 928	2 507 854 721
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	0	-1 278 420 637
Sum opptjent egenkapital		0	-1 278 420 637
Sum egenkapital	7	1 395 771 928	1 229 434 084
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	4	140 232	501 748
Skyldig offentlige avgifter		2 509 714	1 075 912
Annen kortsiktig gjeld	4	1 956 388	1 869 802
Sum kortsiktig gjeld	4	4 606 334	3 447 462
Sum gjeld		4 606 334	3 447 462
Sum egenkapital og gjeld		400 378 262	1 232 881 546

Oslo, 17.03.2025
Styret i Selvaag By AS

Jan Ole Stangeland
styremedlem

Ingrid Haugen Fougner
styremedlem

Paul Børseth
styremedlem

Erich Alexander Selvaag Holte
styremedlem

Henrik Baumann
styremedlem

Olav Hindahl Selvaag
styreleder

Tore Myrvold
styremedlem

Katharina Ræder Endresen Hernæs
daglig leder

SELVAAG BY AS

SIDE 4



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

Document ID:
B41834883528401F99679673BB6031D0



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

SELVAAG BY AS

	Note	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-84 699 255	-683 744 000
Ordinære avskrivninger		82 816	6 901
Nedskrivning anleggsmidler		74 600 000	677 542 092
Endring i leverandørgjeld		-361 516	-331 032
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-6 308 902	-6 997 019
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-16 686 857	-13 523 058
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	-414 079
Innbetalt utbytte		10 000 000	30 135 000
Utbetaling ved kjøp av aksjer i datterselskap		-80 000	0
Utbetalinger ved emisjon i datterselskap		-240 000 000	-114 796 048
Utbetalt konsernbidrag		0	-30 000 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-230 080 000	-115 075 127
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger av egenkapital		250 000 248	105 686 191
Utbetaling ved kjøp av egne aksjer		0	4 159 429
Innbetaling ved salg av egne aksjer		1 036 850	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		251 037 098	101 526 762
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		4 270 241	-27 071 423
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		10 957 231	38 028 654
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		15 227 472	10 957 231

SELVAAG BY AS

SIDE 5



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

Document ID:
B41834883528401F99679673BB6031D0

NOTER TIL REGNSKAPET

SELVAAG BY AS

Regnskapsprinsipper

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

INNTEKTS- OG KOSTNADSFØRING

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

KONSERNFOROLD

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

HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

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

INVESTERING I DATTER OG TILKNYTTET SELSKAP

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

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

PENSJONSFORPLIKTELSE

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført. Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarende periodens premie til forsikringselskapet.

BANKINNSKUDD, KONTANTER OG LIGNENDE

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

Side 6



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

Document ID:
B41834883528401F99679673BB6031D0



NOTER TIL REGNSKAPET

SELVAAG BY AS

SKATT

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

Side 7



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

Document ID:
B41834883528401F99679673BB6031D0



NOTER TIL REGNSKAPET

SELVAAG BY AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 Salgsinntekter

Selskapets inntekter består av viderefakturering av lønnskostnader.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	16 706 160	6 055 562
Arbeidsgiveravgift	2 877 831	1 206 988
Pensjonskostnader	671 444	241 161
Andre ytelser	267 610	646 097
Sum	20 523 044	8 149 808

Selskapet har i 2024 sysselsatt 6,2 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Pensjonsordningen omfatter per 31.12.2024 5 ansatte. Ledende personer har samme pensjonsordning som øvrige ansatte.

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Lønn	3 241 005	0
Pensjonskostnader	143 353	0
Bilgodtgjørelse	180 000	0
Annen godtgjørelse	2 229 872	0
Sum	5 794 229	0

Daglig leder har bonusordning med selskapet og rett til å delta i selskapets aksjekjøpsprogram. I 2024 har daglig leder kjøpt aksjer som en del av bonusordningen, se note 11.

Det har ikke vært ytt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 751 435 ink. mva.

Side 8



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

Document ID:
B41834883528401F99679673BB6031D0



NOTER TIL REGNSKAPET

SELVAAG BY AS

Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløse, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	414 079
Anskaffelseskost 31.12.2024	414 079
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.2024	6 901
Årets ordinære avskrivninger	82 816
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2024	89 717
Årets avskrivning og nedskrivning	82 816
Bokført verdi 31.12.2024	324 362
Økonomisk levetid (lineær)	0-5 år

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer med tilknyttet selskap	10 846 427	10 142 045
Sum	10 846 427	10 142 045
Gjeld		
Sum	0	0

Andre kortsiktige fordringer består i det vesentligste av utbytte fra Union Eiendomsutvikling AS (tilknyttet selskap).

Side 9



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

Document ID:
B41834883528401F99679673BB6031D0

NOTER TIL REGNSKAPET

SELVAAG BY AS

Note 5 Aksjer og andeler i datterselskap og tilknyttet selskap

	Eierandel/ Stemmel	Egenkapital	Resultat	Kostpris	Balansført verdi 31.12
Aksjer i datterselskaper og tilknyttet selskap					
Snøbyen AS	100 %	430 403 375	-15 025 633	1 743 290 092	846 000 000
Snø Oslo Holding AS	100 %	146 210 612	-196 558	146 280 000	146 280 000
Union Eiendomsutvikling AS	50 %	231 494 000	-21 986 000	714 852 000	381 700 000
Sum		808 107 987	-37 208 191	2 604 422 092	1 373 980 000

Snøbyen AS og Snø Oslo Holding AS har forretningskontor i Lørenskog og Union Eiendomsutvikling AS har i Drammen.

Selvaag By AS kjøpte aksjene i Union Eiendomsutvikling AS 29.06.2021 for MNOK 714 852. Bokført egenkapital i Union Eiendomsutvikling AS per 31.12.2021 var MNOK 330,3. Det er avsatt MNOK 10 i utbytte fra Union Eiendomsutvikling AS per 31.12.2024.

Selvaag By AS kjøpte aksjene i Snø Oslo Holding AS i 2024. I forbindelse med refinansiering av Snøbyen konsernet har Selvaag By AS pantsatt sine aksjer i Snøbyen AS.

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

Etter generelle vurderingsregler for anleggsmidler i Regnskapslovens § 5-3, jf klassifisering iht § 5-1, så vurderes aksjene til anskaffelseskost, men med plikt til å nedskrive til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Ytterligere veiledning til nedskrivningsvurderinger er gitt i NRS (F) Nedskrivning av anleggsmidler, men uten at slik veiledning kreves her. De foreliggende VEK-vurderinger per 31.12.24 er SBYs beste estimater på virkelig verdi per 31.12, og de gir uttrykk for en langsiktig vurdering, men basert på markedsforutsetningene slik de er per i dag. Et eventuelt verdifall ved evaluering av anskaffelseskost mot slike virkelige verdier vil derfor ikke anses som forbigående, og nedskrivningsplikten inntreer.

Det er innhentet verddivurderinger fra eksterne verdsetter Akershus Eiendom og de samme ble benyttet ved forrige årsskifte. Akershus Eiendom har gjennomført verddivurdering av eiendomsporteføljen til Snøbyen og Union Eiendomsutvikling AS. Malling & Co Markets AS har høsten 2024 gitt en verddivurdering av salgspporteføljen i Union Eiendomsutvikling AS. Evercorp AS har gjennomført oppdatert kombinert verddivurdering av Snø Oslo AS (driftsselskap) og Snø Vinterarena AS (eiendom). Administrasjonen i Union Eiendomsutvikling AS har presentert en oppdatert verddivurdering av selskapet per 31.12.24. Verddivurderingen er gjennomført for eiendomsporteføljen, men også for selskapet som sådan (verdijustert egenkapital – VEK), basert på verdi av eiendomsporteføljen sammenholdt med balanse per 31.12.24.

Det ble i 2023 gjennomført nedskrivninger i datterselskap med MNOK 518,8 og nedskrivninger i tilknyttet selskap med MNOK 158,8. Totale nedskrivninger for aksjer i DS og TS utgjorde i 2023 MNOK 677,6. I 2024 er aksjene i tilknyttet selskap nedskrevet med MNOK 74,6.

Side 10



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

Document ID:
B41834883528401F99679673BB6031D0



NOTER TIL REGNSKAPET

SELVAAG BY AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-84 699 255	-683 744 000
Permanente forskjeller	64 903 229	667 842 092
Endring i midlertidige forskjeller	316 563	528 136
Skattepliktig inntekt	-19 479 463	-15 373 773
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-84 699 255	-683 744 000
Beregnet skatt av resultat før skatt	-18 633 836	-150 423 680
Skatteeffekt av permanente forskjeller	14 278 710	146 925 260
Sum	-4 355 126	-3 498 420
Effektiv skattesats	5,1 %	0,5 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	59 351	75 914	16 563
Andre forskjeller	0	300 000	300 000
Sum	59 351	375 914	316 563
Akkumulert fremførbart underskudd	-55 519 506	-36 040 043	19 479 463
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	55 460 155	35 664 129	-19 796 026
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Dette som en følge at det er usikkerhet om fremtidig inntjening.

Side 11



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

Document ID:
B41834883528401F99679673BB6031D0



NOTER TIL REGNSKAPET

SELVAAG BY AS

Note 7 Egenkapital

	Aksje kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	188 711	-4 159 429	2 462 764 778	49 060 661	-1 278 420 637	1 229 434 084
Pr. 01.01.2024	188 711	-4 159 429	2 462 764 778	49 060 661	-1 278 420 637	1 229 434 084
Årets resultat					-84 699 255	-84 699 255
Emisjon	44 046		279 016 863	-29 060 661	0	250 000 248
Feil i klassifisering mellom egne aksjer og annen EK per 31.12.23		4 159 015		0	-4 159 015	0
Salg egne aksjer		232	0		1 036 619	1 036 851
Nette annen EK not overkurs			-1 366 242 287		1 366 242 287	0
Pr. 31.12.2024	232 756	-183	1 375 539 355	20 000 000	0	1 395 771 928

Per 31.12.23 var det en feilklassifisering mellom egne aksjer og annen egenkapital på kr 4 159 015. Dette er korrigert i 2024 slik at saldo egne aksjer er korrekt per 31.12.2024, men tall per 31.12.2023 endres ikke.

Note 8 Bankinnskudd

Innstående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr 1 654 352.

Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I SELVAAG BY AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	23 275 586	0,01	232 756
Sum	23 275 586		232 756

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
SELVAAG AS	12 728 080	54,7
Canica AS	5 394 284	23,2
Oslo Pensjonsforsikring AS	2 232 874	9,6
Malling & Co By AS	1 348 270	5,8
Baumann Invest AS	972 490	4,2
Lørenskog kommunale pensjonskasse	440 715	1,9
Sum >1% eierandel	23 116 713	99,3

Side 12



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

Document ID:
B41834883528401F99679673BB6031D0



NOTER TIL REGNSKAPET

SELVAAG BY AS

Sum øvrige	158 873	0,7
Totalt antall aksjer	23 275 586	100,0

AKSJER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
Katharina Ræder Endresen Hernæs	daglig leder	23 166
Totalt antall aksjer		23 166

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

Selvaag By AS inngår i konsernregnskapet til Selvaag AS.

Note 10 Egne aksjer

Selskapet har i løpet av 2024 solgt 23 166 egne aksjer til kr 44,76 per aksje. Aksjene er solgt til daglig leder som en del av hennes bonusordning.

Utvikling i selskapets egne aksjer	Antall	Pålydende pr. aksje	Sum	Andel av aksjekapital
Beholdning pr. 1.1.2024	41 447	0,01	414	0,2 %
Avhendelse egne aksjer	-23 166	0,01	-232	0,1 %
Beholdning pr. 31.12.2024	18 281	0,01	183	0,1 %

Side 13



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

Document ID:
B41834883528401F99679673BB6031D0



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2024 Årsberetning Selvaag By.pdf

Name	Method	Signed at
Børseth, Paul	BANKID	2025-03-18 10:38 GMT+01
Holte, Erich Alexander Selvaag	BANKID	2025-03-18 09:37 GMT+01
Fougner, Ingrid Haugen	BANKID	2025-03-18 09:36 GMT+01
Stangeland, Jan Ole	BANKID	2025-03-18 08:44 GMT+01
Myrvold, Tore	BANKID	2025-03-17 21:28 GMT+01
Hernæs, Katharina R E	BANKID	2025-03-19 16:11 GMT+01
Selvaag, Olav Hindahl	BANKID	2025-03-19 14:22 GMT+01
Baumann, Henrik	BANKID	2025-03-19 11:19 GMT+01



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

External reference: 82BA51E275D44AB9B7C1644C3C9D0F70

Årsberetning 2024 for Selvaag By

Virksomhetens art og lokalisering

Selvaag By AS «Selskapet» ble etablert i 2021 og har forretningsadresse i Oslo. Selskapet er et eiendomsutviklingselskap som investerer i større byutviklingsprosjekter på det sentrale østlandsområdet. Selvaag By eier 100% av Snøbyen AS («Snøbyen») og Snø Oslo Holding AS («SNØ») i Lørenskog, samt 50% av aksjene i Union Eiendomsutvikling AS («UE») i Drammen, og er med det morselskapet i Selvaag By konsern.

Snøbyen med heleide selskaper utgjør Snøbyen konsern, som driver eiendomsutvikling og utleie av næringsseiendom. SNØ, og datterselskapene Snø Oslo AS og Snø Vinterarena AS, eier og drifter en innendørs skiarena, lokalisert ved Lørenskog stasjon på bygrensen til Oslo.

Konsernintern omorganisering

I februar 2024 sluttførte man en restrukturering av selskapsstrukturen i Selvaag By konsernet som ledd i en større refinansiering. Dette skjedde ved at Snøbyen gjennomførte en gjeldskonvertering i forhold til Snø Vinterarena AS, ved at en fordring på Snø Vinterarena AS på MNOK 245,9 ble konvertert til egenkapital i Snø Vinterarena AS. Snøbyen AS har tilsvarende gjennomført en gjeldskonvertering i forhold til Snø Oslo AS, ved at en fordring på Snø Oslo AS på MNOK 44,5 ble konvertert til egenkapital i Snø Oslo AS. Eierskapet til 100 % av aksjene i Snø Vinterarena AS og Snø Oslo AS ble som ledd i omorganiseringen så løftet ut av Snøbyen og opp til morselskapet Selvaag By, som etablerte et nytt heleid holdingselskap (Snø Oslo Holding AS) som overtok aksjene i Snø Vinterarena AS og Snø Oslo AS. Omstruktureringen har muliggjort en mer effektiv forvaltning og rapportering i Selvaag By konsern.

Finansielle forhold og markedsutvikling

I 2023 førte en kraftig økning i rentenivået til høyere avkastningskrav (yield), noe som resulterte i en nedgang i eiendomsverdiene med tilhørende regnskapsmessige nedskrivninger. I 2024 har avkastningskravet vært relativt stabilt, og verdiene har i større grad vært påvirket av eiendomsspesifikke faktorer.

Eiendomsporteføljen i Snøbyen har hatt en økning i leieinntektene på mer enn 23% og en verdistigning på mer enn 7 %, sammenlignet med 2023. Union Eiendomsutvikling har flere interessante og langsiktige utviklingsprosjekter i Drammen, men et krevende marked har medført negativ utvikling i den samlede eiendomsporteføljen i 2024 som følge av betydelig verdifall for enkelte av selskapets utviklingsseiendommer.

Snuoperasjon i Snøbyen og SNØ

Snøbyen har gjennomgått en omfattende snuoperasjon med fokus på å øke leieinntektene, få inn solide leietakere, implementere en ny organisasjonsstruktur, effektivisere, refinansiere og forbedre tilbudet i området. Dette har resultert i betydelige merverdier, spesielt på lager- og logistikkeiendom Luhrtoppen, og en positiv verdiutvikling i 2024.

Besøkstallet i skihallen SNØ er stigende, men fortsatt for lavt. For å styrke produktet og effektivisere driften er det gjort flere tiltak, inkludert forbedrede bakke- og treningsforhold, samt etablering av et utendørstilbud som vil bli ytterligere utviklet neste vinter. SNØ har befestet sin posisjon som en viktig treningsarena for klubber og lag, og har etablert et solid fotfeste i kurs- og eventmarkedet med over 100 bedriftsarrangementer i 2024. Skihallen har hatt besøkende fra 35 ulike nasjonaliteter og har tilbudt gratis skiskole og SFO-aktiviteter til barn i nærområdet. Barn og ungdom i området er en kundegruppe som bruker SNØ mer og mer.

1



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

Document ID:
82BA51E275D44AB9B7C1644C3C9D0F70



SNØ og Snøbyen har gjennomgått en 'face lift' med nye aktivitetstilbud og et mer gjennomført konsept og profil. I Velkomstsenteret har man fått et bredere tilbud av aktiviteter slik som golfsimulatorer, minibowlingbaner og arkadespill.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Omsetningen i Selvaag By AS økte fra TNOK 398 til TNOK 3 254 i 2024. Selskapet hadde et negativt ordinært resultat før skatt på TNOK 84 699, mot negativt på TNOK 683 744 i 2023 som følge av store nedskrivninger av aksjeverdiene. Samlet kontantstrøm fra driften var negativ med TNOK 16 687. Selskapets kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på TNOK 230 080 gjaldt i hovedsak emisjoner i datterselskaper. Selskapets kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på TNOK 251 037 gjaldt i hovedsak kontantemisjoner i forbindelse med restruktureringen. Årets resultat er særlig preget av nedskrivninger av aksjer i det tilknyttede selskapet UE.

Selskapets likviditetsbeholdning var TNOK 15 227 per 31.12.2024. Selskapets kortsiktige gjeld var TNOK 4 606 per 31.12.24. Selskapets finansielle stilling er tilfredsstillende og per 31.12.2024 kan selskapet nedbetalte kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene. Totalkapitalen var ved utgangen av året TNOK 1 400 378, sammenlignet med TNOK 1 232 882 året før. Egenkapitalandelen per 31.12.2024 var på 99,7%, hvilket var det samme som året før.

Det ble innhentet eksterne verddivurderinger fra Akershus Eiendom både ved utgangen av 2024 og ved utgangen av 2023. Akershus Eiendom har gjennomført verddivurdering av eiendomsporteføljen til Snøbyen og Union Eiendomsutvikling. I tillegg gjennomførte Malling & Co Markets AS en verddivurdering av kontantstrømporteføljen i Union Eiendomsutvikling høsten 2024. Evercorp AS har gjennomført oppdatert kombinert verddivurdering av Snø Oslo AS (driftsselskapet) og Snø Vinterarena AS (eiendom).

Eiendommene og utviklingsprosjekter i Snøbyen konsernet har generelt sett en positiv utvikling (i snitt + 7 %) og det er således ingen nedskrivningsbehov i 2024. I UE har verdien av kontantstrøm-eiendommene holdt seg stabilt (+ 1%), mens verdiene i utviklingsprosjektene falt kraftig (-22%). Samlet falt verdiene i UE's eiendomsportefolio med - 8%. Basert på nedskrivningsvurderingene har det per 31.12.2024 vært behov for å skrive ned aksjene i det tilknyttede selskapet UE med TNOK 74 600.

Egenkapital i selskapet pr. 31.12.2024 var TNOK 1 395 772 sammenliknet med TNOK 1 229 434 pr. 31.12.2023.

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

Egne aksjer

Se note 10 for nærmere informasjon om endring i beholdning av egne aksjer.

Kredittrisiko

Selvaag By konsern har en generell kredittrisiko knyttet til rentesvingninger som følge av at låneporteføljen i UE delvis har flytende renter. Snøbyen konsern har ingen risiko knyttet til rentesvingninger som følge av at hele den rentebærende gjelden er sikret med en 3 års rentesikringsavtale (renteswap). SNØ har ingen rentebærende gjeld og således ingen kredittrisiko.

Likviditets- og renterisiko

Selskapet Selvaag By har ingen rentebærende gjeld.





Selvaag By konsern gjennomgikk en omfattende restrukturering som ble avsluttet med en refinansiering av eksisterende gjeld i februar 2024. Ny låneavtale på TNOK 973 000 mellom Selskapet og Handelsbanken og DNB ble signert den 27. februar 2024 og har en varighet på 3 år med avdragsfrihet i 2024 og 2025.

Konsernets rentebærende gjeld var på TNOK 973 000 pr. 31.12.2024 og således TNOK 129 356 lavere enn ved utgangen av 2023. Loan to Value (LTV) er på omtrent 54%, med et komfortabelt «headroom» i forhold til lånebetingelsene (LTV covenant < 70%).

Selskapets likviditetssituasjon anses som tilfredsstillende og administrasjon driver en aktiv likviditetsstyring slik at Selskapet til enhver tid skal kunne betjene løpende forpliktelser.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ved utgangen av året fire ansatte fordelt på 1 kvinne og 3 menn. Antall årsverk er 6. Det har vært sykefravær på 3,2% i 2024.

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

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

Bærekraft

Selvaag By konsern har jobbet strategisk med å benytte bærekraftige materialer og løsninger i eksisterende bygg og utviklingsprosjekter. Det er målet å heve standarden for bærekraftige bygg gjennom stadige oppgraderinger og utvidelser av eksisterende eiendommer.

SNØ er et plusshus som tilfører overskuddsenergi tilbake til området.

Snøbyen konsern har jobbet med å tilrettelegge og planlegge tiltak som skal føre til en betydelig energiforbedring og løft i energikarakter. Disse bærekraftprosjekter inkluderer blant annet solceller, oppgradering av ventilasjonsaggregater, smarte sentral-driftskontroll systemer og varmepumper.

Selvaag By konsern er opptatt av å skape verdier for lokalsamfunnet og brukerne av eiendommene, og søker å fremme helse, trivsel, aktivitet og inkludering.

De planlagte eiendomsutviklingsprosjektene i Selvaag By legger vekt på høyverdige sosiale møteplasser og torg. Visjonen om at aktivitet, læring og inspirasjon fører til høyere livskvalitet underbygger FNs bærekraftsmål rundt god helse.

Åpenhetsloven

I forbindelse med innføring av Åpenhetsloven har Selvaag By konsern etablert systemer og rutiner for å minimere risiko for at man forårsaker eller medvirker til negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Aktsomhetsvurderinger er gjort for å sikre etterlevelse av kravene i Åpenhetsloven. Siste redegjørelse fra 2023 er tilgjengelig via hjemmesiden



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

Document ID:
82BA51E275D44AB9B7C1644C3C9D0F70



www.selvaag.no. Redegjørelsen for 2024 vil bli tilgjengelig så snart den foreligger, og senest i løpet av juni, under www.selvaagby.no.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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

Fremtidsutsikter

Ambisjonen framover er god verdiøkning i eiendomsporteføljen og videre vekst – basert på ytterlige økning i leieinntekter og driftsoptimalisering, gjennomføring av utviklingsprosjekter, og økt antall besøk og tilbud i SNØ.

Store byutviklingsprosjekter som går over mange år må kunne håndtere markedsendringer og svingninger, noe Selvaag har erfaring med fra tidligere prosjekter som Tjuvholmen og Løren. Det er et overordnet langsiktig mål for Selvaag By å utvikle en robust portefølje av byutviklingsprosjekter med god og langsiktig verdiskaping.

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2024 og økonomiske stilling ved årsskifte. Det er ikke inntrådt andre forhold enn de som er nevnt etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Oslo, 17. mars 2025

Styret og daglig leder i Selvaag By AS

Olav Hindahl Selvaag
styreleder

Tore Myrvold
styremedlem

Paul Børseth
styremedlem

Erich Alexander Selvaag Holte
styremedlem

Ingrid Haugen Fougner
styremedlem

Jan Ole Stangeland
styremedlem

Henrik Baumann
styremedlem

Katharina Ræder Endresen Hernæs
daglig leder



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

Document ID:
82BA51E275D44AB9B7C1644C3C9D0F70



Til generalforsamlingen i Selvaag By AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag By AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 17. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Therese Thoresen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Selvaag By AS

Signers:

Name	Method	Date
Thoresen, Therese	BANKID	2025-03-18 16:41

This document package contains:

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



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