

Årsrapport  
SELVAAG BOLIG

2021





## EN AV LANDETS LEDENDE BOLIGUTVIKLERE

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 mer enn 70 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.

[www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no)

## INNHOOLD

ORGANISASJON OG STYRET	
Leder	4
Nøkkeltall	7
Konsernledelsen i Selvaag Bolig ASA	8
Forretningsbeskrivelse	10
BÆREKRAFT	14
Bærekraftig byutvikling	21
Klima og miljø	24
Selvaag Bolig som arbeidsplass	30
Ansvarlig drift og arbeidsforhold på byggeplasser	34
REGNSKAP: KONSERN	
Eierstyring og selskapsledelse	36
Årsberetning	46
Styret i Selvaag Bolig ASA	54
Resultatregnskap	56
Balanse	57
Endringer i egenkapital	58
Kontantstrømoppstilling	59
Noter	62
REGNSKAP: MORSELSKAP	
Resultatregnskap	96
Balanse	97
Kontantstrømoppstilling	99
Regnskapsprinsipper	100
Noter	102
Erklæring fra styret og administrerende direktør	110
Revisors beretning	112
GRI-INDEKS	120
VEDLEGG	124

# ET AV DE BESTE ÅRENE I SELVAAG BOLIGS HISTORIE

I juni 2022 er det 10 år siden Selvaag Bolig ble notert på Oslo Børs. 10 år med solid utvikling, betydelig avkastning for eierne og nærmere 10 000 nye boliger. Selvaag Bolig har nå over 4 500 aksjonærer og mer enn 1 300 boliger under bygging. Vi rangeres som en av Norges beste arbeidsplasser, vi har høy kundetilfredshet, og vi er en viktig premissgiver for utviklingen av boligsektoren.

Også 2021 ble et godt år for Selvaag Bolig. Det samlede salget for året ble det nest beste i selskapets historie. Vi igangsatte bygging av flere boliger enn vi ferdigstilte, og ved utgangen av 2021 hadde vi derfor økt antallet boliger under bygging. Mye ligger til rette for at utviklingen kan fortsette. Vi har mange boliger som skal ut i salg, fremdriften i reguleringsarbeidet i flere store prosjekter er god, og vi har bygget opp en tomtebank på 800 boliger i Stockholm, der vi planlegger vår første salgsstart i løpet av 2022.

I løpet av pandemiårene 2020 og 2021 har Selvaag Bolig levert mer enn 1 600 boliger til fornøyde kjøpere, og jeg ønsker å takke ansatte og samarbeidspartnere som har klart å levere innenfor avtalte tidsfrister. Selv om vi har erfaring, gjennomføringskraft og finansiell løfteevne, lykkes vi først og fremst fordi både ansatte og leverandører yter det lille ekstra – helt fra før vi kjøper tomt til boligene ferdigstilles og ikke minst i garantiperioden.

## VI HAR TRO PÅ DE STORE BYENE

Visjonen vår er å gjøre fremtidens byer bedre, og vi har hele tiden hatt en klar strategi om å bygge godt planlagte og kostnadseffektive boliger i storbyområder med befolkningsvekst og stort boligbehov. Det gjelder fortsatt. I Selvaag Bolig tror vi at byenes vekst vil fortsette, og at arbeidsinnvandringen vil øke nå som pandemien forhåpentligvis er over.

Urbanisering er en global megatrend. Folk flytter til storbyer på grunn av jobb- og utdanningsmuligheter, og et mangfold av tilbud og kulturliv. Mange vil derfor bosette seg nær, eller i hvert fall i en behagelig reiseavstand, fra sentrum. Det svarer vi godt på.

## VI HAR UNIKE BOLIGKONSEPTER

I 2004 introduserte vi Plussboliger. Dette er et varemerkebeskyttet livsstilskonsept der beboerne får ekstra service, opplevelser og trygghet. I løpet av de siste årene har vi sett at interessen for å kjøpe tjenester som gir en enklere hverdag har økt betydelig, både for familier og enslige. Vi opplever også at

kommunene vi bygger i ønsker flere slike boliger fordi de bidrar til å skape levende nærmiljøer og økt livskvalitet for beboerne. I tillegg kan eldre som velger å bosette seg i en Plussbolig bo hjemme lenger, fordi de trenger mindre oppfølging fra det offentlige hjelpeapparatet og opplever mindre ensomhet. I Stockholm, der kommunene er store tomteeiere, har vi fått tilgang til flere gode utviklingstomter, blant annet på grunn av dette. For å sikre vårt konkurransefortrinn videreutvikler vi kontinuerlig innholdet i konseptet med nye tjenester og løsninger.

Vi utvikler også helt nye boligkonsepter, som vil møte morgendagens behov og samtidig gi oss konkurransefortrinn. Et eksempel på dette er Selvaag City, som har kompakte leiligheter med tilgang til tjenester og fellesarealer på samme måte som i Selvaag Pluss. Vi mener at det er samfunnsøkonomisk fornuftig og lønnsomt å bygge flere kompakte boliger med lavere enhetspriser, som gjør at unge mennesker får råd til å kjøpe sin første bolig. Vi opplever også at kommunene der vi bygger ser at det kan være fornuftig å tillate flere prosjekter med flere små leiligheter, så lenge det er fellesarealer og tjenester. Vi håper å få klarsignal til å bygge vårt første City-prosjekt i løpet av 2022.

Plussboliger og variasjoner av dette konseptet vil utgjøre en større del av porteføljen vår fremover, og blir derfor en sentral del i videreutviklingen av Selvaag Bolig. Hittil har vi ferdigstilt om lag 2 000 Plussboliger, og ved utgangen av 2021 hadde vi mer enn 3 500 under utvikling eller planlegging.

## VI KONKRETISERER ARBEIDET MED BÆREKRAFT

Bærekraft 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. I dag handler bærekraft om alt fra klimaendringer til arbeidsforhold i leverandørkjeden, finansieringsløsninger, arkitektur, teknologi, helse og byutvikling. Det er et betydelig økt nasjonalt og internasjonalt fokus på bærekraft og klimaendringer, og det stilles økte krav til blant annet miljøledelse, aktsomhetsvurderinger, ikke-finansiell rapportering og åpenhet rundt arbeidsvilkår i vår leverandørkjede. Arbeidet med dette er omfattende og utfordrende. Det er blant annet mangel på

standardiserte måleparametere, utfordrende å hente inn korrekt data fra leverandører, og fortsatt uklareheter rundt innføringen av EUs taksonomi.

I det korte bildet kan summen av nye krav føre til høyere priser på produktene vi skal selge. Det grønne skiftet er imidlertid nødvendig og vil samtidig kunne gi seriøse selskaper mange muligheter. I 2021 har vi derfor gjort en rekke tiltak som skal sikre at vi oppfyller forventninger fra interessenter, kommende lovkrav, og at selskapets bærekraftsarbeid har et fundament som kan bygges videre på. Målet er å sikre at vi bidrar til nasjonale og internasjonale bærekraftsmål, men også gi Selvaag Bolig konkurransemessige fordeler.

Et viktig arbeid i 2021 har vært å revidere styringssystemet til selskapet og inkludere bærekraft i større grad. Videre er kontraktgrunnlaget for totalentrepriser utvidet for å sikre innrapportering av nødvendig informasjon fra byggeprosjektene. Det er kartlagt og hentet inn mer detaljert data enn noen gang før, og vi er stolte av å presentere vårt første klimaregnskap (se vedlegg side 124). Videre har vi gjennomført en klimarisikokartlegging. Dette vil styrke bærekraftsarbeidet overordnet i selskapet og i prosjektene. Det er også viktig for det videre arbeidet med målsettinger og strategi.

#### Derfor har vi tre klare miljørettede prioriteringer fremover:

1. Vi skal utvikle bolig- og byprospekter som er bærekraftige og legger til rette for å leve med minst mulig miljøpåvirkning.
2. Vi skal være åpne, slik at det blir enkelt å få oversikt over selskapets miljøpåvirkning.
3. Vi skal sette tydelige mål for utslippsreduksjon.

#### VI ER GODT POSISJONERT FOR FREMTIDEN

Selvaag Bolig har erfaring og en størrelse som gjør oss i stand til å håndtere endringer. Vi har en sterk posisjon, som gjør at vi kan utnytte mulighetene som kommer i forbindelse med økt fokus på bærekraft og strengere reguleringer.

Som leder er jeg trygg på at vi har oppskriften for å lykkes og at vi er klare for vekst i årene som kommer. Vi har gode produkter, tilgang på attraktive tomter til nesten 11 000 boliger, erfarne og dyktige medarbeidere, og vi har et produkt det er stort behov for.

Å kjøpe bolig er den viktigste investeringen de fleste av oss gjør i løpet av livet, og vi bidrar til at flere får mulighet til nettopp det. Å kjøpe bolig fra oss skal være en god investering. Samtidig skal selskapet være et attraktivt og trygt investeringsobjekt. Vi skal gjøre fremtidens byer bedre.

Kontakt oss gjerne om du har innspill til denne rapporten.



Sverre Molvik  
Administrerende direktør

#### Nøkkeltall\* 2021:

Driftsinntekter IFRS:	NOK 3 403 millioner
Driftsresultat:	NOK 648 millioner
Resultat før skatt:	NOK 645 millioner
Antall salg:	821
Netto salgsverdi:	NOK 4 026 millioner
Antall igangsatte enheter:	880
Antall overleverte enheter:	894
Antall ferdigstilte enheter:	867
Antall enheter under bygging	1 323
Antall ansatte	86
Turnover	8,1 %
Sykefravær	2,3 %
Likestilling i styret (aksjonærvalgte styremedlemmer)	40 % kvinner 60 % menn
Estimert utslipp pr. BTA (kgCO <sub>2</sub> e)**	298

\*Alle tall er Selvaag Boligs andel.

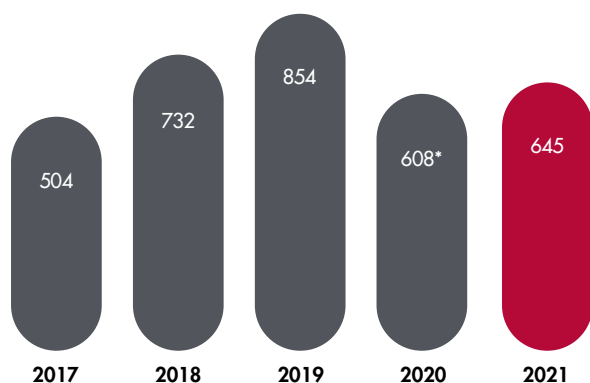
\*\* Tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter (tCO<sub>2</sub>e) per bruttoareal (BTA). Omregning av klimagasser til CO<sub>2</sub>-ekvivalenter gjøres ved å gange antall tonn av hver enkelt gass med gassens GWP-verdi. Dette er det globale oppvarmingspotensialet i et hundreårsperspektiv. Bruttoareal (BTA) er en betegnelse for det totale arealet av boligen, og inkluderer yttervegger.



ILLUSTRASJON: RINGVE PLUSS, TRONDHEIM

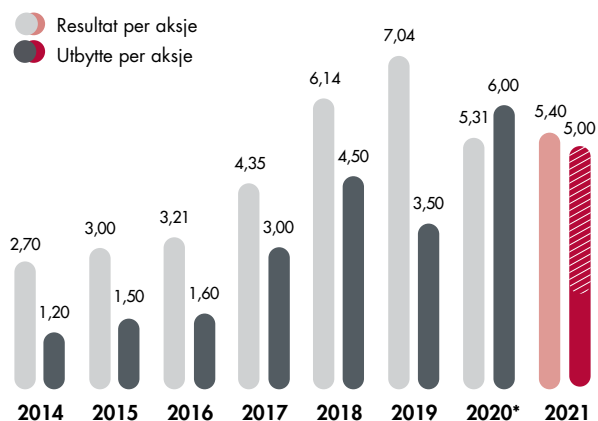
# NØKKELTALL FOR SELVAAG BOLIG

## RESULTAT FØR SKATT (NOK MILLIONER)



\* Inkluderer ikke NOK 1045 millioner fra UP-transaksjonen

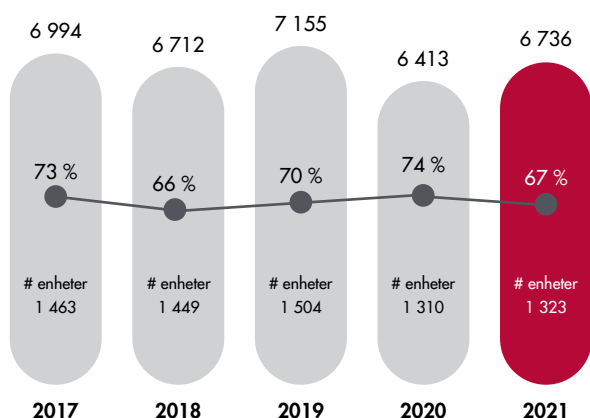
## ÅRLIG UTBYTTE OG RESULTAT PER AKSJE



• Foreslått utbytte for H2 2021 NOK 3,00 per aksje

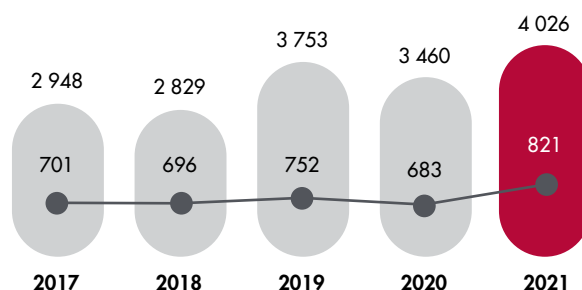
\* Oversikten viser ikke gevinst og utbytte fra UP-transaksjonen

## BOLIGER I PRODUKSJON



• Salgsverdi av enheter i produksjon  
 ● Andel solgte enheter under bygging  
 # Enheter under bygging

## BOLIGSALG<sup>1)</sup>



• Verdi av solgte enheter (MNOK)  
 ● Antall solgte enheter

(Beløp i millioner kroner)

	2021	2020	2019	2018	2017
<b>IFRS hovedtall</b>					
Driftsinntekter	3 402,7	2 698,0	3 368,8	3 342,1	3 228,8
Driftsresultat	648,3	1 643,8	864,7	750,5	543,7
<b>RESULTAT FØR SKATT</b>	<b>645,3</b>	<b>1 653,5<sup>2)</sup></b>	<b>854,0</b>	<b>732,5</b>	<b>503,8</b>
Kontantstrøm fra drift	392,6	1 615,7	985,9	427,0	303,2
Netto kontantstrøm	-357,9	-293,4	521,7	171,5	-400,6
Egenkapital-grad	43 %	41 %	49 %	48 %	45 %
<b>RESULTAT PER AKSJE I KRONER</b>	<b>5,40</b>	<b>16,33</b>	<b>7,04</b>	<b>6,14</b>	<b>4,35</b>

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

<sup>2)</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\*\*

\* Tiltrådte 9. august 2021.

\*\* Tiltrådte 1. mars 2021.

# 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 tre 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 vedlikeholdspersonell i selskapets Plussboliger – boliger med fellesareal og tjenestetilbud som Selvaag Bolig drifter etter overlevering til kunde.

I løpet av 2021 har Selvaag Bolig etablert en mer helhetlig organisasjon i Stockholm, og styrket satsingen på bærekraft. Det har ikke vært andre endringer i selskapets virksomhetsområde eller verdikjede i 2021.

## SELKAPSSTRUKTUR

I Selvaag Bolig er alle prosjekter plassert 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 side 63. Selvaag Bolig har også skilt ut driften av selskapets Plussboliger i et eget selskap. Selvaag Bolig konsern har totalt 86 ansatte, hvorav 67 er ansatt i Selvaag Bolig ASA. De øvrige er ansatt i Selvaag Pluss Service AS, Selvaag Eiendomsoppgjør AS og svenske datterselskaper.

## MARKEDSTILPASSEDE BOLIGKONSEPTER

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

## KONKURRANSEUTSETTING AV ALLE ENTREPRISER

Selvaag Bolig er et rent boligutviklingsselskap uten egen 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 posisjonere selskapet som en kostnadseffektiv aktør, godt rustet til å møte eventuelle svingninger i boligmarkedet. Konkurransesetting av all byggevirsomhet gir flere fordeler:

### Fokusert organisasjon:

Om lag 65 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. Kostnadene låses før salgsstart. Samarbeid utelukkende med entreprenørselskaper med spisskompetanse til å løse oppdragene.

### Lavere gjennomføringsrisiko:

Bruk av totalentrepriser reduserer gjennomføringsrisikoen i byggefasen.

### Lavere markedsrisiko:

Ekstern entreprenør forhindrer store bemanningsjusteringer ved markedsvingninger.

### Bedre kapasitet:

Ingen kapasitetsproblemer når flere prosjekter skal bygges samtidig.

## TOMTEKJØP OG FINANSIERING AV TOMTER

### Norge

I januar 2020 ble store deler av Selvaag Boligs tilgjengelige tomteportefølje solgt til Urban Property. Salget ble gjort for å reddykke kjernevirksomhet, øke operasjonelt fokus, synliggjøre verdiene i den daglige driften i Selvaag Bolig, og øke selskapets mulighet for vekst. Urban Property er en solid, kapitalsterk og forutsigbar partner for Selvaag Bolig. Samarbeidet er langsiktig og strategisk, og er nå godt innarbeidet og fungerer som planlagt.

Samarbeidsavtalen, kort oppsummert:

- Urban Property har forkjøpsrett på kjøp av nye tomter i Norge som Selvaag Bolig ønsker å utvikle. Dersom Urban Property ikke benytter seg av forkjøpsretten, kan Selvaag Bolig benytte andre finansieringsløsninger og/eller samarbeide med andre.
- Selvaag Bolig har opsjon på å kjøpe tilbake 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

## FORRETNINGSBESKRIVELSE

overtagelse av tomt (ved byggestart) og 50 prosent ved ferdigstilling av prosjektet.

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

### Sverige

I Sverige inngår Selvaag Bolig avtaler om tomtekjøp etter svensk modell, det vil si fortrinnsvis gjennom tildeling av eiendom fra kommunene som er store tomtebesittere i Sverige. Tildelingen skjer som regel i konkurranse mellom en rekke aktører der pris er ett av flere kriterier. Oppgjør av tomtene skjer i hovedsak først når rammetillatelse er gitt. Reguleringsrisikoen er således eliminert.

### VERDIDRIVERE

I tillegg til konkurranseutsetting av bygging, er Selvaag Boligs strategi for kjøp og utvikling av nye tomter sentralt for selskapets verdiskaping. Selvaag Bolig har tilgang til en betydelig tomteportefølje. Dette tillater måltett valg av nye tomter som passer inn i eksisterende portefølje 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.

Sentralt for den gode utviklingen står selskapets salgsstrategi. Segmentering av boligprosjekter og optimalisering av sammensatte prosjekter ved et bredt utvalg boligtyper, inkludert utstrakt bruk av selskapets varemerkebeskyttede Pluss-konsept, har gitt godt salg og gunstig salgsmotiv. Selvaag Bolig starter bygging som hovedregel først når 60 prosent av verdien av et byggetrinn er solgt. Resten av byggetrinn selges i perioden frem mot ferdigstilling. Dette muliggjør at enhetene i prosjektet prises i tråd med markedsutviklingen, og sikrer inntektoptimalisering.

Videre bidrar fokus på detaljplanlegging, standardisering, tomteutnyttelse og strategisk tomteutvikling til å sikre bærekraftig utvikling, lave byggekostnader, gode prosjektmarginer og konkurransedyktige salgspriser. Selvaag Bolig setter høye krav til kvalitet i alle ledd internt og har omfattende kvalitetskrav til produkter og drift hos underleverandørene. Dette bidrar til å redusere risiko for feil i prosjektene, og at alle boligene har høy standard og møter selskapets miljøkrav.

### 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 eller gi økt finansiell risiko. 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.

### RISIKOHÅNDTERING I BYGGEVIRKSOMHET

Selvaag Bolig arbeider aktivt med å minimere risikoen for kostnadsoverskridelser og forsinkelser. Denne minimeres ved at selskapet inngår totalentrepriseavtaler med solide entreprenører som har god økonomi, høy kompetanse og dokumentert leveransekapte. 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. Se side 41 for mer informasjon om risiko og risikostyring.

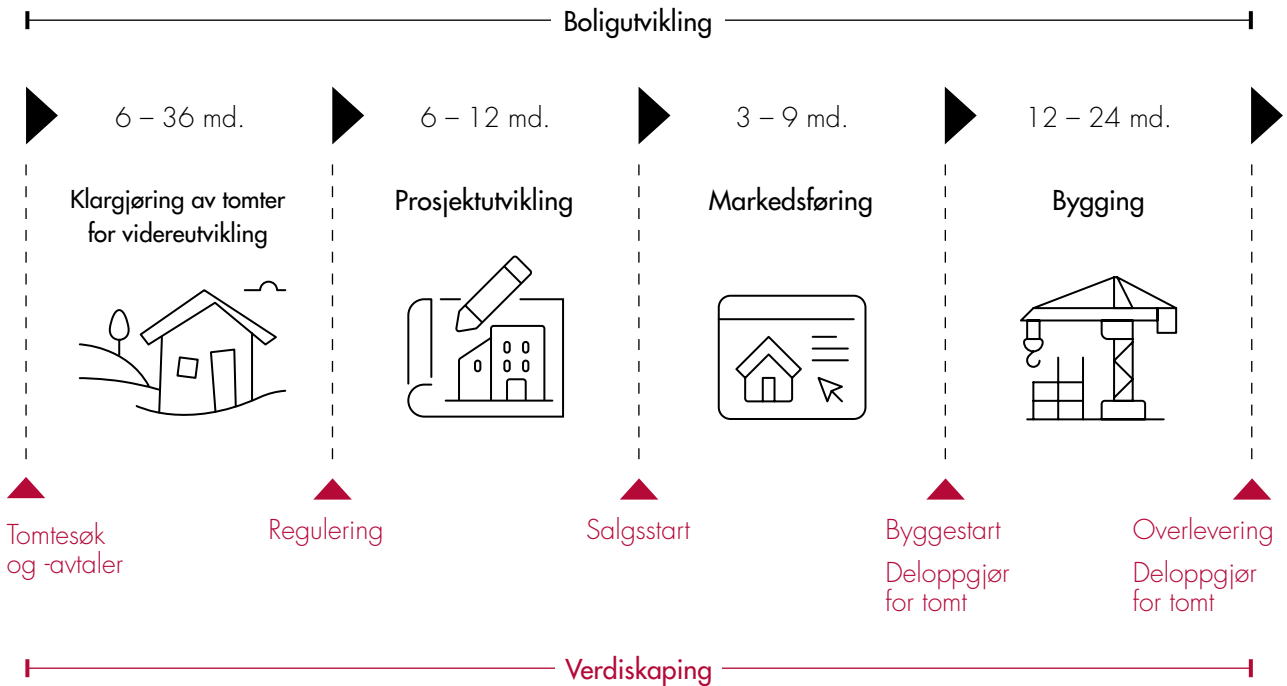
### EKSTERNE RISIKOFAKTORER

Lav rente, lav arbeidsledighet, høy kjøpekraft i husholdningene og høy befolkningsvekst i urbane områder har bidratt til stor boligetterterspørsel, spesielt i Stor-Oslo der Selvaag Bolig har hoveddelen av sin virksomhet. Erfaringer fra tidligere år viser imidlertid at det kan oppstå negative skift i etterspørselen, blant annet på grunn av forverrede makroøkonomiske forhold, regulatoriske endringer eller økt tilbudsside i markedet. Klimaendringer kan medføre strengere miljøkrav i prosjektutvikling og påvirke tilgang til nye utviklingstomter, entreprenører og råvarer. Det er også knyttet usikkerhet til hvordan geopolitisk usikkerhet vil påvirke Selvaag Bolig.

### NØKKELTALL

Se nøkkeltall på side 7.

## VERDISKAPINGSPROSESSER I SELVAAG BOLIG



## VERDIDRIVERE I SELVAAG BOLIG

### Konkurransedyktige produkter i vekstområder

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

### 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.

### Stor, aktivt forvaltet tomtebank

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

### 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



ILLUSTRASJON: SKÅRERBYEN, LØRENSKOG

# BÆREKRAFT



ILLUSTRASJON: AUTRONICA, RINGVE PLUSS, TRONDHEIM

## VISJON

Vi skal gjøre fremtidens byer bedre

## MISJON

Vi gjør det enklere for flere å bo bedre

## AMBISJON

Vi bidrar til inkluderende lokalsamfunn og tilrettelegge for en bærekraftig livsstil

## LØFTER

Å velge oss er å velge en trygg, solid og kompetent partner, som alltid holder det vi lover. Vi skal utvikle smarte, bærekraftige og lønnsomme prosjekter

## VERDIER

Omtanke og skaperkraft



# BÆREKRAFT I SELVAAG BOLIG

Selvaag Bolig skal skape verdier for samfunnet gjennom å bygge gode boliger som folk flest har råd til å kjøpe og som står seg over tid. Hensyn til klima, miljø og lokalsamfunn er derfor en integrert del av virksomheten.

## SELSKAPETS VERDIER VISER VEI

Selvaag Bolig skal være en ledende boligleverandør i områdene selskapet satser, og bygge boliger og byområder som både ansatte og aksjonærer kan være stolte av og som står seg over tid. Selskapets verdier, «omtanke» og «skaperkraft», er førende for virksomheten. Omtanke vises ved å bygge boliger for folk flest, ivareta miljøet, og å sikre trivsel hos ansatte og tillit blant samarbeidspartnere. Skaperkraft vises gjennom innovasjon og gjennomføring.

En mer bærekraftig utvikling er nødvendig for å løse klimautfordringer, og samfunnet etterspør mer informasjon om hvordan selskapet styrer sin påvirkning på miljø og samfunnet for øvrig. Det kommer også flere lovpålagte rapporteringskrav som for eksempel åpenhetsloven, likestillingsloven og EUs taksonomi. I året som har gått har Selvaag Bolig lagt ned en betydelig innsats for å sikre at selskapet bidrar til klimamål og for imøtekomme forventninger til ikke-finansiell rapportering.

## SOLID FORANKRING

Selvaag Boligs styre er ansvarlig for etterlevelse av alle relevante myndighetskrav, lover og forskrifter. Bærekraft settes høyt på agendaen i selskapets strategiske arbeid, og i 2021 ble det koordinerende ansvaret for bærekraft plassert hos konserndirektør for kommunikasjon, bærekraft og strategi. I tillegg har hele selskapets konsernledelse bærekrafts-KPIer knyttet til variabel lønn. Selskapet skal både utnytte muligheter og gjøre korrigerende tiltak om nødvendig.

Bærekraft er et sentralt tema på styrets årlige strategiseminar med selskapets ledelse, der det settes mål for kommende virksomhetsår. 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 bærekraftsarbeidet fra selskapets ledelse.

Styret har fastsatt overordnede prinsipper for eierstyring og selskapsledelse. Disse er nedfelt i sentrale retningslinjer og prosedyrer (se tekstboks). 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 om Selvaag Boligs eierstyring og selskapsledelse, vises det til eget kapittel i årsrapporten for 2021.

## SELVAAG BOLIG SOM BYGGHERRE

Selvaag Boligs ambisjon er å bygge boliger som bidrar til inkluderende lokalsamfunn og som tilrettelegger for en bærekraftig livsstil. Det er selskapets ansvar å sikre ansvarlige prosesser gjennom prosjektenes totale utviklingsperiode.

I 2021 overleverte Selvaag Bolig 894 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. Alle utbyggingsprosjektene er underlagt strenge offentlige krav og de fleste utbyggingsprosjektene er i tillegg underlagt kommunale særkrav. Det var ingen kjente brudd på lover og reguleringer eller retningslinjer i 2021.

## AKTSOMHETSVURDERINGER

Store utbyggingsprosjekter har leveranser fra en lang rekke nasjonale og internasjonale leverandører, noe som medfører økt risiko for forurensning, brudd på menneskerettigheter, arbeidslivskriminalitet og korrupsjon.

Selvaag Boligs retningslinjer og prosedyrer inkluderer:

- Etiske retningslinjer\*
- Miljøpolicy
- Retningslinjer for anti-korrupsjon
- Prosedyrer for varsling av kritikkverdige forhold

\* Selskapets etiske retningslinjer og styringssystem skal revideres i 2022, i henhold til OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv og FNs veiledende prinsipper for næringsvirksomhet og menneskerettigheter.



Risiko for negativ innvirkning reduseres gjennom offentlig lowverk 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: Fra tomtkjøp, via regulering og forprosjekt, tilbudsinnhenting og salgsforberedelser, til gjennomføring og reklamasjons- og driftsperiode.

#### **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. Prosedyrer for varsling er tilgjengelig på selskapets hjemmeside og intranett. Kanalen kan benyttes anonymt. Det foreligger rutiner for rapportering til selskapets styre.

Selvaag Bolig mottok ingen varsler i 2021. Selskapet har orientert ansatte og leverandører om varslingsrutiner og -muligheter og oppfordrer til at alle kritikkverdige forhold skal rapporteres.

#### **OM BÆREKRAFTSRAPPORTEN**

Denne rapporten er utformet basert på standardene til The Global Reporting Initiative (GRI) for rapporteringsåret 2021. Rapporten er utformet av Selvaag Boligs konsernledelse og behandlet og godkjent av Selvaag Boligs styre. Bærekraftsrapporten er ikke verifisert eksternt. Eventuelt krav om ekstern verifisering av selskapets bærekraftsarbeid vil bli vurdert i 2022.

#### **OMFANG OG BEGRENŚINGER**

Rapporten inkluderer alle virksomhetsområder i Selvaag Bolig ASA og selskapets prosjekter, samt øvrige datterselskaper. Dette tilsvarer områdene dekket i den finansielle rapporteringen til selskapet.

#### **KONTAKT**

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

## BÆREKRAFT

### VESENTLIGE TEMAER FOR SELVAAG BOLIG

Selvaag Bolig skal bidra til en helhetlig og langsiktig verdiskaping, minimere risiko knyttet til omstillingen til et bærekraftig samfunn og gi rom for mulighetene det grønne skiftet gir. For å konkretisere selskapets arbeid er det gjennomført en vesentlighetsanalyse som identifiserer de områdene der selskapet har størst påvirkning. Analysen er førende for styrende dokumenter, rapportering og selskapets strategiarbeid.

Analysen ble utarbeidet av en ekstern rådgiver og ferdigstilt i 2020. Grunnlaget som ble benyttet var en interessentanalyse fra 2019, der representanter for aksjonærer, leverandører, bankforbindelser, myndigheter, ansatte og ledelsen ble konsultert. Det har blitt gjort ytterligere endringer i forbindelse med årets rapportering. Disse er redegjort for i GRI-indeksen. Selvaag Bolig planlegger å oppdatere vesentlighetsanalysen i henhold til GRI-standarden for 2021 i løpet av 2022.

Selvaag Bolig har rendyrket sin rolle som byggherre, og prosjekter bygges derfor av underentreprenører. Selskapets største påvirkning på klima og miljø, samfunnet og økonomien finner sted i utviklingen av boligprosjektene og i leverandørkjeden.

#### Vesentlige tema i selskapet

- Bærekraftig byutvikling
- Klimarisiko
- Godt arbeidsmiljø
- Likestilling

#### Vesentlige tema i leverandørkjeden

- Ansvarlig drift
- Sikkerhet på byggeplassen
- Miljøvennlige bygg og byggeprosess







## SELVAAG BOLIG BIDRAR TIL 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 er medlem av Grønn Byggallianse og vi jobber etter mål i internasjonale initiativer som FNs "Framework Convention on Climate Change" (Parisavtalen) og FNs Bærekraftsmål.

## Selvaag Boligs bidrag til FNs bærekraftsmål

<p><b>8</b> ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST</p> 	<p>Vi sikrer etterlevelse av arbeidsmiljøloven, forpliktelser i byggherreforskriften, gode HMS-regimer og gjeldende avtaler i egen bedrift, samt i hele leverandørkjeden (delmål 8.8).</p>	<p>Les mer om dette i kapitlene «Selvaag Bolig som arbeidsplass» (side 30) og «Ansvarlig drift og arbeidsforhold på byggeplasser» (side 34)</p>
<p><b>11</b> BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p> 	<p>Vi bygger ut bærekraftige lokalsamfunn som støtter opp om bærekraftige byer og en bærekraftig livsstil, blant annet ved å fokusere på utbygging av transformasjonsområder ved knutepunkt (delmål 11.3).</p> <p>Vi ivaretar gode materialvalg (delmål 11.6), og sikrer at boligprosjektene er bygget for å tåle fremtidens klima.</p> <p>Ved å planlegge for gode sosiale bomiljø, sikrer vi sunne og grønne uteområder i boligprosjektene (delmål 11.7).</p>	<p>Les mer om dette i kapitlene «Bærekraft i Selvaag Bolig» (side 16) og «Bærekraftig byutvikling» (side 21)</p>
<p><b>12</b> ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON</p> 	<p>Vi stiller krav til materialvalg og ressursbruk hos underleverandører som fremmer bærekraft (delmål 12.2).</p> <p>Vi sikrer forsvarlig avfallshåndtering og -sortering i byggeprosjektene (delmål 12.5).</p>	<p>Les mer om dette i kapittel «Klima og miljø» (side 24)</p>
<p><b>13</b> STOPPE KLIMAENDRINGENE</p> 	<p>Vi bygger boliger som er tilpasset fremtidens klima (delmål 13.1).</p> <p>Vi reduserer klima- og miljøavtrykket fordelt på boligenes levetid, blant annet gjennom å redusere utslipp og bedre ressursbruk hos underleverandører som fremmer bærekraft (delmål 13.2 og 13.3).</p>	<p>Les mer om dette i kapittel «Klima og miljø» (side 24)</p>



ILLUSTRASJON: RÅDHUSHAGEN, SKI

# BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING

Den største påvirkningen en byggherre har er knyttet til hvor det bygges, for hvem det bygges og hvordan det bygges.

## LOKAL FORANKRING

Utviklingen av by- og boligprosjekter tar ofte mange år, og det er flere ulike berørte parter i slike prosesser. Eksempler på interessenter er eksisterende naboer, kommende beboere, lokale og nasjonale myndigheter, interesseforeninger, idrettsforeninger, utdanningsinstitusjoner, næringsliv og antikvariske myndigheter.

Selvaag Bolig erkjenner at selskapets byggeprosjekter kan ha negativ innvirkning på både natur, klima og lokale interesser. 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 er det derfor viktig at alle berørte parter involveres i en tidlig fase, og at det legges til rette for at utbyggingen får færrest mulig negative konsekvenser, både under oppføring og når den er ferdig. Involvering sikrer innspill og at området utvikles helhetlig.

## AREALEFFEKTIVE BOLIGER I BYER

Boligen er navet i fremtidens byutvikling. En vedvarende trend i markedene Selvaag Bolig opererer i er urbanisering. Byer og områdene rundt vil, ifølge en rekke nasjonale og internasjonale prognoser<sup>1</sup>, ha sterk befolkningsvekst også i årene fremover.

Å bidra til en bærekraftig byutvikling står sentralt i selskapets strategi og er en klar målsetting i retningslinjene for miljø. 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 grønne uteområder og gode bymessige kvaliteter.

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. Kjernen i Plussprosjektene er felles lounge, 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. Se case på neste side.

## SOSIALE OG MILJØVENNLIGE NABOLAG FOR ALLE

Selvaag Bolig skal bygge gode boliger som husholdninger med normal inntekt har råd til å kjøpe. I 2021 var selskapets gjennomsnittsbolig ca. 70 kvadratmeter og kostet 4,9 millioner kroner. Boligprosjektene tilrettelegger for at alle mennesker, i alle aldre, uavhengig av funksjonsevne, skal kunne bo godt og leve miljøvennlig.

Dette har vært viktig i Selvaags mer enn 70-årige historie. Selvaag har utviklet store bydeler fra grunnen av, og Selvaag Bolig viderefører denne arven. I årene fremover skal selskapet blant annet fortsette utviklingen av to store bydeler på Lørenskog, bygge by med om lag 2 000 boliger på Fornebu i Bærum, og et urbant område med 1 200 boliger på Bjerke i Oslo. Fellesnevneren for disse områdene er at de bygges med høy kvalitet, har gode møteplasser ute og inne, viser miljøhensyn og sørger for at beboere får gangavstand til alt de trenger i det daglige. I tillegg vil en bred sammensetning av boligtyper sikre mangfold.

<sup>1</sup> World Bank (2020). Urban development. Tilgjengelig på: <https://www.worldbank.org/en/topic/urbandevelopment/overview#1> (Besøkt: 17. mars 2022). Statistisk sentralbyrå (2020). Voksende byer og aldrende bygder. Tilgjengelig på: <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/voksende-byer-og-aldrende-bygder> (Besøkt: 17. mars 2022).

## PLUSSBOLIGER FÅR PLUSSPOENG

Beboere i Plussboliger er mer fornøyde med bosituasjonen og har bedre livskvalitet enn før de flyttet inn, viser evalueringsrapport. Plusskonseptet til Selvaag Bolig gjør det mulig å leve på en helt ny måte, og passer for alle.

– Den første Plussboligen ble lansert i 2004. I dag er tilbudet vårt mer aktuelt enn noensinne. For unge handler det om alt som forenkler livet. For eldre handler det om trygghet. I tillegg får unge og eldre en felles møteplass, sier Anders Haavik, som er daglig leder i Selvaag Pluss Service.

### Verdsetter vertskapet

En evalueringsrapport, gjennomført av Rodeo på vegne av Selvaag Bolig, viser at Plussbeboere er betydelig mer fornøyde med livet etter at de flyttet inn. Rapporten viser også at beboerne setter stor pris på servicen som ytes, og gir vertskapet og resepsjonstjenestene spesielt høy score. I tillegg svarer beboerne at de er mindre ensomme enn før de flyttet inn.

– Det viktigste for meg er at beboerne er fornøyde. Derfor er jeg opptatt av å se den enkeltes behov. Jeg arrangerer familiemiddager, foredragskvelder, vinsmaking og utflukter. Jeg baker boller og serverer kaffe. Aktivitetene planlegger jeg ut fra beboernes ønsker, slik at de alle får muligheten til å være med på noe de har lyst til, sier vertskap Lena Johansson ved Svea Fanfar i Stockholm.

### Kobler naboer sammen

Svea Fanfar får best score av alle Plussboligprosjektene i Selvaag Boligs kundetilfredshetsundersøkelse 2021, med totalt 91 av 100 poeng. Beboerne på Svea trekker frem Lenas kvaliteter spesielt.

– Det handler mye om å bli sett, tror jeg. Er du ensom kan du slå av en prat med meg i resepsjonen. Det gir en trygghet og en forutsigbarhet i hverdagen. For en travel beboer i fulltidsjobb kan det handle om at jeg fikser skjorterens eller en pakkelevering, sier Johansson.

Svea Fanfar består av 93 leiligheter, med et stort mangfold. Her bor det mer enn 50 barn under 12 år, i tillegg til mange eldre.

– I Stockholm er det dessverre ikke så vanlig å ta kontakt med naboene man deler bygård med. Derfor blir jeg ekstra stolt de gangene jeg ser at beboere møtes

på eget initiativ her på Svea Fanfar, etter at vi har hatt felles arrangementer. Gode relasjoner med naboene er viktig for å trives, sier Johansson.

### Sosial bærekraft og delingsøkonomi

Sosial bærekraft handler om samfunn preget av tillit, tilhørighet og gode nærmiljø. Bomiljøet er en viktig faktor for både fysisk og mental helse. For mange er det viktig å kunne eldes på samme sted som man har bodd i mange år, uten å måtte flytte og bli vant til nye omgivelser. En Plussbolig kan bidra til dette, og spesielt medvirke til bedre trivsel og helse blant eldre.

Plussboligene oppleves også som mer miljøvennlige og i tråd med tiden vi lever i. Her kan man bo i mindre leiligheter, og heller dele fellesarealer som lounge, gjesteboliger, møterom, festlokaler og treningsrom med naboer. Det er bedre for privatøkonomien til hver enkelt, og gir betydelige energibesparelser.

– Før flyttet mange ut av byen når de stiftet familie. De jaktet på større bolig og et lokalmiljø. Nå har denne trenden snudd. Yrkesaktive vil bo sentralt, i nærheten av jobben, men ønsker likevel den fellesskapsfølelsen som man før bare fikk på mindre steder, sier Johansson.

### FAKTA OM PLUSSBOLIGER

Selvaag Boligs Plussboliger ble lansert i 2004, som landets første, store satsing på boliger med tilleggstjenester.

Det viktigste elementet i en Plussbolig ligger utenfor leiligheten - i attraktive serviceområder og vertskap som bidrar til å forenkle beboernes hverdag.

Selvaag Bolig har hittil ferdigstilt 2 000 Plussboliger, fordelt på 13 boligsameier i Oslo, Bergen, Stavanger, Drammen, Kristiansand, Stockholm og Spania. Selskapet har om lag 3 500 Plussboliger under utvikling.



Lena Johansson er vertinne på Svea Fanfar. Hennes gode relasjoner til beboerne bidrar til høy kundetilfredshet.

## KLIMA OG MILJØ

Det ligger både risiko og muligheter i overgangen til et lavutslippssamfunn. Dette vil kreve endringer både for Selvaag Bolig som selskap og i selskapets prosjekter.

Ifølge International Energy Agency (IEA) sto bygging og drift av bygg for 39 prosent av de globale karbonutslippene i 2018, og en vesentlig del av dette kommer fra produksjon av byggematerialer som stål og betong.<sup>2</sup>

Som byggherre har Selvaag Bolig ansvar for å minimere utslippene i selskapets byggeprosjekter, og legge til rette for lav energibruk i ferdige bygg. Et viktig arbeid i 2021 har vært å kartlegge selskapets utslipp. Videre har Selvaag Bolig tatt grep om klimarisikostyringen i selskapet og gjennomført en klimarisikoanalyse i henhold til retningslinjer fra the Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) (tilgjengelig på [www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no)).

Disse to grepene har vært milepæler for Selvaag Bolig, og danner et viktig grunnlag for selskapets videre arbeid for klimavennlig utvikling. I 2022 skal selskapet videreutvikle sin bærekraftstrategi og sette tydelige mål for utslippsreduksjon. Det overordnede ansvaret for bærekraftsarbeidet ligger hos styret og konsernledelsen. Konserndirektør for kommunikasjon, bærekraft og strategi følger opp arbeidet på daglig basis.

### RETNINGSLINJER FOR KLIMA OG MILJØ

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.

### USIKKERHET RUNDT KLASSIFISERING AV BYGG EUS TAKSONOMI

EUs taksonomi er en forordning om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon som skal tre i kraft i Norge gjennom EØS-avtalen. Hensikten med taksonomien er å kanalisere kapital inn i bærekraftige aktiviteter og å forhindre grønnvasking. Alle Selvaag Boligs aktiviteter vil omfattes

av 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 er imidlertid fortsatt knyttet usikkerhet til hvordan utbyggingsselskaper skal kunne svare ut flere sentrale punkter i taksonomien.

I 2021 stesstestet Selvaag Bolig ett prosjekt opp mot taksonomien. Dette avdekket at en rekke gjeldende nasjonale krav i Norge foreløpig ikke harmoniserer med EU-taksonomiens klassifiseringssystem. Et eksempel er «nearly zero emission building» (nZEB). Dette er EUs standard for «nesten nullutslippsbygg» som er et krav i EUs energidirektiv fra 2010. Til tross for at Norge har høye krav til energieffektivitet, og at Selvaag Boligs prosjekter kan være innenfor terskelverdiene i nZEB-standard, kan ikke kravene i taksonomien svares ut. Dette skyldes at det nevnte EU-direktivet ikke er innført i Norge. Det samme gjelder dokumentasjonskrav om at det ikke skal bygges på 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.

### KLIMA- OG MILJØHENSYN ER INTEGRERT I SELSKAPETS PROSJEKTSTYRINGSSYSTEM

Det gjøres grundige aktsomhetsvurderinger knyttet til klima og miljø 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.

I 2021 innførte selskapet et nytt krav om at alle store prosjekter i sentrumsnære områder skal ha en miljøplan som definerer overordnede miljømål og belyser prosjektets miljøavtrykk, før prosjektet igangsettes. Dette inkluderer blant annet kartlegging av løsninger for energieffektive bygg, materialvalg, avfallshåndtering og samspill med omgivelsene. I tillegg skal

<sup>2</sup> Global Status Report for Buildings and Construction (2019). Tilgjengelig på: [https://iea.blob.core.windows.net/assets/3da9daf9-ef75-4a37-b3da-a09224e-299dc/2019\\_Global\\_Status\\_Report\\_for\\_Buildings\\_and\\_Construction.pdf](https://iea.blob.core.windows.net/assets/3da9daf9-ef75-4a37-b3da-a09224e-299dc/2019_Global_Status_Report_for_Buildings_and_Construction.pdf) (Besøkt: 17. mars 2022)



### Selvaag Bolig er medlem av Grønn Byggallianse:

Gjennom medlemskap i Grønn Byggallianse har Selvaag Bolig forpliktet seg til å være en pådriver for miljøbevisste løsninger på lokalt og nasjonalt plan.



det alltid vurderes om boligene kan bygges slik at beboerne stimuleres til en bærekraftig livsstil, for eksempel gjennom deling av fellesarealer, bildelingstjenester og energiløsninger.

### SELVAAG BOLIG STILLER KRAV TIL LEVERANDØRER

Selvaag Boligs fokus på miljø påvirker valg og oppfølging av entreprenører. 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. Det ble ikke avdekket brudd i løpet av 2021.

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<sup>3</sup>. Analysen måler prosjektene opp mot kvalitetene som kreves i de ulike sertifiseringsnivåene til BREEAM (se mer i tekstboks). På denne måten vil Selvaag Bolig kunne sikre at selskapets ambisjoner kan ivaretas gjennom konkrete tiltak i prosjektene. Preanalysen vil i tillegg være et godt hjelpemiddel for å vurdere behov for eventuelle tiltak i prosjektene. Alle selskapets prosjekter vil fremover bli kartlagt opp mot miljøkriteriene i BREEAM.

I 2022 startet Selvaag Bolig utviklingen av sitt første BREEAM-sertifiserte prosjekt. Lille Løren park i Oslo skal sertifiseres BREEAM Good. På grunn av sertifiseringskostnader og usikkerhet rundt faktisk klimagevinst, har Selvaag Bolig foreløpig ikke innført krav om sertifisering i øvrige prosjekter. Eventuelt krav om sertifisering vil vurderes basert på erfaringer fra byggingen av Lille Løren park.

### Om BREEAM

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.

### Sertifiseringsnivå

BREEAM-NOR sertifiserer prosjekter i fem nivåer: Pass, good, very good, excellent og outstanding.

### KONTROLL PÅ UTSLIPP

Selvaag Bolig ønsker å være åpne om sine utslipp, og et viktig arbeid i 2021 har vært å etablere et klimaregnskap (se detaljert regnskap i vedlegg). Regnskapet omfatter Selvaag Boligs virksomhet i Norge og Sverige, inkludert kontorer og visningssentere. I tillegg er det estimert klimagassutslipp for alle selskapets prosjekter som ble ferdigstilt i 2021. Estimater er beregnet med aggregerte data fra 128 av 867 enheter som ble ferdigstilt 2021. Fra og med 2022 skal alle prosjekter som ferdigstilles måles. Prosjektregnskapet baserer seg på de foreslåtte lovkravene om klimaregnskap i byggeteknisk forskrift TEK 17, der livslyklusstadiene A1-3 og B4-5 er definert. Selvaag Bolig har i tillegg ført klimaregnskap for materialenes transport til byggeplass (A4), estimert energiforbruk (B6) og avfall på byggeplassen.

Det totale regnskapet viser at 99,7 prosent av selskapets utslipp kommer fra leverandørkjeden og er knyttet til utvikling av prosjekter. I de målte prosjektene står materialgruppene stål og betong for om lag 84 prosent av den totale klimabelastningen. 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 øker andelen klimavennlig materialbruk.

Mål for reduksjon av klimagassutslipp vil bli satt med boligprosjektet Skifabrikken i Nordre Follo kommune som

<sup>3</sup> 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).



FOTO: TREKAREFABRIKKEN, STRØMMEN

referanse. Prosjektet ble ferdigstilt i 2021 og er bygget i samsvar med byggeteknisk forskrift TEK17. Selskapet vil imidlertid avvente revisjonen av forskriften før mål settes og metoder for reduksjon i utslipp velges.

## GHG-PROTOKOLLEN

Klimarapporteringen utarbeides basert på standarden the Greenhouse Gas Protocol (GHG), som deler utslipp i tre kategorier; direkte utslipp (Scope 1), indirekte utslipp fra energiforsyning (Scope 2) og andre indirekte utslipp knyttet til selskapets verdikjede (Scope 3<sup>4</sup>). Selvaag Boligs klimarapportering omfatter alle selskapets virksomhetsområder, samt datterselskaper og felleskontrollerte selskaper.

## NØKKELENDIKATORER

Tabellen nedenfor viser Selvaag Boligs utslipp i scope 1 og 2. Dette er basert på innrapportert data, og inkluderer alle utslippskilder knyttet til driftsmidler der selskapet har operasjonell kontroll, samt indirekte utslipp knyttet til innkjøpt energi til blant annet kontorer, elektrisitet eller fjernvarme/-kjøling.

	2021	2020	Mål
Direkte utslipp (Scope 1) (tCO <sub>2</sub> e)	16,8	Ikke målt	Etableres i 2022
Indirekte utslipp fra energiforbruk, markedsbasert (Scope 2) (tCO <sub>2</sub> e)	219,7	Ikke målt	Etableres i 2022
Indirekte utslipp fra energiforbruk, lokasjonsbasert (Scope 2) (tCO <sub>2</sub> e)	4,4	Ikke målt	Etableres i 2022

Tabellen nedenfor viser Selvaag Boligs utslipp i scope 3. Prosjektregnskapet baserer seg på de foreslåtte lovkravene om klimaregnskapi byggeteknisk forskrift TEK17 der livsyklusstadiene A1-3 og B4-5 er definert. Selvaag Bolig har i tillegg ført klimaregnskap for materialenes transport til byggeplass (A4), estimert energiforbruk (B6) og avfall på byggeplassen. Dette er basert på aggregerte data fra to pilotprosjekter med totalt 128 leiligheter og må regnes som estimat. Selvaag Bolig ferdigstilte 867 leiligheter i 2021. Erfaringene fra innhenting og utregning fra disse prosjektene skal brukes til å forberede fullt klimaregnskap for alle ferdigstilte boligprosjekter i 2022.

	2021	2020	Mål
Indirekte utslipp fra innsatsfaktorer (Scope 3) (tCO <sub>2</sub> e)	20 104,3	Ikke målt	Etableres i 2022
Estimert utslipp pr. BTA (kgCO <sub>2</sub> e)	2,98	Ikke målt	Etableres i 2022
Netto energibruk (kWh per m <sup>2</sup> /oppvarmet BRA i ferdigstilt bolig)	92	Ikke målt	≤ 95*
Materialbruk (tonn)	143 114,93	Ikke målt	Etableres i 2022
Avfall (tonn)	4 934,2	Ikke målt	Etableres i 2022
Kildesortering (prosent)	80	80	≤ 80**

\* Kravet i TEK er 95 kWh per m<sup>2</sup> oppvarmet BRA

\*\* Kravet i TEK17 er 60 prosent.

<sup>4</sup> Rapporteringen for Selvaag Boligs verdikjede og boligprosjekter er basert på gjennomsnittlig utslipp per enhet (leilighet). To prosjekter er benyttet som grunnlag for å aggregere opp utslippet for de resterende 739 enhetene Selvaag Bolig ferdigstilte i 2021. Tallene for 2021 er aggregert opp basert på utslipp per bruttoareal (BTA). Se tabell for overordnet klimarapportering (inndelt etter GHG-protokollen) og side 125 for detaljert rapport.

# BRUKER OFFSHORE-TEKNOLOGI I NÆRVARMEPROSJEKT

På Landås i Asker har Selvaag Bolig tatt i bruk avansert teknologi fra oljeindustrien. Vi har boret 300 meter ned i bakken på jakt etter vann til oppvarming av de 187 boligene som bygges på feltet.

Nærvarme er en fornybar ressurs. Tradisjonelt krever nærvarmeanlegg, der vannet i grunnen benyttes til oppvarming, boring av flere hundre brønner for å varme opp et boligkompleks på størrelse med Landås-prosjektet.

## STORE MILJØGEVINSTER

Med geologiske eksperter fra Ruden AS oppdaget Selvaag Bolig at bergarten i grunnen på Landås gjorde det mulig å gå for en såkalt åpen brønnpark, med kun 40 til 50 brønner.

En åpen hydraulisk løsning krever flere forberedelser og mer presisjon enn såkalt lukkede brønner, men løsningen gir store miljøbesparelser. Færre borer gir mindre utslipp. Metoden er også mer skånsom mot naturen, og varmekapasiteten er større. I tillegg reduserer nærvarmeanlegget behovet for tilført energi og for økt kapasitet på strømmettet i hver enkelt leilighet betydelig.

## GJENBRUK AV TEKNOLOGI

Mens oljeindustrien har boret etter sort gull i flere tiår, er morgendagens gull krystallklart og varmt. Men prinsippene og leteteknologien er den samme. Erfaringer fra oljebransjen er brukt i alle ledd, både i kartleggingsarbeidet av grunnen og bergartene på Landås, i selve borearbeidet og i loggingen av borehullene. I og med at dette er et prosjekt på land, har det også vært nødvendig å tilpasse og finslipe brønnboretteknikkene. Dette er nybrottsarbeid, ikke bare for Selvaag, men for hele bransjen vår.

## LØPENDE INNOVASJON

Vannet vi har jaktet på sirkulerer i sprekker i fjellet 250 til 300 meter under bakken. I leitingen er det nettopp sprekken som er attraktive i åpne brønnløsninger. Her sirkulerer det mer vann, som igjen gir mer effekt. Vannet pumpes opp, tappes for varme og sendes tilbake. Det er bærekraft i praksis.

Dette har vært et komplekst prosjekt, og Selvaag Bolig har møtt på en rekke utfordringer underveis. Blant annet har ikke alle brønner som er boret egnet seg for åpen løsning. Derfor har vi underveis besluttet å gå for en hybrid løsning, med både et åpent og lukket system, slik at vi utnytter alle ressursene i bakken. Denne løsningen er helt ny, og den har vi utviklet sammen med underleverandørene våre, Ruden AS og Nordisk Energikontroll. For å komme i mål har det vært helt avgjørende med løpende innovasjon. Dette er helt i tråd med vår visjon om å alltid utfordre og gå nye veier, for å skape smarte og bærekraftige prosjekter. Nå ser vi resultatene. Erfaringene fra dette pionerprosjektet vil være svært verdifulle i senere prosjekter.

## FAKTA

- Landås-prosjektet består av 187 boliger. Per mars 2022 er 69 av boligene ferdigstilt og innflyttet.
- Til oppvarming har Selvaag Bolig benyttet en åpen brønnløsning, med et tyvetalls brønner under bebyggelsen.
- Vannet, som sirkulerer på 300 meters dyp, pumpes opp og inn i en energisentral på området. Energien i vannet utnyttes til oppvarming via fem høykvalitets NIBE varmpumper på til sammen 300 kW. Hver varmpumpe har to kompressorer, som gir anlegget svært høy driftssikkerhet.
- Nærvarmen brukes også til oppvarming av gangfelt og innkjørsel på området.
- Boligblokkene vil oppfylle nær null energinivå med en levert energi på 40 kWh/m<sup>2</sup> år, og har som mål å tilfredsstille oppvarmingsbehovet og varmetapstallet for passivhus.

Illustrasjon: Landås, Asker



# SELVAAG BOLIG SOM ARBEIDSPASS

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

Selvaag Bolig har totalt 86 ansatte hvorav, tre er deltids-ansatte. Fire er ansatt i Sverige, en i Spania, 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.

Som byggherre har selskapet i tillegg en betydelig andel innleid arbeidskraft. Alle selskapets prosjekter ledes av Selvaag Bolig, men bygges i sin helhet av eksterne entreprenører. Antall arbeidere på byggeplasser varierer betydelig fra prosjekt til prosjekt og i hvilken fase prosjektutviklingen er. I løpet av 2021 hadde selskapet 19 ulike byggeplasser.

## MEDARBEIDERTILFREDSHET

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.

Selskapet arbeider målrettet med medarbeidertilfredshet. For syvende året på rad er Selvaag Bolig sertifisert som «Great Place to Work»<sup>5</sup> og er rangert som en av Norges beste arbeidsplasser<sup>6</sup>. I 2021 fikk selskapet en overordnet score på 86 prosent, som er marginalt lavere enn i 2020 og 2019. Nedgangen gjenspeiles i andre sammenliknbare selskaper og er knyttet til indikatorer som informasjonsflyt og balanse mellom arbeid og fritid. Det antas derfor at denne utviklingen er påvirket av nedstenging i forbindelse med koronapandemien. Undersøkelsen identifiserte også

forbedringspunkter knyttet til hvordan selskapet bidrar til samfunnet. Selskapets konsernledelse og avdelingsledere, med involvering fra alle medarbeidere, jobber systematisk med å forbedre dette.

## 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 2021 eide 70 prosent av Selvaag Boligs ansatte aksjer i selskapet.

## 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 2021 hadde Selvaag Bolig et sykefravær på 2,3 prosent. Det er en nedgang fra 3,3 prosent i 2020, og selskapet anser dette som et akseptabelt resultat og en positiv utvikling.

## MEDARBEIDERSAMTALER OG KOMPETANSEHEVING

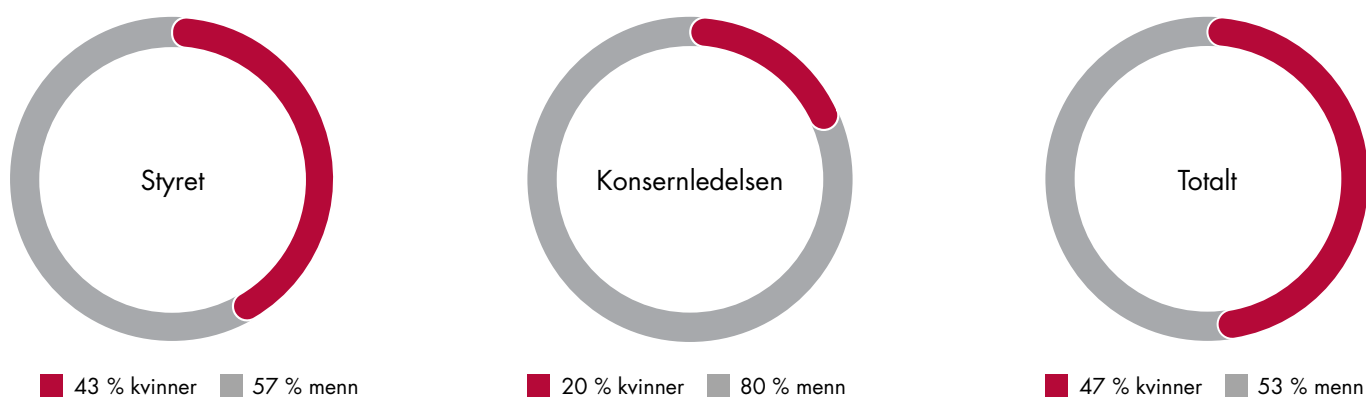
Alle ansatte i Selvaag Bolig skal ha en årlig medarbeider-samtale. Samtalen er en anledning for medarbeideren til å formidle sine ønsker om utvikling og avklare arbeidsmiljømessige forhold, samt få tilbakemelding på utført arbeid. Samtalen er et viktig verktøy i organisasjonen for å kartlegge og initiere videreutvikling av kompetansen hos medarbeidere. I løpet av 2021 hadde 96,5 prosent av 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

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Great Place to Work 2022. Tilgjengelig på: <https://www.greatplacetowork.no>. (Besøkt: 31. mars 2022)

## Kjønnsbalanse i Selvaag Bolig ASA



gjennomføres, men alle ansatte har deltatt på ett eller flere i løpet av 2021. Alle ansatte har også gjennomført obligatoriske kurs i etikk og IT-sikkerhet, og i løpet av 2022 vil selskapets e-læringsplattform utvides med en modul om menneskerettigheter.

**NULLTOLERANSE FOR DISKRIMINERING**

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 2021.

**LIKESTILLING I SELVAAG BOLIG**

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 2021 var 53 prosent menn og 47 prosent kvinner og således i tråd med målsettingen. Kjønnsbalansen i selskapets styre følger krav

i allmennaksjeloven. Selskapets konsernledelse har fortsatt en skjevfordeling, til tross for en økning i andel kvinner fra 0 prosent i 2020 til 20 prosent i 2021. Selvaag Bolig vil over tid etterstrebe bedre kjønnsbalanse i selskapets konsernledelse.

I henhold til norsk lov har foreldre rett til lønnet permisjon i til sammen 12 måneder. Foreldrene kan dele på permisjonen der hver skal minimum ta ut 15 uker. Utbetalingen av foreldrepenger fra det offentlige er begrenset opp til 6G (per 01.05.21 tilsvarte dette 638.394 kroner). Selvaag Bolig dekker imidlertid også grunnlønn ut over 6G, har en fleksibel holdning til gradert eller økt uttak av permisjon, og oppfordrer menn til å ta ut mer permisjon enn minimumskvoten.

I 2021 tok 3 menn og 2 kvinner ut til sammen 54 uker foreldrepermisjon i Selvaag Bolig. Selskapet anser selskapets ordninger som gode da alle med rett til permisjon har benyttet denne.

I henhold til likestillingsloven 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.

GJENNOMSNISSLIG FASTLØNN ETTER STILLINGSTYPE OG KJØNN 2021 (NOK 1000)

	Alle ansatte	Menn	Kvinner
Alle stillinger	1 094	1 463	771
Konsernledelse	2 544	2 793	1 550
Ikke-kjernevirksomhet	514	514	514
Alle stillinger fratrukket konsernledelse og ikke-kjernevirksomhet	1 078	1 282	860

NØKKELINDIKATORER

	2021	2020	Mål
Medarbeidertilfredshet	86 %	88 %	> 80 %
Sykefravær	2,30 %	3,30 %	> 3 %
Turnover	8,1 %	7,5 %	
Medarbeidersamtaler	96,5 %	100 %	100 %
Antall varslinger	0	0	
Overordnet kjønnsbalanse	47 % kvinner 53 % menn	54 % kvinner 46 % menn	> 40 % kvinner > 40 % menn
Kjønnsbalanse aksjonærvalgte styremedlemmer	40 % kvinner 60 % menn	40 % kvinner 60 % menn	> 40 % kvinner
Kjønnsbalanse styremedlemmer valgt av ansatte	50 % kvinner 50 % menn	50 % kvinner 50 % menn	50 % kvinner 50 % menn
Kjønnsbalanse i konsernledelsen	20 % kvinner 80 % menn	0 % kvinner 100 % menn	
Foreldrepermisjon	2 kvinner 3 menn	1 kvinne 1 mann	



## SATSER PÅ UNGE TALENTER

Gode hjem og nabolag skaper trygge rammer for et godt liv. Det er vår leveregel. At vi også skaper gode rammer for medarbeiderne våre, er en forutsetning for å levere på det.

– I Selvaag Bolig blir vi sett, fulgt opp og heiet frem, sier prosjektdirektør Line S. Wegger.

Det er bare fem år siden Line S. Wegger (38) startet i Selvaag Bolig, som prosjektleder. Under ett år senere ble hun prosjektsjef, med ansvar for egne prosjekter. Og i 2021 ble hun prosjektdirektør.

Hun har med andre ord klatret i rekordfart. I dag har hun overordnet ansvar for fire store utbyggingsprosjekter.

– Selvaag Bolig tør å satse på unge mennesker. Ansatte som er villige til å ta ansvar, får mye ansvar, sier Wegger.

### – PERFEKT KOMBINASJON FOR Å LYKKES

Spennende arbeidsoppgaver, læring og ansvar er ofte avgjørende faktorer for at folk blir værende i et selskap. Utviklingsløpet i Selvaag Bolig er ikke strømlinjeformet. Hver enkelt får individuell oppfølging.

– Vi er et mellomstort selskap, med under 100 ansatte. Hos oss får du tett oppfølging som du aldri vil få i et større selskap. Jeg tenker hele tiden på hvordan jeg kan sørge for at hver enkelt av mine ansatte kan bli best mulig. Jeg forsøker å finne ut hva som motiverer dem, hvilken kompetanse de trenger å videreutvikle og hvem de jobber godt sammen med, sier Øystein Klungland, viseadministrerende direktør i Selvaag Bolig.

– Line har en perfekt kombinasjon av formell kompetanse som sivilingeniør, erfaring fra bransjen, forretningsforståelse og kommersiell teft. Det må man ha for å lykkes i jobben som prosjektdirektør, fortsetter han.

### – FAGMILJØ MED ROM FOR FRIHET

En prosjektdirektør i Selvaag Bolig har egen portefølje med flere løpende prosjekter. Prosjektsjefen i hvert enkelt prosjekt rapporterer direkte til Wegger. Hun har med andre ord ansvar for flere tusen boliger totalt.

For Wegger har individuell tilpasning og det sammenveisede, sterke fagmiljøet betydning mye.

– Det er lav terskel for å diskutere problemstillinger med kolleger og ledelse og det er korte beslutningsveier. Vi har ikke et one size fits all-program, men står fritt til å delta på seminarer og kurs ved behov for det. I tillegg

driver vi daglig kompetanseutvikling i teamene våre og også på tvers av grupper, sier hun.

Selvaag Boligs prosjektavdeling har også to samlinger i året, der kolleger møtes på tvers av avdelinger for å diskutere alt fra endringer i lovverket til utfordringer og lærdommer i prosjekter.

### MANGE BALLER I LUFTEN

Prosjektdirektørens hverdag handler i stor grad om å sikre fremdrift og gjennomføring. Wegger følger gjerne prosjektet fra tomtekjøp til nøkkeloverrekkelse. Som øverste ansvarlig i prosjektet er hun også i tett dialog med både juridisk avdeling og salg og marked internt i Selvaag Bolig, samt med entreprenører og myndigheter.

– Det er en stor fordel å være strukturert. Det gjelder å finne en balansegang mellom å være løsningsorientert og pragmatisk. Og så må man tørre å ta beslutninger, sier hun.

### NØKKELEN TIL SUKSESS

Som direktør har Wegger nå selv ansvar for oppfølging av medarbeidere. Hun forsøker å gi dem den tryggheten og oppbakkingen hun selv ble møtt med.

– Jeg er opptatt av å gi kolleger rom til å løse ting på sin måte, og ikke bare tre løsninger over hodet på dem. Jeg ønsker å være en sparringspartner, fremfor en fasit, sier hun.

For Wegger har kombinasjonen av egne ambisjoner og det å bli sett i Selvaag Bolig vært nøkkelen til suksess.

– Jeg har fått lov til å jobbe med det jeg synes er morsomt, og gradvis fått muligheten til å ta mer ansvar. Det er en resultatforventning i selskapet. Når man leverer på det, så er mulighetene ubegrensede. Det er min erfaring, avslutter hun.

# ANSVARLIG DRIFT OG ARBEIDSFORHOLD PÅ BYGGEPLASSER

Selvaag Boligs byggeplasser skal være trygge og sikre gode arbeidsvilkår for arbeidere.

Selvaag Bolig er et rent boligutviklingsselskap 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 sikre at deres samarbeidspartnere overholder gjeldende lover og regler for anstendige arbeidsforhold og sikkerhet.

## NULLTOLERANSE FOR KORRUPSJON

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 2021.

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 2021 hadde samtlige ansatte fullført og bestått kurset.

## ARBEIDSLIVSKRIMINALITET OG SOSIAL DUMPING

Arbeidslivskriminalitet og sosial dumping er brudd på menneskerettigheter, og et gjentakende problem i deler av byggebransjen. Ettersom Selvaag Boligs virksomhet hovedsakelig er i Norge, kjøpes det inn tjenester primært fra velrenommerte, store norske entreprenørselskaper.

Alle Selvaag Boligs leverandører blir kartlagt opp mot relevante sosiale kriterier. I kontrakter inngått stilles det tydelige krav

## ÅPENHETSLOVEN

Juli 2022 trer åpenhetsloven i kraft. Loven skal sikre at selskaper har prosedyrer og tiltak på plass for å sikre menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i verdikjeden.

Selvaag Bolig har iverksatt en arbeidsgruppe som skal revidere selskapets retningslinjer og prosedyrer i henhold til lovkravet, og implementeres i organisasjonen innen loven trer i kraft.

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 gjennomsnitt gjennomført vernerunder og kontroll på selskapets byggeplasser annenhver uke.

Selvaag Bolig har ikke avdekket brudd på arbeidsmiljøloven eller menneskerettigheter i 2021.

## SIKKERHET PÅ BYGGEPLASSEN

Det skal være trygt å jobbe på byggeplasser der Selvaag Bolig er byggherre. Selskapets retningslinjer for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) er basert på krav oppgitt i byggherreforskriften og internkontrollforskriften. Målet er null skader på person og miljø. 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, og 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.

### 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 verneverdier som skal sikre at byggeplassen drives i henhold til planer og rutiner og at sikkerheten er ivaretatt på en god måte. Det gjennomføres i tillegg stikkprøvekontroller for påseplikt<sup>7</sup> som sikrer at lønns- og arbeidsvilkår på byggeplassene er i tråd med gjeldende forskrifter.

Det har vært en økning i antall uønskede hendelser på Selvaag Boligs byggeplasser fra i fjor. Årsaken til økningen er uklar. Det er imidlertid sannsynlig at dette har en sammenheng med ekstra arbeidspress som følge av karanteneperioder og innreiserestriksjoner under koronapandemien. I løpet av året ble antallet stikkprøvekontroller derfor økt, og det ble innført ekstra sikkerhetskrav. Innrapporterte uønskede hendelser falt betydelig etter dette. Det ble innrapportert 905 uønskede hendelser i fjerde kvartal 2021, mens totalen for året var 8 763.

### NØKKELENDIKATORER

	2021		2020		2019		Mål
Leverandører kartlagt opp mot sosiale kriterier	100 %		100 %		100 %		100 %
Tilfeller av korrupsjon	0		0		0		0
Antall byggeplasser/prosjekter	19		19		19		
	Totalt	Per byggeplass	Totalt	Per byggeplass	Totalt	Per byggeplass	
Personskader med fravær	10	0,53	10	0,53	15	0,79	0
Personskader uten fravær	29	1,53	41	2,16	33	0,58	0
Uønskede hendelser	8 763	461,21	7 105	373,95	4 532	238,53	0
Gjennomførte verneverdier	793	41,74	943	49,63	894	47,05	
Sikker jobbanalyse* utført	362	19,05	548	28,84	588	30,95	
Stikkprøvekontroll for påseplikt, entreprenør	153	8,05	119	6,26	71	3,74	
Stikkprøvekontroll for påseplikt, byggherre	51	2,68	31	1,63	31	1,63	

\*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.

<sup>7</sup> I henhold til forskrift om informasjons- og påseplikt og innsynsrett skal hovedleverandør påse at 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/)

# EIERSTYRING OG SELSKAPsledelse I SELVAAG BOLIG

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

Selvaag Boligs eierstyring og selskapsledelse er basert på følgende hovedprinsipper:

- 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 «følger-eller-forklar-prinsippet». Det vil si at anbefalingens enkelte punkter følges, mens eventuelle avvik blir redegjort for. Selskapet gir en årlig, samlet redegjørelse for sine prinsipper

for eierstyring og selskapsledelse i sin årsrapport og informasjonen er tilgjengelig på [www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no).

## 2. VIRKSOMHET

Selvaag Bolig ASA har som formål «å erverve og utvikle boligprosjekter med sikte på kjøp og salg av eiendom, samt annen tilknyttet virksomhet, herunder næringseiendom. Selskapet kan delta i andre selskaper i inn- og utland i tilknytning til boligutvikling». Dette fremgår av selskapets vedtekter §3. Selskapets vedtekter er tilgjengelig på [www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no). Selvaag Boligs mål og hovedstrategier omtales i selskapets årsrapport og på [www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no). 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 2021 en bokført egenkapital på NOK 2 468,8 millioner inkludert ikke-kontrollerende interesser. Styret mener at egenkapital-

en 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 2021 og utgjorde NOK 187,0 millioner. Styret foreslår et utbytte på NOK 3,00 per aksje for andre halvår 2021, tilsvarende NOK 281,3 millioner. Det totale utbyttet for 2021 vil da bli NOK 5,00 per aksje. Det tilsvarer 93 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 2021, 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 27. april 2021, ble det gitt fullmakt til styret i Selvaag Bolig for kjøp av aksjer til en samlet pålydende verdi inntil NOK 18 753 137. Dette tilsvarer 10 prosent av aksjekapitalen. Fullmakten kan benyttes i forbindelse med eventuell senere nedsettelse av aksjekapitalen med generalforsamlingens samtykke, godtgjørelse til styrets medlemmer, for incentivprogram eller som oppgjør i eventuelle oppkjøp av virksomheter, samt for erverv av aksjer der dette er finansielt gunstig. Fullmakten kan benyttes flere ganger, og gjelder frem til ordinær generalforsamling i 2022, likevel senest til 30. juni 2022. Styret vil foreslå overfor generalforsamlingen at fullmakten forlenges med ett år. Ved utgangen av 2021 eide Selvaag Bolig 348 828 egne aksjer.

### Aksjespareprogram for samtlige ansatte og aksjekjøpsprogram for ledelsen

Selskapet har et aksjespareprogram for selskapets ansatte som jobber i mer enn 50 prosent stilling. Bakgrunnen er at

ansattes medeierskap antas å fremme verdiskaping gjennom økt engasjement og lojalitet. 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 betinger en omsetningsbegrensning på tre år. Bestillingsperioden for 2021 var perioden 25. november til 2. desember og handlene ble gjennomført 2. desember. Totalt 41 ansatte benyttet seg av tilbudet og kjøpte 455 236 aksjer for NOK 50,76 per aksje før rabatt. Ettersom aksjeprogrammene videreføres i 2022 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 27. april 2021 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 2022, likevel senest til 30. juni 2022. 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.

*Awik: 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 2021. og Selvaag Bolig ASA er et datterselskap i konsernet Selvaag AS.

## 5. FRI OMSETTELIGHET

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

## 6. GENERALFORSAMLING

### Om generalforsamlingen

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

### Innkalling

Ordinær generalforsamling er 26. april 2022 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 børsmelding og på selskapets nettside [www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no) etter avholdt generalforsamling.

I 2021 ble generalforsamlingen avholdt 27. april, og 69,13 prosent av totalt utestående aksjer og stemmer var representert.

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

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

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

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

### 7. VALGKOMITÉ

Selskapet har vedtektsfestet at det skal ha 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.

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

Alle valgkomiteens medlemmer er på valg i 2022. Komiteen består nå av:

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

Valgkomiteens leder er ansatt i Selvaag AS. Valgkomiteens oppgaver er å foreslå kandidater ved valg av styremedlemmer og å gi anbefaling om honorarer for medlemmer av styret og dets undervalg, samt valgkomiteen. Rapport fra styrets årlige egenevaluering behandles av valgkomiteen.

Valgkomiteen skal redegjøre for sitt arbeid og legge frem sin begrunnede innstilling til generalforsamlingen. Innstillingen skal omfatte relevant informasjon om kandidatene og vurdering av deres uavhengighet fra selskapets ledelse og styre. Valgkomiteen har kontakt med aksjeeiere, styremedlemmene og administrerende direktør i arbeidet med å foreslå kandidater til styret og

forankre sin innstilling hos selskapets største aksjonærer. Valgkomiteens begrunnede innstilling til generalforsamlingen gjøres tilgjengelig senest 21 dager før generalforsamlingen avholdes. Valgkomiteens innstillinger skal oppfylle de krav til sammensetning av styre som til enhver tid måtte følge av gjeldende lovgivning og aktuelt regelverk.

### 8. STYRETS SAMMENSETNING OG UAVHENGIGHET

#### Styrets sammensetning

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

Styret består for tiden av syv medlemmer, hvorav tre er kvinner, og er sammensatt slik at det ivaretar selskapets behov for kompetanse, kapasitet og mangfold. Det er vektlagt at et samlet styre innehar bred bakgrunn fra næringsliv og ledelse, med inngående forståelse for boligbransjen og eiendomsutvikling. En oversikt over de enkelte styremedlemmers kompetanse, bakgrunn og aksjeholdning i selskapet er tilgjengelig på selskapets nettsider [www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no).

Virksomhetens ansatte skal representeres i styret med et gitt antall ansatte i henhold til gjeldende avtale. For tiden er to av styremedlemmene, en mann og en kvinne, valgt av ansatte. Ingen av de aksjonærvalgte styremedlemmene er ansatte eller utfører arbeid for Selvaag Bolig 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 aksjonærvalgte styremedlemmer er på valg i 2022. 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 styremedlemmer er uavhengige av Selvaag Boligs daglige ledelse og vesentlige forretningsforbindelser.

For informasjon om styremedlemmenes aksjeholdning i Selvaag Bolig per 31. desember 2021, 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.

Det 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 2021 ble det avholdt 13 styremøter, hvorav 6 med fysisk oppmøte.

### 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

	Antall møter	Oppmøte i prosent
Olav Hindahl Selvaag	13 av 13	100 %
Gisele Marchand	12 av 13	92 %
Camilla Wahl	13 av 13	100 %
Øystein Thorup	13 av 13	100 %
Tore Myrvold	12 av 13	92 %
Patrik Eriksson*	7 av 7	100 %
Magnus Kristiansen*	6 av 6	100 %
Sissel Kristensen	13 av 13	100 %

\*Patrik Eriksson erstattet Magnus Kristiansen i april 2021.

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 egevaluering 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
- Camilla Wahl

I tillegg møter selskapets revisor fast i alle møtene.

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

- a) gjennomgå selskapets kvartals- og årsregnskap med tilhørende rapporter, herunder bærekraftsrapportering, 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 til å sikre etterlevelse av lover og regler i naturlig og nær tilknytning til finansiell- og ikke-finansiell rapportering

Det ble avholdt ni møter i revisjonsutvalget i 2021.

### 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. Kompensasjonsutvalget skal blant annet:

- a) forberede styrets behandling av lønn og vilkår for administrerende direktør
- b) forberede styrets behandling av målkort/KPIer 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 fire møter i 2021.

## 10. RISIKOSTYRING OG INTERNKONTROLL

### Styrets ansvar og formål

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

### Styrets gjennomgang og rapportering

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

Selvaag Bolig har etablert et sett av interne prosedyrer og systemer som skal sikre en enhetlig og pålitelig finansiell rapportering og operativ drift. I tillegg er det etablert et kvalitetssikringssystem for å sikre kvaliteten i gjennomføringen av virksomhetens prosjekter. Kvalitetssikringssystemet innebærer blant annet minimum kvartalsvis gjennomgang av risiko i prosjektene og i øvrige deler av virksomheten. Gjennomgangen viser den finansielle utviklingen i

selskapets prosjekter og gjør det mulig å iverksette eventuelle risikoreduserende tiltak. Planlegging, styring, gjennomføring og økonomisk oppfølging av byggeprosesser, produksjonsprosesser og prosjekter er integrert i Selvaag Bolig konsernets forretningsdrift. Det rapporteres systematisk fra byggeprosjektene til konsernledelsen.

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

### 11. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

Selskapets styre mottok i 2021 en samlet godtgjørelse på NOK 2 278 000. Godtgjørelse til de enkelte styremedlemmene i 2021 er oppgitt i lederlønnsrapport publisert på [www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no). 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 lederlønnsrapporten 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, for å bistå styret i forbindelse med administrerende direktørs ansettelsesvilkår og i forbindelse med strategi og hovedprinsipper for kompensasjon, herunder fastsettelse av målkort til selskapets sentrale ledelse. De enkelte elementer i en lønnspakke må vurderes samlet, med fast lønn, eventuell variabel lønn og andre goder som pensjoner og sluttvederlag som en helhet. Variabel lønn i form av bonusutbetaling skal i hovedsak være basert på objektive, definerbare og målbare kriterier. For ledergruppen kan variabel lønn (bonus) ikke overstige 100 prosent av fastlønn. Det er ikke utstedt opsjoner til ansatte eller tillitsvalgte i selskapet.

Retningslinjer 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 rettferdig 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 [www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no).

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

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

### 14. SELSKAPSOVERTAKELSE

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

Det er nedfelt i styreinstruksen til Selvaag Bolig ASA hvordan selskapet skal forholde seg dersom det fremmes et bud på selskapets aksjer. Styret skal i et slikt tilfelle avggi 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 har selskapet gjennomført en anbudsprosess for valg av revisor, og styrets revisjonsutvalg skal fremlegge sin innstilling ved valg av revisor for generalforsamlingen. Selvaag Boligs revisor ved avleggelse av regnskap for 2021 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.



ILLUSTRASJON: RÅDHUSHAGEN, SKI



# ÅRSBERETNING

2021 ble et godt år for Selvaag Bolig med godt salg og overleverte boliger til en samlet verdi av NOK 3,2 milliarder. Selskapet er godt posisjonert med tilgang til flere store utviklingsprosjekter og tomter som kan gi om lag 10 300 boliger i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Bergen, Trondheim og Stockholm.

## OVERBLIKK 2021

### Hovedtrekk i utviklingen

Selvaag Bolig har hatt et høyt aktivitetsnivå i 2021, med godt salg og sterke økonomiske resultater. I løpet av året inngikk Selvaag Bolig totalt 907 salgskontrakter på boliger til en samlet verdi av NOK 4 506 millioner. Nettosalget, det vil si salgskontrakter justert for Selvaag Boligs andel i samarbeidsprosjekter, ble 821 boliger til en verdi av NOK 4 026 millioner. 867 boliger ble ferdigstilt og 894 boliger ble overlevert til kunde.

I løpet av året ble det igangsatt bygging av 880 boliger. 67 prosent av det totale antall enheter under bygging og 82 prosent av de planlagte ferdigstillelsene i 2022, var solgt ved utgangen av året. 31. desember hadde selskapet 1 323 boliger med en salgsverdi på NOK 6 736 millioner under bygging. Med en egenkapitalandel på 42,7 prosent, god likviditet, og unik tilgang til tomter og kapital til tomtekjøp gjennom samarbeidet med Urban Property, har Selvaag Bolig en solid finansiell posisjon. 2021 var det første fulle driftsåret for samarbeidet med Urban Property. Samarbeidet er nå godt etablert og vil øke selskapets muligheter for vekst. For mer informasjon om samarbeidet med Urban Property, se kapittel om virksomhetsbeskrivelse i denne rapporten.

Aktiviteten i boligmarkedet var høy gjennom 2021, og selskapet hadde sitt nest beste årssalg siden børsnoteringen i 2012. Selvaag Bolig solgte godt i alle prosjekter, men spesielt godt på Østlandet der selskapet har størsteparten av sin prosjektportefølje. I Stavanger, Bergen og Trondheim har markedene over tid vært noe mer ustabile, blant annet på grunn av stor tilbudsside. Selskapet har likevel lykkes godt med prosjektet Ringve 360 på Sandsli i Bergen og Ringve Pluss på Lade i Trondheim. Utviklingen bidro til at Selvaag Boligs salg for året endte på et godt nivå og at salgsgrad for boligene selskapet har under bygging er tilfredsstillende.

I løpet av 2021 har Selvaag Bolig bemannet opp organisasjonen i Stockholm for å håndtere vekst.

Selskapet har vunnet flere tomtetildelingskonkurranser og har nå tomtebank til om lag 800 boliger i Stockholm, og er i forkant av sine organiske vekstplaner. Første planlagte salgsstart i Stockholm er i 2022 og selskapet jobber systematisk med tomtesøk for å bygge opp prosjektporteføljen ytterligere.

Selskapets satsing på Plussboliger, livstilsboliger med fellesarealer og tjenester, har vært viktig både i akkvisisjonsøyemed i Norge og Sverige, men også som en differensierende faktor for prosjekter som er i salg. Selskapet har solgt godt i Pluss-prosjekter som er i salg i Lørenskog, Asker og Trondheim, og jobber kontinuerlig med videreutvikling av konseptet.

Koronapandemien påvirket ikke boligmarkedet negativt 2021, men har likevel ført til at Selvaag Bolig har måttet gjøre en rekke tilpasninger i driften, og iverksette tiltak for å beskytte kunder, ansatte, leverandører og andre interessenter. Ansatte har hatt hjemmekontor store deler av året. For å opprettholde salgsaktiviteten har selskapet gjennomført flere privatvisninger, og tatt i bruk en rekke nye digitale verktøy som gjør det mulig å gjennomføre visninger uten fysisk oppmøte. I tillegg ble det gjennomført en rekke salgsfremmende kampanjer.

Entreprenørene som bygger for Selvaag Bolig har også hatt utfordringer med innreiserestriksjoner til Norge, og med å skaffe riktige byggematerialer til rett tid. Fremdriften i selskapets prosjekter har likevel vært lite påvirket av pandemien, med kun ubetydelige forsinkelser. Selskapet har gjennomført kontroller på byggeplasser, og hatt tett dialog med alle entreprenører, for å sikre at alle leverandører etterlever lover og følger smitteverntiltak.

Selskapet har for øvrig hatt normal drift i 2021.

### Utbytte

Styret foreslår et utbytte for andre halvår 2021 på NOK 3,00 per aksje, som gir et samlet ordinært utbytte på NOK 5,00 per aksje for 2021.

### 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. Konkurransesetting av entrepris kontrakter gir økt fleksibilitet og redusert markedsrisiko, og bidrar til å redusere kapitalbindingen og gjennomføringsrisikoen gjennom byggefasen.

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

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

Fra og med januar 2020 eies store deler av Selvaag Boligs tilgjengelige tomteportefølje av Urban Property. Selvaag Bolig og Urban Property har som intensjon å ha et langsiktig og strategisk samarbeid som gir begge parter en rekke fordeler. For Selvaag Bolig gir samarbeidet blant annet økt konkurransekraft ved tomtekjøp og redusert

kapitalbinding. Se kapittel om virksomhetsbeskrivelse i denne rapporten for ytterligere informasjon.

### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

#### Resultatregnskapet

(Tall for 2020 oppgis i parentes)

#### Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter for 2021 var NOK 3 402,7 millioner (2 698,0). Inntekter fra overleverte boliger utgjorde NOK 3 227,8 millioner (2 643,8). I tillegg har konsernet solgt tomter og en kontraktsposisjon for til sammen NOK 113,8 millioner. I løpet av året ble det overlevert 894 boliger (720), hvorav 716 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (584) og 178 var andel fra deleide selskaper (136).

#### Driftskostnader

Totale driftskostnader for 2021 ble NOK 2 864,1 millioner (2 234,2), hvorav prosjektkostnader utgjorde NOK 2 617,4 millioner (1 967,6). Prosjektkostnadene er hovedsakelig knyttet til byggekostnader for overleverte boliger. Av driftskostnadene utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 136,2 millioner (149,9).

Andre driftskostnader utgjorde NOK 100,3 millioner (107,0), hvorav NOK 39,9 millioner (33,1) var knyttet til salgs- og markeds kostnader.

Andel resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter utgjorde NOK 109,7 millioner (135,0).

#### Driftsresultat

Konsernets driftsresultat endte på NOK 648,3 millioner (1 643,8). Driftsresultatet i 2020 inkluderte gevinst fra transaksjon med Urban Property på NOK 1 045,1 millioner.

#### Finansielle poster

Netto finansposter ble NOK -3,0 millioner for året (9,7). Fjoråret inkluderte en gevinst på NOK 11,2 millioner fra salg av en finansiell investering utenfor kjernevirksomheten.

#### Resultat

Resultat før skatt ble NOK 645,3 millioner (1 653,5). Årets skattekostnad var NOK 140,4 millioner (129,9). Skattekostnaden i konsernet inkluderer ikke skatteforpliktelse for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig konsern. Skatt på ikke-kontrollerende aksjonærs andel av perioderesultatet inngår i ikke-kontrollerende andel av resultat og egenkapital. Konsernets resultat etter skatt ble NOK 504,9 millioner

## STYRETS ÅRSBERETNING

(1 523,6), hvorav NOK 504,9 millioner er relatert til ordinær virksomhet (494,9). Resultatet i 2020 inkluderte i tillegg gevinst fra transaksjon med Urban Property på NOK 1 028,7 millioner. Av resultatet knytter NOK 504,9 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (1 523,7) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (-0,1).

### Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK 392,6 millioner i 2021 (1 615,7). Nedgangen fra 2020 skyldes hovedsakelig oppgjør fra transaksjon med Urban Property i 2020.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 167,1 millioner (413,8). Nedgangen fra 2020 skyldes i hovedsak oppgjør i 2020 fra transaksjonen med Urban Property for eierandeler i deleide selskaper og lånefordringer knyttet til disse, se note 26. Utbetalinger i perioden knytter seg i hovedsak til finansiering av deleide selskaper.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -917,6 millioner (-2 322,9). Endringen fra 2020 skyldes hovedsakelig at det ble utbetalt et tilleggsutbytte på NOK 2 055,3 millioner etter transaksjon med Urban Property i 2020. Refinansiering av tomtelån i forbindelse med transaksjonen er beskrevet i note 26. Øvrige endringer i gjeld knytter seg i hovedsak til opptrekk og nedbetaling av byggelån.

Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter gikk ned med NOK 357,9 millioner til NOK 527,4 millioner (885,3).

### Balanse

Totalkapitalen til Selvaag Bolig var NOK 5 782,0 millioner ved utgangen av 2021 (5 970,8). Konsernets varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) var bokført til NOK NOK 4 072,5 millioner (3 940,8).

Egenkapitalen var NOK 2 468,8 millioner ved utgangen av året (2 437,8), tilsvarende en egenkapitalandel på 42,7 prosent (40,8 prosent). Styret foreslår at det utbetales utbytte til aksjonærene i Selvaag Bolig ASA på NOK 3,00 per aksje for andre halvår 2021, tilsvarende NOK 281,3 millioner. NOK 2,00 per aksje, tilsvarende NOK 187,0 millioner ble utbetalt i august 2021 basert på første halvårs resultat. Det totale utbyttet for 2021 blir på NOK 5,00 per aksje, tilsvarende NOK 468,3 millioner. Dette tilsvarer 93 prosent av det konsoliderte resultatet etter skatt for 2021.

Konsernet hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 527,4 millioner per 31. desember 2021 (885,3). Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde kontanter

og kontantekvivalenter på NOK 283,4 millioner per 31. desember 2021 (508,9).

Ved utgangen av året hadde konsernet en samlet rentebærende gjeld på NOK 2 147,7 millioner (2 468,4) hvorav NOK 777,2 millioner (1 100,3) var langsiktig og NOK 1 370,5 millioner i kortsiktig rentebærende gjeld (1 368,1). Av den kortsiktige gjelden var NOK 682,1 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (694,1), se note 26 for mer informasjon.

Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld var på NOK 552,4 millioner (651,1), hvorav forskuddsbetalinger fra kunder utgjorde NOK 233,6 millioner (278,1).

### Finansiering og gjeld

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier; 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler Urban Property og 4) byggelån. Per 31. desember 2021 hadde konsernet ingen topplån, tomtelån på NOK 279 millioner, tilbakekjøpsavtaler Urban Property som utgjorde NOK 682 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 1 187 millioner.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitetsavtale med DNB på NOK 150 millioner med forfall i april 2023. I tillegg har selskapet en kredittfasilitet på NOK 150 millioner i samme bank med årlig fornyelse. Videre etablerte selskapet i 2021 en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner for finansiering av infrastruktur. Sistnevnte har forfall i januar 2024. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene.

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

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2021 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 128,1 millioner (78,8), og årets driftsresultat var NOK -80,8 millioner (-169,3). Ordinært resultat for året var NOK 637,3 millioner (1 164,4). Resultatet for 2021 inneholder inntekter på NOK 801,2 millioner på mottatte konsernbidrag fra datterselskap (664,6). Disse interne postene er eliminert i konsernregnskapet.

### Disponering av årsresultatet

Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde et årsresultat på NOK 637,3 millioner i 2021 (1 164,4). Morselskapets egenkapital per 31. desember 2021 utgjorde NOK 1 910,7 millioner (1 744,0).

## 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 2021 har selskapet jobbet aktivt med å styre virksomheten i tråd med vedtatt strategi, og å sikre at selskapet kapitaliserer på konkurransefordelene denne gir.

I løpet av året har selskapet blant annet spisset og styrket metodikken for tomteakkvisjonsarbeidet ytterligere og videreutviklet modeller for finansiering av tomtekjøp. Selskapet har også jobbet systematisk med videreutvikling av Plussboligkonseptet og et nytt kompaktboligkonsept, blant annet med nye digitale løsninger og nye tjenester. Det ble også iverksatt et testprosjekt for leveranse av helsetjenester i både nye og eksisterende boligprosjekter. I 2021 ble det inngått avtaler om nye tomtekjøp i Stockholm, som danner grunnlag for selskapets videre satsing i dette området. For å sikre at Selvaag Bolig er en drivkraft innen fremtidsrettet bolig- og byutvikling omfatter den årlige revisjonen av selskapets strategi inngående analyser av endringer og trender innen blant annet byutvikling, boligkonsepter, bærekraft, bomiljø, boligpreferanser, demografi, delingsøkonomi og digitalisering.

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

## RISIKO OG RISIKOSTYRING

### Risikostyring

Som boligutvikler er Selvaag Bolig eksponert for risiko knyttet til tomteutvikling, salg og gjennomføring av bolig- og

byutviklingsprosjekter. Disse kan påvirke selskapets virksomhet og økonomiske stilling. Styret i Selvaag Bolig prioriterer derfor arbeidet med risikohåndtering og risikostyring høyt, og har etablert rutiner og kontrollsystemer for å begrense den totale risikoeksponeringen til et akseptabelt nivå.

Det gjennomføres jevnlig kartlegging av risiko som bidrar til bevisstgjøring og håndtering av de mest vesentlige risikoforhold som kan påvirke virksomhetsmålene definert i selskapets strategi. I 2021 gjennomførte Selvaag Bolig i tillegg en kartlegging av selskapets klimarisikohåndtering iht. anbefalinger fra Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Dette omtales i bærekraftsrapporten.

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, på grunn av kapasitets- og risikomessige årsaker.

### Reguleringsrisiko

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

## FINANSIELL RISIKO

### Kredittrisiko

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

### Valutarisiko

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

### Renterisiko (egen finansiering, innskudd)

Endringer i rentenivået har betydning for konsernets lånekostnader, og vil kunne påvirke 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 skjer primært gjennom samarbeidet med Urban Property AS. Dette samarbeidet og andre modeller for tomtekjøp er beskrevet i forretningsbeskrivelsen på side 10 i denne rapporten.

### Likviditetsrisiko

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

Styret mener at konsernet har en velbalansert eksponering mot finansiell- og likviditetsrisiko ved utgangen av året. Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter i Selvaag Bolig konsern utgjorde NOK 527,4 millioner ved utgangen av 2021 (885,3) og NOK 283,4 millioner i morselskapet Selvaag Bolig ASA (508,9). De likvide midlene besto i hovedsak av bankinnskudd. Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 150 millioner med forfall i april 2023. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med årlig fornyelse med samme bank på NOK 150 millioner. Videre etablerte selskapet i 2021 en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner for finansiering av infrastruktur. Sistnevnte har forfall i januar 2024. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av 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 økosystemendringer. 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. Ettersom 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 risikoreduserende tiltak i 2021 og fortsetter dette arbeidet i 2022. Disse er omtalt i bærekraftsrapporten på side 14.

## ORGANISASJON

Selvaag Bolig ASA ble etablert i 2008. Selskapet er morselskap for de underliggende konsernselskapene, hvor den operasjonelle driften skjer. Ved utgangen av 2021 hadde konsernet Selvaag Bolig totalt 84 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. Etske, sosiale og miljømessige hensyn er integrert i den daglige driften. Selskapet har som mål å være en god og trygg arbeidsplass, og krever at selskapet og selskapets leverandører driver sin virksomhet i henhold til gjeldende lover og regelverk. Selvaag Bolig skal videre være en ansvarlig samfunnsaktør og minimere utslipp til og ødeleggelser av det ytre miljø. Selskapet har etiske retningslinjer som er beskrevet på [www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no). Det jobbes kontinuerlig med å sikre at ansatte har kjennskap til og følger alle selskapets retningslinjer som omhandler samfunnsansvar og bærekraft. I 2021 har selskapet blant annet gjennomført klimarisikokartlegging, utarbeidet sitt første klimaregnskap og utvidet sine redegjørelser for bærekraft i årsrapporteringen. Dette arbeidet fortsetter i 2022 og klargjør seg for ytterligere ikke-finansiell rapportering i forbindelse med nye lovkrav og forventninger fra ulike interessentgrupper. I 2022 vil selskapet konkretisere tiltak og sette mål for reduksjon av klimagasutslipp.

Se eget avsnitt om bærekraft i denne årsrapporten.

## AKSJONÆRINFORMASJON

Selvaag Bolig ASA ble notert på Oslo Børs 14. juni 2012. Per 31. desember 2021 hadde selskapet 4 746 aksjonærer (3 547), hvorav 236 var utenlandske (255). 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 2021 kjøpte selskapet tilbake sju tomter fra UP for totalt NOK 606 millioner.

I andre kvartal inngikk selskapet avtale om salg av en hel blokk på 46 leiligheter til Selvaag Utleiebolig AS, et heleid datterselskap av Selvaag AS. Transaksjonsverdien er på NOK 190 millioner og forventet overlevering er i fjerde kvartal 2023. Videre inngikk selskapet i fjerde kvartal en ny avtale om salg av en hel blokk på 71 leiligheter til Selvaag Utleiebolig AS. Transaksjonsverdien er på NOK 274 millioner og forventet overlevering er i første halvår 2025.

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

## EIERSTYRING OG SELSKAPSELEDELSE

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 [www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no) og i årsrapporten for 2021.

## LØNN OG ANNEN GODTGJØRELSE

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

## GENERALFORSAMLING

Dato for ordinær generalforsamling er satt til 26. april 2022.

### FREMTIDSUTSIKTER

Godt boligsalg og sterke resultater i 2021 bidrar til at Selvaag Bolig opprettholder sin posisjon som en av landets ledende og mest lønnsomme boligutviklere, og selskapets forretningsmodell og solide tomtebank i utvalgte kjerneområder legger til rette for at posisjonen kan styrkes over tid.

Aktiviteten i nyboligmarkedet var høy i andre halvår 2021, og dette har fortsatt etter årsskiftet. Endringer i flyttestrømmer, økonomisk utvikling, byggekostnader og regulatoriske forhold kan imidlertid påvirke etterspørselen etter nye boliger og lønnsomheten i utviklingsprosjekter på kort og lang sikt. Styret mener at selskapet er godt rustet finansielt, operasjonelt og organisatorisk til å ivareta og styrke sin posisjon, også i perioder med utfordrende markedsforhold.

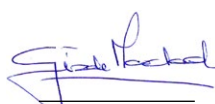
Selvaag Bolig fokuserer på markeder med stort boligbehov og betydelig markedsdybde, og har konkurransedyktige produkter som når flere markedssegmenter. Dette kombinert med demografisk utvikling, lav boliglånsrente og høy kjøpekraft i husholdningene i selskapets kjerneområder gjør at styret forventer godt salg og god lønnsomhet fremover. Det er imidlertid knyttet usikkerhet til hvordan geopolitisk usikkerhet vil påvirke Selvaag Bolig.

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 i Stockholm, vil kunne gi selskapet betydelige fordeler over tid.

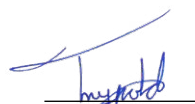
Oslo, 21. mars 2022



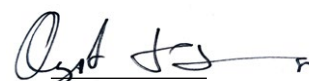
Olav Hindahl Selvaag  
Styrets leder



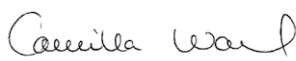
Gisele Marchand  
Styremedlem



Tore 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 og Kulturstiftelsene på Tjuvholmen. I tillegg sitter han som styremedlem i blant annet Nationaltheatret og Selvaag Eiendom. Han har en Master of Science fra Stanford University, USA. Olav H. Selvaag er leder av selskapets 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 styreefaring. 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, 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 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 byggtteknikk 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.

KONSERNREGNSKAP

RESULTATREGNSKAP

FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DESEMBER

<i>(Beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)</i>	Note	2021	2020
Salgsinntekter	2, 25	3 341 513	2 643 756
Øvrige inntekter	25	61 233	54 194
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 402 746</b>	<b>2 697 950</b>
Prosjektkostnader	5	(2 617 422)	(1 967 586)
Lønns- og personalkostnader, administrative funksjoner	6	(136 160)	(149 849)
Avskrivning og amortisering	9, 10	(10 272)	(9 803)
Andre driftskostnader	7	(100 264)	(106 995)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(2 864 118)</b>	<b>(2 234 233)</b>
Andel av resultat fra felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper	24	109 697	134 961
Øvrige gevinster (tap), netto	26	-	1 045 127
<b>Driftsresultat</b>		<b>648 325</b>	<b>1 643 805</b>
Finansinntekter	8	10 691	21 313
Finanskostnader	8	(13 685)	(11 648)
<b>Netto finansposter</b>		<b>(2 994)</b>	<b>9 665</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>645 331</b>	<b>1 653 470</b>
Skattekostnad	19	(140 426)	(129 898)
<b>Årets resultat</b>		<b>504 905</b>	<b>1 523 572</b>
<b>Poster i utvidet resultat som kan bli omklassifisert til resultatet</b>			
Omregningsdifferanser		(3 223)	4 311
<b>Årets totalresultat</b>		<b>501 682</b>	<b>1 527 883</b>
<b>Årets resultat tilordnet:</b>			
Ikke-kontrollerende interesser		(4)	(74)
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		504 909	1 523 646
<b>Årets totalresultat tilordnet:</b>			
Ikke-kontrollerende interesser		(4)	(74)
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		501 686	1 527 957
<b>Resultat per aksje for årets resultat fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA:</b>			
Resultat per aksje (ordinært og utvannet), i kroner	14	5,40	16,33

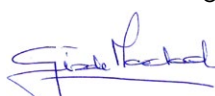


## BALANSE

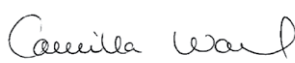
PER 31. DESEMBER

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Goodwill	9	383 376	383 376
Varige driftsmidler	10	7 380	7 332
Bruksretteiendeler leieavtaler	10	25 733	34 976
Investeringer i felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper	24	354 699	406 850
Lån til felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper	23, 24	75 777	73 539
Andre anleggsmidler	11	200 782	119 601
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 047 747</b>	<b>1 025 674</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varelager (eiendom)	5	4 072 466	3 940 793
Kundefordringer	11	83 831	70 466
Andre kortsiktige fordringer	11	50 479	48 536
Kontanter og kontantekvivalenter	12	527 435	885 333
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 734 211</b>	<b>4 945 128</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 781 958</b>	<b>5 970 802</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	13	2 461 053	2 430 023
Ikke-kontrollerende interesser		7 788	7 792
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 468 841</b>	<b>2 437 815</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		1 254	1 030
Forpliktelse ved utsatt skatt	19	38 579	30 506
Avsetninger	20	62 910	60 373
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	26	219 622	17 810
Langsiktige leieforpliktelser	10	18 630	26 738
Langsiktig rentebærende gjeld	16	777 200	1 100 293
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 118 195</b>	<b>1 236 750</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktige leieforpliktelser	10	8 108	8 524
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	688 330	674 014
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	26	682 153	694 121
Leverandørgjeld	17	129 986	137 495
Betalbar skatt	19	133 902	130 994
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	552 443	651 089
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 194 922</b>	<b>2 296 237</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 313 117</b>	<b>3 532 987</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 781 958</b>	<b>5 970 802</b>

Oslo, 21. mars 2022


Olav Hindahl Selvaag  
Styrets leder

Gisele Marchand  
Styremedlem

Tore 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

# ENDRINGER I EGENKAPITAL

(Beløp i 1 000 kroner)	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen inn- skutt kapital	Akkumulerte omregnings- differanser	Andre reserver	Tilbakeholdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke-kon- trollerende interesser	Sum egenkapital
<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>2 430 025</b>	<b>7 792*</b>	<b>2 437 815</b>
Transaksjoner med eierne:									
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
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>2 461 055</b>	<b>7 788</b>	<b>2 468 841</b>
<b>Egenkapital per 1. januar 2020</b>	<b>186 842</b>	<b>1 394 857</b>	<b>700 629</b>	<b>5 786</b>	<b>3 528</b>	<b>1 082 575</b>	<b>3 374 220</b>	<b>7 866</b>	<b>3 382 084</b>
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	(2 475 244)	(2 475 244)	-	(2 475 244)
Tilbakekjøp av aksjer	(600)	-	-	-	-	(15 459)	(16 059)	-	(16 059)
Salg av aksjer til ansatte	754	-	-	-	-	18 397	19 151	-	19 151
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	1 523 646	1 523 646	(74)	1 523 572
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	4 311	-	-	4 311	-	4 311
<b>Egenkapital per 31. desember 2020</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>2 430 025</b>	<b>7 792</b>	<b>2 437 815</b>

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

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

## FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DESEMBER

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2021	2020
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skatt		645 331	1 653 470
Betalt skatt		(126 725)	(207 419)
Avskrivninger	9, 10	10 272	9 803
Øvrige gevinster (tap), netto	26	-	(1 045 127)
Avgang eiendeler og gjeld holdt for salg		-	1 681 231
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	24	(109 697)	(134 961)
Endring i varelager (eiendom)	5	114 544	(244 735)
Endring i kundefordringer	11	(13 365)	11 754
Endring i leverandørgjeld	17	(7 240)	(30 138)
Endring i øvrige arbeidskapitaleiendeler		(23 015)	(19 382)
Endring i øvrig arbeidskapitalgjeld		(97 517)	(58 807)
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>392 588</b>	<b>1 615 689</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		(1 097)	(2 278)
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		8 046	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	24	-	(10 065)
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	26	45 875	312 033
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		(39 745)	(55 250)
Utbytte og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	24	154 050	169 406
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>167 129</b>	<b>413 846</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	16	2 311 996	2 720 291
Nedbetaling av gjeld	16	(2 743 972)	(2 558 587)
Nedbetaling av leasingforpliktelser	10	(8 524)	(7 943)
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	15, 26	(467 493)	(2 475 244)
Utbetaling av overskuddsdeling og utbytte til ikke-kontrollerende interesser i datterselskaper	13	-	-
Tilbakekjøp av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	13	(26 270)	(16 059)
Salg av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	13	16 647	14 653
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>(917 616)</b>	<b>(2 322 888)</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(357 898)	(293 353)
<b>Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar</b>	12	<b>885 333</b>	<b>1 178 686</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember</b>	12	<b>527 435</b>	<b>885 333</b>

For ytterligere spesifikasjoner henvises det til note 12.



ILLUSTRASJON: PALLPLASSEN, LØRENSKOG



## NOTER

## KONSOLIDERT ÅRSREGNSKAP FOR SELVAAG BOLIG KONSERN

Noter til konsernregnskapet for perioden avsluttet 31. desember 2021.

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 21. mars 2022.

**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 selskaperes 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 konsernterne 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 avregningsmetode 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.

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

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

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

### 2.7 INVESTERINGER I FELLESKONTROLLERTE ORDNINGER

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

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

Konsernet rapporterer sine interesser i felleskontrollerte virksomheter etter egenkapitalmetoden, som beskrevet i note 2.6 Investeringer i tilknyttede selskap. 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.

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). 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 førstegangsinregnes ved virksomhetssammenslutninger til virkelig verdi, og ellers



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

### 2.10 INNTEKTSFØRING

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

Konsernet har også 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 kontraktisering 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 forpliktelser i forhold til å fullføre byggingen av eiendommen, eller en selgergaranti overfor borettslag i et bestemt tidsrom.

#### (b) Leieinntekter

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

#### (c) Salg av tjenester

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

### 2.11 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 salgpris 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 eiendelenes 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.

### 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 nettbasis.

#### 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 bruksretteiendel 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, korrigeret 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

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 2021, som i vesentlig grad påvirker årets konsernregnskap.

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

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

Videre har IASB implementert diverse overgangsregler for regnskapsføring av den pågående IBOR-reformen. Tilnærmet all rentebærende finansiering i selskapet, herunder tomtelån, byggelån, tomteopsjons-premier og andre låneinstrumenter er knyttet til NIBOR. I Norge er det fortsatt ikke bestemt om og eventuelt når NIBOR skal avvikles og erstattes av NOWA. Når overgangen skjer forventes det at avtalene oppdateres slik at effektiv rente videreføres uten vesentlig påvirkning på fremtidige betalinger, verdsettelse eller andre poster i regnskapet. Se note 16 for nærmere spesifisering av selskapets rentebærende gjeld og note 18 for ytterligere informasjon om selskapets renterisiko og -sensitivitet.

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

### Note 3: Viktige regnskapsvurderinger og estimering under usikkerhet

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

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

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

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i 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 verdilvurderingsekspertiser for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi. Se også note 5.



FOTO: KALDNES BRYGGE, TØNSBERG

## KONSERNREGNSKAP

### Note 4: Segmentinformasjon

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

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

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

#### Per 31. desember 2021

(Beløp i 1 000 kroner)

	Boligutvikling	Øvrig	Total
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
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	(2 507 183)	-	(2 507 183)
Leasingforpliktelser	-	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	I/A	I/A
Overleverte enheter	894	I/A	I/A

#### Per 31. desember 2020

(Beløp i 1 000 kroner)

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

Note 5: Varelager (eiendom)

(Beløp i 1 000 kroner)	Tomter	Lånekostnader tomt	Aktiverte prosjektkostnader	Total
Per 1. januar 2020	940 752	80 021	2 615 889	3 636 663
Tilgang	7 912	42 344	2 221 461	2 271 716
Reklassifisering fra tomter til aktiverte prosjektkostnader ved byggestart	(111 022)	(34 147)	145 169	-
Varekostnad på overleverte enheter	-	-	(1 951 022)	(1 951 022)
Årets nedskrivning (prosjektkostnader)	(16 564)	-	-	(16 564)
<b>Regnskapsført verdi 31. desember 2020</b>	<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	2 749 095
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)	(2 617 422)
Årets nedskrivning (prosjektkostnader)	-	-	-	-
<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.

(Beløp i 1 000 kroner)	2021	2020
Råtomt	1 033 800	909 297
Prosjekter under utvikling	2 872 244	2 911 003
Ferdigutviklede enheter	166 422	120 493
<b>Sum varelager</b>	<b>4 072 466</b>	<b>3 940 793</b>

Kapitaliseringssetter benyttet ved beregning av låneutgifter kvalifisert for balanseføring var fra 2,3 prosent til 3,8 prosent i 2021. Tilsvarende satser i 2020 var fra 2,6 prosent til 4,2 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 13,5 millioner i tomtelånsrenter i 2021, mot NOK 42,3 millioner i 2020. Byggelånsrenter aktiveres i byggeperioden og belaster varekostnaden på samme måte. Byggelånsrenter er inkludert i tilgang aktiverte prosjektkostnader i tabellen. For 2021 ble det aktivert NOK 68,4 millioner i byggelånsrenter, mot NOK 66,6 millioner i 2020.

**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 2021. 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 519 millioner (582) 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 inngår i varelageret i 2021. I 2020 foretok konsernet en nedskrivning på NOK 16,6 millioner knyttet til en tomt i Bergen.

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 2022 til 2035 og forpliktelsene forventes å gi mellom ca. 4 250 og 5 200 enheter (netto), hvorav i overkant av 80 prosent har beliggenhet i Stor-Oslo-området. I forbindelse med Urban Property-transaksjonen ble enkelte av kjøpsavtalene overført til Urban Property. Disse er omtalt som portefølje C i note 26 og utgjør omlag 29 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)	1 350	1 600	1 750	2 250	1 150	1 350

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 2021. Det er ikke identifisert noen tapsekontrakter i 2021.

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



## KONSERNREGNSKAP

### Note 6: Lønns- og personalkostnader

(Beløp i 1 000 kroner)	2021	2020
Lønnskostnader	(114 208)	(114 867)
Arbeidsgiveravgift	(24 794)	(23 685)
Pensjonskostnader	(6 417)	(5 989)
Andre personalkostnader	(8 972)	(26 965)
Lønnskostnader aktivert på varelager	18 231	21 656
<b>Sum lønns- og personalkostnader</b>	<b>(136 160)</b>	<b>(149 849)</b>
Gjennomsnittlig antall ansatte	83	84
Spesifikasjon av pensjonskostnader		
(Beløp i 1 000 kroner)	2021	2020
Pensjonskostnader - innskuddsbasert- og uførepensjonsordning	(5 287)	(5 095)
Pensjonskostnader - ytelsesbasert	(236)	127
Andre pensjonskostnader (inkludert AFP)	(894)	(1 021)
<b>Netto pensjonskostnader</b>	<b>(6 417)</b>	<b>(5 989)</b>

Per 31. desember 2021 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. 69 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 4,5 prosent av lønn mellom 1 og 7,1 ganger Folketrygdens grunnbeløp (G) og 10 prosent mellom 7,1 og 12 G.

### Note 7: Andre driftskostnader

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2021	2020
Drift og vedlikehold		(15 965)	(18 075)
Rådgivningskostnader		(26 703)	(33 942)
Provisjoner og andre salgsrelaterte kostnader		(39 929)	(33 102)
Tap på fordringer	11	14	(1)
Øvrige driftskostnader		(17 681)	(21 875)
<b>Sum andre driftskostnader</b>		<b>(100 264)</b>	<b>(106 995)</b>

Øvrige driftskostnader inkluderer utgifter til drift av hovedkvarteret til konsernet, samt tjenester kjøpt av Selvaag AS med konsernselskaper på totalt NOK 3,2 millioner (3,2) i 2021. Det henvises til note 23 transaksjoner med nærstående parter for ytterligere spesifikasjoner.

### Note 8: Finansinntekter og -kostnader

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2021	2020
Renteinntekt på finansielle eiendeler målt til amortisert kost		5 203	10 118
Agio		4	-
Andre finansinntekter <sup>1)</sup>		5 484	11 195
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 691</b>	<b>21 313</b>

<sup>1)</sup> Gevinst på NOK 5,5 millioner (11,2) fra salg av finansiell investering.

Rentekostnader på finansielle forpliktelser målt til amortisert kost		(25 073)	(51 874)
Aktiverte renter tomelån	5	13 463	42 344
<b>Sum rentekostnader</b>		<b>(11 610)</b>	<b>(9 530)</b>
Disagio		(4)	(10)
Andre finanskostnader		(2 071)	(2 108)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(13 685)</b>	<b>(11 648)</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>(2 994)</b>	<b>9 665</b>

Note 9: Immaterielle eiendeler

(Beløp i 1 000 kroner)	Goodwill
<b>Anskaffelseskost 31.12.2019</b>	<b>383 376</b>
Tilgang	-
Avgang	-
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>383 376</b>
Tilgang	-
Avgang	-
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>383 376</b>
<b>Balanseført verdi 31. desember 2020</b>	<b>383 376</b>
<b>Balanseført verdi 31. desember 2021</b>	<b>383 376</b>

Forventet levetid	-
Amortiseringsmetode	Avskrives ikke

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

**Nedskrivningstest goodwill og andre immaterielle eiendeler**

Konsernet tester goodwill med ubegrenset levetid for nedskrivning årlig, eller oftere dersom det foreligger eksterne eller interne indikasjoner på at eiendelen har falt i verdi. Eventuelle andre immaterielle eiendeler testes for verdifall dersom det har inntrådt forhold i løpet av perioden som indikerer verdifall. Konsernet hadde ingen andre immaterielle eiendeler ved utgangen av 2021.

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

2021	Goodwill
Boligutvikling	382 176
Øvrig	1 200
<b>Sum</b>	<b>383 376</b>
2020	Goodwill
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 verddivurdering av eiendommene som inngår i råtomt (tomtebank) indikeres det merverdier på NOK 519 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. 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 regnskapført goodwill. Sensitivitetsanalysen nedenfor viser effekten på nåverdien av fremtidige kontantstrømmer ved endringer i de viktigste forutsetningene. Ingen av utfallene i sensitivitetstabellen ville medført nedskrivning.

		Antall boliger i året		
		-10 %	+0	+10 %
Margin i prosent av inntekt	-0,5 pp	-19 %	-7 %	5 %
	+ 0 pp	-12 %	-	12 %
	+ 0,5 pp	-6 %	7 %	20 %

## KONSERNREGNSKAP

### Note 10: Varige driftsmidler og leieavtaler

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Service- eiendom	Maskiner og anlegg	Inventar og annet utstyr	Sum varige driftsmidler (A)	Bruksretteiendeler leieavtaler (B)	Sum (A+B)
<b>Anskaffelseskost 31.12.2019</b>	<b>4 003</b>	<b>4 630</b>	<b>24 674</b>	<b>33 307</b>	<b>53 639</b>	<b>86 946</b>
Tilgang 2020	-	-	2 278	2 278	-	2 278
Avgang 2020	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	203	203	-	203
<b>Anskaffelseskost 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>
Tilgang 2021	-	-	1 097	1 097	-	1 097
Avgang 2021	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	-	-
<b>Anskaffelseskost 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>
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2019</b>	-	<b>(4 630)</b>	<b>(23 089)</b>	<b>(27 719)</b>	<b>(9 420)</b>	<b>(37 139)</b>
Avskrivninger 2020	-	-	(560)	(560)	(9 243)	(9 803)
Avgang 2020	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	(177)	(177)	-	(177)
<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)
Avgang 2021	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	(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>
<b>Netto regnskapsført verdi 31.12.2020</b>	<b>4 003</b>	-	<b>3 329</b>	<b>7 332</b>	34 976	<b>42 308</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>
Forventet levetid	-	3-5 år	3-5 år		1-9 år	
Avskrivningsmetode	Avskrives ikke	Lineært	Lineært		Lineært	

#### Konsernet som leietaker

##### Bruksretteiendeler

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

##### Leieforpliktelser

##### Utvikling i perioden

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2021	2020
<b>Sum per 1. januar</b>	35 262	43 185
Nye/endrede leieforpliktelser innregnet i perioden	-	-
Nedbetalinger	(8 524)	(7 923)
<b>Sum per 31. desember</b>	<b>26 738</b>	<b>35 262</b>

##### Spesifikasjon av leieforpliktelser

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2021	2 020
Kortsiktige leieforpliktelser	8 108	8 524
Langsiktige leieforpliktelser	18 630	26 738
<b>Sum leieforpliktelser</b>	<b>26 738</b>	<b>35 262</b>

##### Forfallsprofil for leieforpliktelser (nominelle verdier)

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2021	2 020
< 1 år	9 365	10 181
2-3 år	17 343	17 938
4-5 år	2 387	9 950
> 5 år	515	1 722
<b>Sum nominelle leieforpliktelser per 31. desember</b>	<b>29 610</b>	<b>39 791</b>

## KONSERNREGNSKAP

### Note 11: Kundefordringer og andre anleggsmidler

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2021	2020
Selgerkreditter <sup>1)</sup>	54 000	54 000
Påløpte opsjonspremier Urban Property	91 786	15 258
Andre lån og fordringer	54 996	50 343
<b>Sum andre andre anleggsmidler</b>	<b>200 782</b>	<b>119 601</b>

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

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2021	2020
<b>Kundefordringer</b>	<b>83 831</b>	<b>70 466</b>
Kortsiktig ikke-rentebærende fordringer mot Selvaag AS	-	-
Andre fordringer	48 497	43 681
<b>Andre kortsiktige finansielle fordringer</b>	<b>48 497</b>	<b>43 681</b>
Forskuddsbetalte kostnader	1 982	4 855
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>50 479</b>	<b>48 536</b>

Konsernets kundefordringer og andre fordringer er i NOK.

<b>Analyse av kundefordringer ved periodeslutt</b>	2021	2020
Ikke forfalt	74 551	60 655
Forfalt dag 1-100	1 074	1 680
Forfalt > 100 dager	9 665	9 590
<b>Brutto kundefordringer</b>	<b>85 290</b>	<b>71 925</b>
Tapsavsetninger	1 459	1 459
<b>Netto kundefordringer</b>	<b>83 831</b>	<b>70 466</b>
<b>Tap på fordringer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Endring i tapsavsetning	-	(11)
Fordringer avskrevet som tap i løpet av året	(14)	12
<b>Tap på fordringer i resultatregnskapet</b>	<b>(14)</b>	<b>1</b>

## KONSERNREGNSKAP

### Note 12: Tilleggsinformasjon til oppstilling av kontantstrømmer

#### Kontanter og kontantekvivalenter

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2021	2020
Bundet bankkonto	708	708
Ikke bundne bankinnskudd og kontanter	526 727	884 625
<b>Total</b>	<b>527 435</b>	<b>885 333</b>

#### Rente inn- og utbetalinger

Inn- og utbetaling av renter er klassifisert som operasjonelle aktiviteter. Utbetalinger var NOK 91 millioner i 2021 og NOK 107 millioner i 2020. Innbetaling av renter var NOK 2 millioner i 2021 og NOK 7 millioner i 2020. 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

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2021	2020
Langsiktig rentebærende gjeld	777 200	1 100 293
Kortsiktig rentebærende gjeld	688 330	674 014
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	682 153	694 121
Kontanter og kontantekvivalenter	(527 435)	(885 333)
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>1 620 248</b>	<b>1 583 095</b>
Brutto gjeld - flytende rente	2 147 683	2 468 428
Brutto gjeld - fast rente	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	(527 435)	(885 333)
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>1 620 248</b>	<b>1 583 095</b>

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Øvrige eiendeler		Gjeld fra finansieringsaktiviteter <sup>1)</sup>			Total
	Kontanter og kontant ekvivalenter	Likvide investeringer	Kortsiktig rentebærende gjeld	Langsiktig rentebærende gjeld	Sum rentebærende gjeld	
<b>Netto rentebærende gjeld per 31. desember 2019</b>	<b>(1 178 686)</b>	-	<b>1 161 043</b>	<b>1 092 288</b>	<b>2 253 332</b>	<b>1 074 645</b>
Kontantstrømmer	293 353	-	(1 161 043)	1 322 748	161 704	455 057
Tilganger	-	-	-	-	-	-
Andre endringer uten effekt på kontantstrøm <sup>2)</sup>	-	-	1 368 135	(1 314 743)	53 392	53 392
<b>Netto rentebærende gjeld per 31. desember 2020</b>	<b>(885 333)</b>	-	<b>1 368 135</b>	<b>1 100 293</b>	<b>2 468 428</b>	<b>1 583 095</b>
Kontantstrømmer	357 898	-	(1 368 135)	936 160	(431 976)	(74 077)
Tilganger	-	-	-	-	-	-
Andre endringer uten effekt på kontantstrøm <sup>2)</sup>	-	-	1 370 483	(1 259 253)	111 230	111 230
<b>Netto rentebærende gjeld per 31. desember 2021</b>	<b>(527 435)</b>	-	<b>1 370 483</b>	<b>777 200</b>	<b>2 147 683</b>	<b>1 620 248</b>

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

<sup>2)</sup> Nettoeffekt på NOK 111,2 millioner skyldes forskjell mellom påløpte og betalte renter (53,4).

#### Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak

Konsernet har utbetalt NOK 39,8 millioner i lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak i 2021, mot NOK 55,3 millioner i 2020. Innbetalinger fra lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak utgjorde NOK 39,2 millioner (37,0).

## KONSERNREGNSKAP

### Note 13: Egenkapital og aksjonærforhold

#### Innskutt kapital

<i>(Beløp i 1 000 kroner, unntatt antall aksjer)</i>	Antall aksjer	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt kapital	Sum innskutt kapital
<b>Egenkapital per 31. desember 2019</b>	<b>93 421 313</b>	<b>186 843</b>	<b>1 394 857</b>	<b>700 629</b>	<b>2 282 329</b>
Kjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte	(300 000)	(600)	-	-	(600)
Salg av aksjer til ansatte	377 206	754	-	-	754
<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)	-	-	(1 008)
Salg av aksjer til ansatte	455 236	910	-	-	910
<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>

Selskapets aksjekapital per 31. desember 2021 var NOK 186,8 millioner (fratrasket egne aksjer), og består av 93 416 860 fullt innbetalte ordinære aksjer pålydende NOK 2,00. Per 31. desember 2020 var aksjekapitalen NOK 187,0 millioner, og besto av 93 498 519 fullt innbetalte ordinære aksjer pålydende NOK 2,00. Alle utstedte aksjer har like rettigheter. Endringen i 2021 skyldes salg av aksjer til ansatte i forbindelse med årlig aksjeprogram og kjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte.

Selskapet eier 348 828 egne aksjer per 31. desember 2021 (267 169 egne aksjer per 31. desember 2020).

Styret i Selvaag Bolig ASA har fullmakt fra generalforsamlingen til å erverve egne aksjer med pålydende verdi inntil NOK 18 753 137. Det beløp som betales per aksje skal være minimum NOK 10 og maksimum NOK 100. Styret kan benytte fullmakten i forbindelse med eventuell senere nedskrivning av aksjekapitalen med generalforsamlingens samtykke, godtgjørelse til styrets medlemmer, for insentivprogram eller som oppgjør i eventuelle oppkjøp av virksomheter, samt for å erverve aksjer der dette er finansielt gunstig. Styret står fritt til hvilke måter erverv og avhendelse av aksjer kan skje. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2022. Fullmakten foreslås forlenget med ett år frem til generalforsamling i 2023.

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 2022. 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 2022 og foreslås forlenget med ett år frem til generalforsamling i 2023.

#### 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

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Eierandel i %		Andel av resultat etter skatt		Regnskapsført verdi per	
	31.12.2021	31.12.2020	2021	2020	31.12.2021	31.12.2020
Nestun Pluss AS/KS	25,0 %	25,0 %	(4)	(74)	7 788	7 792

## KONSERNREGNSKAP

### Eierstruktur

Per 31. desember 2021 hadde konsernet 4 746 aksjonærer, hvorav 236 aksjonærer utenfor Norge. Per 31. desember 2020 hadde konsernet 3 547 aksjonærer, hvorav 255 aksjonærer utenfor Norge.

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

Aksjonær	Ordinære aksjer	Eier-/stemmeandel %
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
SKANDINAVISKA 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 %
SKANDINAVISKA 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 %
SKANDINAVISKA 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: [www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no)

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

Aksjonær	Ordinære aksjer	Eier-/stemmeandel %
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviske Enskilda Banken AB *	6 049 720	6,5 %
PARETO INVEST AS	2 652 746	2,8 %
Morgan Stanley & Co. Int. Plc. *	2 632 236	2,8 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	1 989 929	2,1 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *	1 853 972	2,0 %
STATE STREET BANK AND TRUST COMP *	1 540 053	1,6 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	870 000	0,9 %
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. *	776 249	0,8 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	709 324	0,8 %
Landkredit Utbytte	650 000	0,7 %
VERDIPAPIRFONDET HOLBERG NORGE	650 000	0,7 %
SANDEN AS	601 588	0,6 %
BANAN II AS	600 000	0,6 %
SPARHANS AS	547 221	0,6 %
VERDIPAPIRFONDET EIKA SPAR	528 300	0,6 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	522 650	0,6 %
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL	510 603	0,5 %
J.P. Morgan Bank Luxembourg S.A. *	510 005	0,5 %
SEB PRIME SOLUTIONS SISSENER CANOP	500 000	0,5 %
<b>Sum 20 største aksjonærer</b>	<b>74 874 683</b>	<b>79,9 %</b>
Øvrige aksjonærer	18 891 005	20,1 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>93 765 688</b>	<b>100,0 %</b>

\*) For ytterligere informasjon vedr. aksjonærer henvises det til: [www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no)

Styremedlemmene og administrerende direktør hadde ingen opsjoner i selskapet i årene 2021 og 2020. Se godtgjøringsrapport for oversikt over aksjebelholdningen til styremedlemmer og administrerende direktør. Denne er tilgjengelig på [www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no)

## KONSERNREGNSKAP

### Note 14: Resultat per aksje

Resultat per aksje er beregnet som årets resultat dividert med et vektet gjennomsnitt av antall utstedte aksjer. Det er ingen utvanningseffekter relatert til aksjekapitalen i 2021 og 2020.

	2021	2020
Årets resultat som kan henføres selskapets aksjonærer, i 1 000 kroner	504 909	1 523 646
Vektet gjennomsnitt av antall utstedte aksjer	93 469 671	93 327 977
<b>Resultat per aksje i kroner</b>	<b>5,40</b>	<b>16,33</b>
<b>Utvannet resultat per aksje i kroner</b>	<b>5,40</b>	<b>16,33</b>

### Note 15: Utbytte

Selskapet har fra 2015 etablert en policy om halvårlig utbytte. Styret har foreslått et utbytte på NOK 3,00 per aksje for andre halvår 2021, totalt NOK 281,3 millioner. Videre ble det utbetalt NOK 2,00 per aksje for første halvår, til sammen NOK 187,0 millioner. Samlet ordinært utbytte for 2021 på NOK 468,3 millioner tilsvarer 93 prosent av resultat etter skatt. For 2020 ble det utbetalt ordinært utbytte på NOK 560,3 millioner, tilsvarende NOK 6,00 per aksje. Dette utgjorde 113 prosent av resultat etter skatt, korrigert for gevinst på NOK 1 028,7 millioner relatert til transaksjonen med Urban Property. Den høye prosentandelen i utbytte for 2020 må sees i sammenheng med at styret i mai 2020 valgte å redusere utbyttet for andre halvår 2019 fra NOK 3,00 per aksje til NOK 1,50 på grunn av usikkerheten knyttet til Covid-19-pandemien. Det utsatte utbyttet på NOK 1,50 per aksje ble isteden inkludert i utbyttet for første halvår 2020, etter en ny vurdering basert på en god utvikling i salg og tilnærmet normal fremdrift i prosjektene. Utbyttet for andre halvår 2021 skal godkjennes av generalforsamlingen 26. april 2022 og er ikke bokført i konsernregnskapet. Det henvises til tabellen nedenfor for spesifisering av beløp.

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

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 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	-	-	-	534
<b>Netto utbetalt utbytte</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>186 997</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>281 297</b>	<b>468 294</b>

<sup>1)</sup> Beløpet er beregnet brutto, da antall egne aksjer på vedtakstidspunktet, 26. april 2022, ikke er kjent per 31. desember 2021.

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.

(Beløp i 1 000 kroner)	Utbytte for 1. halvår			Utbytte for 2. halvår			Totalt for 2020
	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	
Brutto utbytte	3,00	93 765 688	281 297	3,00	93 765 688	281 297	562 594
Fratrekk utbytte på egne aksjer	3,00	484 745	1 454	3,00	267 169	802	2 256
<b>Netto utbetalt utbytte</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>279 843</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>280 496</b>	<b>560 338</b>

Utbetalt ordinært utbytte i 2020 var NOK 420,0 millioner. Dette besto av NOK 140,1 millioner for 2. halvår 2019 og NOK 279,8 millioner for 1. halvår 2020. Videre ble det etter transaksjonen med Urban Property utbetalt et tilleggsutbytte på NOK 2 055,3 millioner. Totalt utbetalt utbytte i 2020 ble NOK 2 475,2 millioner.

### Note 16: Rentebærende gjeld

#### Spesifisering av rentebærende gjeld

(Beløp i 1 000 kroner)	2021	2020
<i>Langsiktig gjeld</i>		
Banklån	777 200	1 100 293
Obligasjonslån	-	-
<b>Sum langsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost</b>	<b>777 200</b>	<b>1 100 293</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Banklån	688 330	674 014
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	682 153	694 121
<b>Sum kortsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost</b>	<b>1 370 483</b>	<b>1 368 135</b>
<b>Sum rentebærende gjeld til amortisert kost</b>	<b>2 147 683</b>	<b>2 468 428</b>



## KONSERNREGNSKAP

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 150 millioner med forfall i april 2023. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med årlig fornyelse med samme bank på NOK 150 millioner. Videre etablerte selskapet i første kvartal en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner for finansiering av infrastruktur. Sistnevnte har forfall i januar 2024. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av kredittfasilitetene.

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier; 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler med Urban Property og 4) byggelån. Per 31. desember 2021 hadde konsernet ikke trukket på noen av toppfinansieringsfasilitetene, tomtelån var på NOK 279 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 682 millioner og byggelån var på NOK 1 187 millioner.

Selskap (Beløp i 1 000 kroner)	Låneinstrument	Långivere	2021	Valuta	Forfall
Selvaag Bolig ASA	Kassekreditt	DNB	-	NOK	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig ASA	Revolvr	DNB	-	NOK	28.04.2023
Selvaag Bolig ASA	Infrastruktur	DNB	-	NOK	31.01.2024
Selvaag Bolig ASA m/døtre	Tomtelån - Tilbakekjøpsavtaler/selgerkreditt	Urban Property	682 153	NOK	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig Langhus AS	Tomtelån	DNB	57 000	NOK	31.12.2024
Selvaag Bolig Hamang AS	Tomtelån	DNB	60 000	NOK	30.06.2023
Jaasund AS	Tomtelån	SR Bank	36 751	NOK	31.12.2024
Aase Gaard AS	Tomtelån	SR Bank	22 000	NOK	01.12.2022
Selvaag Bolig Ballerud AS	Tomtelån	Sparebanken Øst	48 000	NOK	30.09.2022
Sandsliåsen Utbygging AS	Tomtelån	Nordea	55 000	NOK	05.10.2022
Selvaag Bolig Pallplassen AS	Byggelån	DNB	49 517	NOK	31.12.2023
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	41 666	NOK	31.12.2022
Skårer Bolig AS	Byggelån	DNB	228 476	NOK	30.06.2024
Lervig Brygge AS	Byggelån	SR Bank	217 569	NOK	19.04.2023
Sandsliåsen Utbygging AS	Byggelån	Nordea	64 861	NOK	31.08.2024
Selvaag Bolig Solberg AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	132 086	NOK	31.12.2022
Selvaag Bolig Landås AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	377 279	NOK	31.12.2022
Selvaag Bolig Langhus AS	Byggelån	DNB	75 325	NOK	31.12.2024
<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 4,14 prosent og byggelån 3,07 prosent. Forskjellene mellom de oppgitte nominelle rentesatsene og effektiv rente anses å være uvesentlige. Varighet på byggelån følger ferdigstilling og overlevering av boliger slik at endelig nedbetaling skjer når prosjektet er fullført.

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

Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder NIBOR med et tillegg. Per 31. desember 2020 var gjennomsnittlig rentesats tomtelån 4,13 prosent og byggelån 2,96 prosent. Forskjellene mellom de oppgitte nominelle rentesatsene og effektiv rente anses å være uvesentlige. Varighet på byggelån følger ferdigstilling og overlevering av boliger slik at endelig nedbetaling skjer når prosjektet er fullført.

### Langsiktig rentebærende gjeld

Forfallsplan for langsiktige lån:

År	2021	2020
Tilbakebetales i løpet av 2022	-	986 317
Tilbakebetales i løpet av 2023	327 086	60 000
Tilbakebetales i løpet av 2024	450 114	53 976
Tilbakebetales i løpet av 2025 eller senere	-	-
<b>Sum</b>	<b>777 200</b>	<b>1 100 293</b>

## KONSERNREGNSKAP

### Kortsiktig rentebærende gjeld

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

Forfallsplan for langsiktige lån:

År	2021	2020
Tilbakebetales 0-6 måneder etter periodeslutt	-	-
Tilbakebetales 6-12 måneder etter periodeslutt	1 370 483	1 368 135
<b>Sum</b>	<b>1 370 483</b>	<b>1 368 135</b>

### Pantstillelser og garantier mv.

Sikrede lån	2021	2020
Banklån - finansinstitusjoner	1 465 530	1 774 307

Andre lån	2021	2020
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter <sup>1)</sup>	682 153	694 121

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

Regnskapsført verdi av eiendom stilt som sikkerhet for banklån	2021	2020
Varelager	3 747 837	3 737 819

### Note 17: Leverandørgjeld og annen gjeld

(Beløp i 1 000 kroner)	2021	2020
<b>Leverandørgjeld</b>	<b>129 986</b>	<b>137 495</b>
Påløpte kostnader	265 207	312 667
Andre kortsiktige finansielle forpliktelser	-	-
<b>Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende finansiell gjeld</b>	<b>265 207</b>	<b>312 667</b>
Forskuddsbetalinger fra kunder (kontraktsforpliktelser)	233 611	278 109
Annen kortsiktig gjeld	53 625	60 313
<b>Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld</b>	<b>552 443</b>	<b>651 089</b>

### Leverandørgjeld

Konsernets leverandørgjeld har følgende aldersfordeling per 31. desember:

Forfallsplan	2021	2020
Tilbakebetales 0-3 måneder etter periodeslutt	129 986	137 495
Tilbakebetales 3-6 måneder etter periodeslutt	-	-
<b>Netto leverandørgjeld</b>	<b>129 986</b>	<b>137 495</b>

## Note 18: Kapitalforvaltning og finansiell risikostyring

### 18.1 Finansielle risikofaktorer

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

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

#### (a) Markedsrisiko

##### (i) Valutarisiko

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

##### (ii) Prisisiko

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

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

##### (iii) Renterisiko

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

#### (b) Kredittisiko

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

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

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

Konsernets maksimale eksponering for kredittisiko omfatter klassene "Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler" og "Kontanter og kontantekvivalenter". Se note 18.3 for balanseførte verdier av disse klassene 31. desember 2021 og 2020.

#### (c) Likviditetsrisiko

Konservativ likviditetsstyring innebærer å ha tilstrekkelig likvide eiendeler og tilgjengelig finansiering gjennom kredittlinjer til å møte konsernets forpliktelser. Selvaag Bolig ASA har en revolverende kredittfasilitet med DNB på NOK 150 millioner med forfall i april 2023. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med DNB på NOK 150 millioner med årlig fornyelse. Videre etablerte selskapet i 2021 en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner for finansiering av infrastruktur. Sistnevnte har forfall i januar 2024. 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.

#### (d) 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.

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 styringsystemer som reduserer risiko. Selvaag Bolig er derimot eksponert for overgangsrisiko. Ettersom 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 2021 og fortsetter dette arbeidet i 2022. Disse er omtalt i bærekraftsrapporten på side 14.

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

## KONSERNREGNSKAP

### Forfallsprofil for konsernets forpliktelse (nominelle verdier)

#### Rentebærende forpliktelse

(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
Banklån *)	16	1 536 326	699 674	836 639	12	-	-	-
Annen rentebærende gjeld	16	713 361	713 361	-	-	-	-	-
<b>Sum rentebærende forpliktelse</b>		<b>2 249 687</b>	<b>1 413 036</b>	<b>836 639</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Ikke-rentebærende forpliktelse

(Beløp i 1 000 kroner)		Total per 31.12.2021	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
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 forpliktelse</b>		<b>403 233</b>	<b>183 611</b>	<b>219 622</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\*) Inkluderer estimerte rentebetalinger.

### Forfallsprofil for konsernets forpliktelse (nominelle verdier)

#### Rentebærende forpliktelse

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

#### Ikke-rentebærende forpliktelse

(Beløp i 1 000 kroner)		Total per 31.12.2020	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
Leverandørgjeld	17	137 495	137 495	-	-	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	60 313	60 313	-	-	-	-	-
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	18.3	17 810	-	17 810	-	-	-	-
<b>Sum ikke-rentebærende forpliktelse</b>		<b>215 618</b>	<b>197 808</b>	<b>17 810</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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 salgsgrad i prosjektene før byggestart. Ved utgangen av året var EBITDA-margin i pågående prosjekter 20,3 prosent (25,3), se note 4 segmentinformasjon for mer informasjon. 67 prosent av enhetene under bygging ved årsskiftet var solgt (74).

Konsernets egenkapitalgrad (egenkapital i prosent av totalbalanse) skal ikke være under 30 prosent. Ved utgangen av året var denne 42,7 prosent (40,8).

For å optimalisere kapitalstrukturen vurderer ledelsen alle tilgjengelige finansieringskilder på en løpende basis. Kapitalbehov er i hovedsak finansiert gjennom en konsernkontoordning der utvalgte selskaper i Selvaag Bolig konsern inngår. I tillegg har selskapet to trekkfasiliteter med DNB på NOK 150 millioner hver som kan benyttes til generell finansiering av konsernet, samt en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner for finansiering av infrastruktur. Pågående prosjekter finansieres i hovedsak gjennom byggelån som forfaller når prosjektet er ferdigstilt.

### 18.3 Finansielle eiendeler og forpliktelse

#### Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelse

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2021		2020	
		Virkelig verdi over resultatet	Finansiell gjeld til amortisert kost	Virkelig verdi over resultatet	Finansiell gjeld til amortisert kost
<b>Finansielle eiendeler</b>					
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	75 777	-	73 539
Andre langsiktige fordringer	11	-	108 996	-	104 343
<b>Langsiktige finansielle eiendeler</b>		<b>-</b>	<b>184 773</b>	<b>-</b>	<b>177 882</b>
Kundefordringer		-	83 831	-	70 466
Andre kortsiktige finansielle fordringer	11	-	48 497	-	43 681
Kontanter og kontantekvivalenter		-	527 435	-	885 333
<b>Kortsiktige finansielle eiendeler</b>		<b>-</b>	<b>659 763</b>	<b>-</b>	<b>999 480</b>
<b>Finansielle eiendeler</b>		<b>-</b>	<b>844 536</b>	<b>-</b>	<b>1 177 362</b>

## KONSERNREGNSKAP

		Virkelig verdi over resultatet	Finansiell gjeld til amortisert kost	Virkelig verdi over resultatet	Finansiell gjeld til amortisert kost
<b>Finansielle forpliktelser</b>					
Langsiktig rentebærende gjeld	16	-	777 200	-	1 100 293
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		-	219 622	-	17 810
<b>Langsiktige finansielle forpliktelser</b>		-	<b>996 822</b>	-	<b>1 118 103</b>
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	-	1 370 483	-	1 368 135
Leverandørgjeld		-	129 986	-	137 495
Andre kortsiktig ikke-rentebærende finansielle forpliktelser	17	-	265 207	-	312 667
<b>Kortsiktige finansielle forpliktelser</b>		-	<b>1 765 675</b>	-	<b>1 818 297</b>
<b>Finansielle forpliktelser</b>		-	<b>2 762 497</b>	-	<b>2 936 400</b>

### Klasser av finansielle eiendeler og forpliktelser

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2021	2020
<b>Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler</b>			
Lån til tilknyttede selskaper og felles kontrollerte virksomheter		75 777	73 539
Andre langsiktige fordringer	11	108 996	104 343
Kundefordringer		83 831	70 466
Andre kortsiktige finansielle fordringer	11	48 497	43 681
<b>Sum kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler</b>		<b>317 101</b>	<b>292 029</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter</b>			
Kontanter og kontantekvivalenter		527 435	885 333
<b>Leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser</b>			
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	26	219 622	17 810
Leverandørgjeld		129 986	137 495
Andre kortsiktige ikke-rentebærende finansielle forpliktelser	17	265 207	312 667
<b>Sum leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser</b>		<b>614 815</b>	<b>467 972</b>
<b>Rentebærende forpliktelser</b>			
Langsiktige rentebærende gjeld	16	777 200	1 100 293
Kortsiktige rentebærende gjeld	16	1 370 483	1 368 135
<b>Sum rentebærende forpliktelser</b>		<b>2 147 683</b>	<b>2 468 428</b>

### Sensitivitetsanalyse

#### Renterisiko

<b>2021</b>			
<b>Justering i rentenivået i basispunkter</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>150</b>
Effekt - Banklån og selgerkreditter	(11 540)	(23 081)	(34 621)
Effekt - Andre lån	-	-	-
<b>Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)</b>	<b>(11 540)</b>	<b>(23 081)</b>	<b>(34 621)</b>
<b>2020</b>			
<b>Justering i rentenivået i basispunkter</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>150</b>
Effekt - Banklån og selgerkreditter	(11 804)	(23 609)	(35 413)
Effekt - Andre lån	-	-	-
<b>Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)</b>	<b>(11 804)</b>	<b>(23 609)</b>	<b>(35 413)</b>

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 2020 og 2021 vil svingninger i størrelsesorden + / - 5 prosent gi en uvesentlig endring i konsernets resultatregnskap, og vil påvirke den konsoliderte oppstillingen av endringer i egenkapitalen med ubetydelige beløp.

## 18.4 Virkelig verdi av finansielle instrumenter

### Prinsipper for estimering av virkelig verdi

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

### Virkelig verdihierarki

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

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

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

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

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

### Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler

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

### Kontanter og kontantekvivalenter

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

### Leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser

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

### Rentebærende forpliktelser

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

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

## Note 19: Skatt

### Spesifikasjon av inntektsskatt

(Beløp i 1 000 kroner)	2021	2020
Betalbar skatt	(133 902)	(130 994)
Endring i utsatt skatt	(6 524)	1 096
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(140 426)</b>	<b>(129 898)</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:

(Beløp i 1 000 kroner)	2021	2020
Resultat før skattekostnad	645 331	1 653 470
Beregnet skatt etter nominell sats (22 %)	(141 973)	(363 763)
Skattepliktig inntekt under fritaksmetoden, i samsvar med Skatteloven § 2-38	(1 127)	251 275
Andre ikke-fradragsberettigede kostnader	(25 543)	(47 789)
Andre ikke-skattepliktige inntekter	4 084	688
Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	24 133	29 691
<b>Skattekostnad</b>	<b>(140 426)</b>	<b>(129 898)</b>
<b>Effektiv skattesats *)</b>	<b>21,8 %</b>	<b>7,9 %</b>

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

### Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

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

## KONSERNREGNSKAP

### Utsatt skatt per 31. desember

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2021		2020	
	Eiendel	Forpliktelse	Eiendel	Forpliktelse
Anleggsmidler	-	568	-	2 920
Varelager (eiendom)	-	64 355	-	61 093
Fordringer	-	66	-	22
Kortsiktig gjeld	8 805	-	15 010	-
Langsiktig gjeld	17 281	-	18 195	-
Skattemessig underskudd til fremføring	2 660	-	2 657	-
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>28 746</b>	<b>64 989</b>	<b>35 862</b>	<b>64 035</b>
Ikke regnskapsført utsatt skatt	2 336	-	2 333	-
<b>Netto eiendel (forpliktelse) totalt</b>	<b>(38 579)</b>	<b>-</b>	<b>(30 506)</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:

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2021	2020
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 1. januar	(30 506)	(82 488)
Oppkjøp av datterselskaper	(1 549)	-
Avgang av datterselskaper	-	50 886
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	(6 524)	1 096
<b>Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 31. desember</b>	<b>(38 579)</b>	<b>(30 506)</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 enkelteiendeler. Ved kjøp av enkelteiendeler innregnes ikke utsatt skatt, hvilket innebærer at tomteverdien innregnes netto etter utsatt skatt, ref. IAS 12.22 c. Tomtene i porteføljen som dette gjelder har en bokført verdi på NOK 284 millioner (128) per 31. desember 2021 og målt med nominell skattesats på 22 prosent knytter det seg en latent skatt til disse på NOK 18 millioner som ikke er innregnet i balansen (29).

## Note 20: Avsetninger

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2021	2020
Avsetninger for forpliktelse til bygging av parkeringsplasser	62 910	60 373
<b>Sum langsiktige avsetninger for andre forpliktelser</b>	<b>62 910</b>	<b>60 373</b>

Avsetning for forpliktelser til bygging av garasje plasser utgjør NOK 63 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 garasje forpliktelsene antas å ligge flere år frem i tid.

### Utvikling i perioden

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2021	2020
<b>Per 1. januar</b>	<b>60 373</b>	<b>60 373</b>
Forpliktelser oppstått i løpet av året og effekter av estimatendringer	2 537	-
Benyttede beløp	-	-
Reklassifisering etter virksomhetssammenslutning	-	-
Reklassifisering av pensjonsforpliktelser	-	-
Forpliktelser i oppkjøpt virksomhet	-	-
<b>Per 31. desember</b>	<b>62 910</b>	<b>60 373</b>

## KONSERNREGNSKAP

### Note 21: Betingede forpliktelser og garantier

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

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalingsgaranti ovenfor leverandør	28 558	28 558
Ikke innkrevd kapital - kommandittselskaper	6 600	7 784
<b>Sum betingede forpliktelser</b>	<b>35 158</b>	<b>36 342</b>

Konsernet har gitt selvskyldnergarantier på NOK 390,9 millioner i 2021 og NOK 201,5 millioner i 2020. Selvskyldnergarantiene er hovedsakelig knyttet til garantier gitt av Selvaag Bolig ASA som tilleggsikkerhet for selgerkreditt på tomtekjøp fra Urban Property. Konsernet har også stilt selvskyldnergaranti for oppfyllelse av krav i henhold til Bustadoppføringslova § 12 og § 47 gjennom kjøpte garantier. I tillegg stilles det byggherre garantier overfor totalentreprenører og garantier overfor kommuner knyttet til utbygging av infrastruktur. Forpliktelsene knyttet til garantiene er ikke balanseført.

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

Godtgjørelse til ledelsen og styret:

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lønn, bonus og annen godtgjørelse	28 229	36 579
Aksjekjøpsprogram	3 401	2 180
Pensjon	489	546
<b>Sum godtgjørelse til ledelsen og styret</b>	<b>32 119</b>	<b>39 305</b>

For detaljert godtgjørelse til ledende personer vises det til egen godtgjørelsesrapport for 2021 publisert på selskapets hjemmeside ([www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no)).

Selskapet har etablerte retningslinjer for godtgjørelse til ledende personer som ble godkjent av selskapets generalforsamling 27. april 2021. Oppdaterte retningslinjer for godtgjørelse til ledende personer vil bli fremlagt for ordinær generalforsamling 26. april 2022.

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor:

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lovpålagt revisjon til morselskapet	1 792	2 505
Lovpålagt revisjon til datterselskap	1 270	1 285
Andre attestasjonstjenester	149	341
Andre tjenester utenfor revisjon	-	972
<b>Sum godtgjørelse til revisor (eks mva)</b>	<b>3 211</b>	<b>5 103</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, lønnstjenester 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)	2021	2020
<b>Salg av varer og tjenester</b>		
Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	33 706	30 163
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap) <sup>1)</sup>	592	486 252
<b>Kjøp av varer og tjenester</b>		
Selvaag AS (morselskap)	(550)	(550)
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(10 334)	(10 182)
<b>Finansinntekt</b>		
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	-	286
<b>Opsjonspremier og renter på selgerkreditter mot Urban Property</b> (Se note 26 for nærmere beskrivelse)		
Betalte opsjonspremier portefølje B	(17 032)	(30 211)
Påløpt og aktivert opsjonspremie portefølje C	(84 384)	(13 959)
Betalt transaksjonshonorar	(431)	(1 366)
Påløpt renter på selgerkreditter	(11 778)	(3 204)

Selskapet har i 2021 kjøpt tilbake tre tomter fra Urban Property som er klassifisert som Portefølje B, og fire tomter fra Portefølje C (se note 26 for detaljer).

Utestående konsernmellomværende per 31. desember var følgende:

(Beløp i 1 000 kroner)	2021	2020
<b>Fordringer</b>		
Selvaag AS (morselskap)	-	-
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	8 125	8 600
<b>Gjeld</b>		
Selvaag AS (morselskap)	-	-
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(2 726)	(2 643)
Tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter Urban Property	(682 153)	(694 121)

### Andre nærstående transaksjoner

<sup>1)</sup> Selvaag Bolig overleverte i 2020, med bakgrunn i avtale fra 2017, 1,57 leiligheter til Selvaag Utleiebolig AS, som har vært et datterselskap av Selvaag AS siden 2019. Vederlaget var på NOK 485,7 millioner.

I andre kvartal 2021 inngikk selskapet avtale om salg av en hel blokk på 46 leiligheter til Selvaag Utleiebolig AS, et heleid datterselskap av Selvaag AS. Transaksjonsverdien er på NOK 190 millioner og forventet overlevering er i fjerde kvartal 2023. Videre inngikk selskapet i fjerde kvartal 2021 en ny avtale om salg av en hel blokk på 71 leiligheter til Selvaag Utleiebolig AS. Transaksjonsverdien er på NOK 274 millioner og forventet overlevering er i første halvår 2025.

Urban Property (UP) er nærstående part med selskapet etter regnskapsreglene, som medfører at løpende opsjonspremier og tilbakekjøp av tomter anses som nærståendetransaksjoner. I løpet av 2021 kjøpte selskapet tilbake sju tomter fra UP for totalt NOK 606 millioner.

Konsernet har stilt diverse garantier, hovedsakelig gjennom kjøpte garantier, til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter på totalt NOK 114,7 millioner.

## KONSERNREGNSKAP

### Note 24: Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte foretak

Selskap	År for oppkjøp	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	
			2021	2020
Sandvika Boligutvikling KS	2008	Norge	33,3 %	33,3 %
Sandvika Boligutvikling AS	2008	Norge	37,0 %	37,0 %
Tangen pluss AS	2011	Norge	50,0 %	50,0 %
S Trumpet Holding AB (Tidl. Prosjektbolaget Sädesärlan AB)	2011	Sverige	50,0 %	50,0 %
Kaldnes Brygge AS	2016	Norge	50,0 %	50,0 %
Kaldnes Boligutvikling AS <sup>1)</sup>	2012	Norge	25,0 %	25,0 %
Sandnes Eiendom Invest AS	2013	Norge	50,0 %	50,0 %
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	2013	Norge	50,0 %	50,0 %
Tiedemannsfabrikken AS	2014	Norge	50,0 %	50,0 %
Smedplassen Prosjekt AS	2014	Norge	50,0 %	50,0 %
Sinsenveien Holding AS inkl. datterselskaper	2015	Norge	50,0 %	50,0 %
Sandsliåsen Utbygging AS <sup>2)</sup>	2016	Norge	100,0 %	50,0 %
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	2018	Norge	50,0 %	50,0 %
Haakon Vlls gate 4 AS og Holding AS	2017	Norge	50,0 %	50,0 %
Fornebu Sentrum Utvikling AS	2017	Norge	50,0 %	50,0 %
Pottemakerveien Utvikling AS <sup>3)</sup>	2017	Norge	0,0 %	50,0 %
Heimdal Stasjonsby AS	2017	Norge	50,0 %	50,0 %
Kanalveien Utvikling AS	2019	Norge	50,0 %	50,0 %
Verftsbyen Bolig AS	2019	Norge	50,0 %	50,0 %
Lurahøyden Bolig AS	2019	Norge	50,0 %	50,0 %
Kanalveien 51-53 AS	2020	Norge	50,0 %	50,0 %

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

<sup>2)</sup> Selskapet ble heleid datterselskap i 2021.

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

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

(Beløp i 1 000 kroner)	Eierandel	Regnskaps- ført verdi 01.01.21	Tilgang/ Avgang	Andel av resultat/total- resultat <sup>1)</sup>	Utbytte/ utdelinger	Reklassifisert mot ansvarlig lån	Regnskaps- ført verdi 31.12.21
<i>Tilknyttede selskap:</i>							
Sandvika Boligutvikling KS	33,3 %	686	-	332	(1 018)	-	0
Sandvika Boligutvikling AS	37,0 %	623	-	117	(740)	-	0
<i>Felleskontrollerte foretak:</i>							
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 (Tidl. Prosjektbolaget Sädesärlan AB)	50,0 %	69 329	-	8 542	(76 042)	-	1 829
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	50,0 %	22 947	-	37	-	-	22 984
Tiedemannsfabrikken 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 %	-	-	(364)	-	364	-
Sandsliåsen Utbygging AS	50,0 %	4 190	(4 190)	-	-	-	-
Sandsliåsen 46 Utbygging AS <sup>2)</sup>	50,0 %	-	-	(98)	-	98	-
Haakon Vlls gate 4 Utvikling AS <sup>2)</sup>	50,0 %	-	-	(2 719)	-	2 719	-
Fornebu Sentrum Utvikling AS <sup>2)</sup>	50,0 %	336	-	(1 332)	-	996	-
Pottemakerveien Utvikling AS <sup>3)</sup>	50,0 %	-	(8 046)	8 046	-	-	-
Heimdal Stasjonsby AS	50,0 %	12 566	-	(2 360)	-	-	10 206
Kanalveien Utvikling AS	50,0 %	1 331	-	(126)	-	-	1 205
Kanalveien 51-53 AS <sup>2)</sup>	50,0 %	-	-	(261)	-	261	-
Verftsbyen Bolig AS	50,0 %	19 735	-	(369)	-	-	19 366
Lurahøyden 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> Ingen av selskapene har andre inntekter og kostnader.

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

<sup>3)</sup> Solgt i 2021.

## KONSERNREGNSKAP

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

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

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

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

Konsernets datterselskaper har per 31. desember ytet NOK 75,8 millioner i lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter (73,5).

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

(Beløp i 1 000 kroner)	2021	2020
Totale eiendeler	1 599 949	2 745 906
Total gjeld	924 250	1 968 198
<b>Netto eiendeler</b>	<b>675 699</b>	<b>777 708</b>
Totale driftsinntekter	1 793 372	1 717 660
<b>Totalt resultat for året</b>	<b>219 713</b>	<b>275 721</b>

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

## Note 25: Tilleggsinformasjon inntekter

(Beløp i 1 000 kroner)	2021	2020
Salgsinntekter - overleverte boliger <sup>1)</sup>	3 227 753	2 616 256
Salgsinntekter - annen eiendom	113 760	27 500
Øvrige inntekter <sup>2)</sup>	61 233	54 194
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>3 402 746</b>	<b>2 697 950</b>

<sup>1)</sup> Av salgsinntekter fra overleverte boliger i 2021 utgjorde andel fra Stor-Oslo om lag 99 prosent (86).

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

### Øvrige inntekter

(Beløp i 1 000 kroner)	2021	2020
Leieinntekter	3 502	3 412
Prosjektledelse og serviceinntekter	55 741	50 135
Andre driftsinntekter	1 990	647
<b>Sum øvrige inntekter</b>	<b>61 233</b>	<b>54 194</b>

Leieinntektene i 2021 og 2020 besto av korttidsutleie.

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

Konsernet hadde 1 323 enheter under bygging ved utgangen av året (1 310), hvorav Stor-Oslo utgjorde 73 prosent (92). Samlet salgsverdi av enhetene under bygging var på NOK 6 736 millioner (6 413), hvorav solgte enheter utgjorde NOK 4 465 millioner (4 410). 67 prosent av antall enheter under bygging var solgt (74). De solgte enhetene overleveres hovedsakelig i 2022 og 2023.

## Note 26: Transaksjon med Urban Property

Fra og med januar 2020 eies store deler av Selvaag Boligs (SBO) tilgjengelige tomteportefølje 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.

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

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

For SBO innebærer dette:

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

Transaksjonen omfatter tomter som var inndelt i Portefølje A, Portefølje B og Portefølje C. Portefølje A bestod av tomter som forventes kjøpt tilbake ved bruk av forkjøpsrett innenfor en lengre tidshorison enn 12 måneder. Portefølje B omfatter tomter hvor konsernet har opsjon på tilbakekjøp primært innenfor en forventet kortere tidshorison enn 12 måneder. Portefølje C omfatter fremtidige tomtekjøpsavtaler, og forskudd knyttet til disse, fra 3. parter hvor konsernet per dags dato ikke har eierskap i tomten. I januar 2021 ble det inngått avtale med UP om at tomter klassifisert som portefølje A konverteres til Portefølje C med virkning 1. januar 2021. Avtalen er et resultat av en forhandling av samarbeidsavtalen mellom partene. Dette har ingen effekt på regnskapet på tidspunktet avtalen trer i kraft, men vil i fremtiden innebære at det avsettes for påløpte opsjonspremier, se beskrivelse under Portefølje C. Portefølje B og C omfatter opsjoner for konsernet til senere å kjøpe tilbake tomten.

Transaksjonen med UP ga en regnskapsmessig gevinst på NOK 1 028,7 millioner etter skatt i 2020. Se spesifisering.

### Tomtesalg Portefølje B

Disse tomtenes utgjorde en samlet bokført verdi på NOK 679 millioner ved tidspunktet for transaksjonen. Totalt vederlag utgjorde NOK 864 millioner. Regnskapsmessig medførte salget av Portefølje B ikke noen gevinst eller tapsberegning, men er behandlet som en finansieringsordning fordi SBO beholdt kontrollen over disse tomtenes. Dette innebærer at bokført verdi av Portefølje B forble uendret som varelager etter transaksjonen, mens vederlaget på NOK 864 millioner fra salget av Portefølje B ble ført opp som en gjeldsforpliktelse for tilbakekjøpsavtaler (til UP) i balansen til SBO.

Opsjonspremiene knyttet til tomten 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. Totalt for året er det betalt og aktivert NOK 17,0 millioner (30,2). 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. SBO kjøpte i 2021 tre tomter i portefølje B fra UP for totalt NOK 235 millioner.

## KONSERNREGNSKAP

### Tomtesalg Portefølje C

Portefølje C omfatter tomter som konsernet har rett eller plikt til å kjøpe i fremtiden. Det er inngått en avtale som medfører at UP får tilsvarende rettigheter og plikter som konsernet har mot tomteeier i dag. SBO vil fortsatt være den formelle avtaleparten mot dagens tomteeier. Avtalen omhandler avtaler om fremtidige tomtekjøp. 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 og annen langsiktig gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtakelse av tomten. I 2021 er det avsatt for og aktivert NOK 84,4 millioner (14,0). Ved utgangen av 2021 er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 85,7 millioner (14,0). Økningen i avsetning for opsjonspremier sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak konvertering av tidligere Portefølje A til Portefølje C.

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

SBO kjøpte i 2021 fire tomter i portefølje C fra UP for totalt NOK 371 millioner. Som en følge av selgerkreditter på denne og tomtene omtalt under portefølje B var gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter NOK 682,2 millioner ved utgangen av året (694,1).

Følgende tabell viser en spesifisering av de regnskapsmessige effekter av transaksjonen i 2020, herunder resultat og kontantstrøm:

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

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

## KONSERNREGNSKAP

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

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

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

#### Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert

(Beløp i 1 000 kroner)	2021			2020		
	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV
Solgsinntekter	3 341 513	883 495	4 225 008	2 643 756	839 288	3 483 044
Øvrige inntekter	61 233	13 034	74 267	54 194	15 706	69 900
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>3 402 746</b>	<b>896 529</b>	<b>4 299 275</b>	<b>2 697 950</b>	<b>854 994</b>	<b>3 552 944</b>
Prosjektkostnader	(2 617 422)	(724 295)	(3 341 717)	(1 967 586)	(667 577)	(2 635 163)
Lønns- og personalkostnader	(136 160)	(1 739)	(137 899)	(149 849)	(1 779)	(151 628)
Avskrivninger	(10 272)	(3 850)	(14 122)	(9 803)	(3 918)	(13 721)
Andre driftskostnader	(100 264)	(21 375)	(121 639)	(106 995)	(24 575)	(131 570)
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>(2 864 118)</b>	<b>(751 259)</b>	<b>(3 615 377)</b>	<b>(2 234 233)</b>	<b>(697 848)</b>	<b>(2 932 081)</b>
Andel av resultat fra TS/FKV	109 697	(109 697)	-	134 961	(134 961)	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	1 045 127	-	1 045 127
<b>Driftsresultat</b>	<b>648 325</b>	<b>35 573</b>	<b>683 898</b>	<b>1 643 805</b>	<b>22 185</b>	<b>1 665 990</b>
Finansinntekter	10 691	82	10 773	21 313	93	21 406
Finanskostnader	(13 685)	(3 599)	(17 284)	(11 648)	(3 736)	(15 384)
<b>Netto finanskostnader</b>	<b>(2 994)</b>	<b>(3 517)</b>	<b>(6 511)</b>	<b>9 665</b>	<b>(3 643)</b>	<b>6 023</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>645 331</b>	<b>32 056</b>	<b>677 387</b>	<b>1 653 470</b>	<b>18 542</b>	<b>1 672 012</b>
Skattekostnad	(140 426)	(32 056)	(172 482)	(129 898)	(18 542)	(148 440)
<b>Resultat etter skatt</b>	<b>504 905</b>	<b>-</b>	<b>504 905</b>	<b>1 523 572</b>	<b>-</b>	<b>1 523 572</b>

### Note 28: Hendelser etter balansedato

Det har ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning etter balansedato.



## RESULTATREGNSKAP

FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DESEMBER

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Salgsinntekter	1,11	127 297	78 273
Leieinntekter		779	564
Annen driftsinntekt		-	-
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>128 076</b>	<b>78 837</b>
<b>Varekostnader</b>			
Varekostnader		-12 008	-5 110
Lønnskostnader m.m.	2,3	-140 570	-156 879
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	-930	-506
Annen driftskostnad	2,11	-55 410	-85 645
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-208 918</b>	<b>-248 140</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-80 842</b>	<b>-169 303</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		13 143	14 682
Annen renteinntekt	11	3 001	5 804
Annen finansinntekt		1 320 629	824 027
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-28 680	-33 319
Annen rentekostnad		-6 762	-6 284
Annen finanskostnad	4	-438 073	-342 669
Øvrige gevinster (-tap), netto		11 482	1 007 865
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>874 740</b>	<b>1 470 106</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>793 898</b>	<b>1 300 803</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-156 594	-136 360
<b>Ordinært resultat</b>		<b>637 304</b>	<b>1 164 443</b>
<b>Årsoverskudd (Årsunderskudd)</b>		<b>637 304</b>	<b>1 164 443</b>
<b>Overføringer</b>			
Foreslått utbytte		281 297	281 297
Avsatt til/ overført fra annen egenkapital		356 007	883 146
<b>Sum overføringer</b>		<b>637 304</b>	<b>1 164 443</b>



## BALANSE

PER 31. DESEMBER

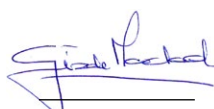
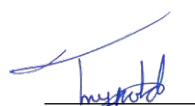
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 966	8 584
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 966</b>	<b>8 584</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	3 476	3 476
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	1 939	2 869
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 415</b>	<b>6 345</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	7	1 503 546	1 811 378
Investeringer i tilknyttet selskap	7	118 645	128 827
Investering i andre aksjer		-	1 192
Andre fordringer	8,9,10	866 209	661 019
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 488 400</b>	<b>2 602 416</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 497 781</b>	<b>2 617 345</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Kundefordringer	8,9,10,11	12 716	25 847
Andre fordringer på selskap i samme konsern	10	803 625	664 761
Andre fordringer		46 587	15 221
<b>Sum fordringer</b>		<b>862 928</b>	<b>705 829</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	283 433	508 933
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 146 361</b>	<b>1 214 762</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 644 142</b>	<b>3 832 107</b>

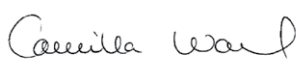
## BALANSE (FORTS.)

PER 31. DESEMBER

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13,14	187 531	187 531
Egne aksjer	14	-682	-585
Overkursfond	14	1 395 478	1 395 478
Annen innskutt egenkapital	14	328 338	161 592
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 910 665</b>	<b>1 744 016</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 910 665</b>	<b>1 744 016</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	1 634	1 238
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 634</b>	<b>1 238</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-	-
Øvrig langsiktig gjeld	8,10	1 157 944	1 506 033
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 157 944</b>	<b>1 506 033</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10,11	5 720	6 541
Betalbar skatt	5	132 696	111 498
Skyldig offentlige avgifter		16 179	16 528
Utbytte	14	281 297	281 297
Gjeld til selskap i samme konsern	10	90 866	117 019
Annen kortsiktig gjeld		47 141	47 937
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>573 899</b>	<b>580 820</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 733 477</b>	<b>2 088 091</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>3 644 142</b>	<b>3 832 107</b>

Oslo, 21. mars 2022


Olav Hindahl Selvaag  
Styrets leder

Gisele Marchand  
Styremedlem

Tore 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

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DESEMBER

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2021	2020
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Ordinært resultat før skattekostnad		793 898	1 300 803
Periodens betalte skatt		-111 529	-174 264
Tap (gevinst) ved salg av eiendeler, netto		-11 481	-1 007 865
Avskrivning på immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	6	930	506
Resultatandel (fra DS/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet		2 170	38 444
Endring i kundefordringer		13 131	9 507
Endring i leverandørgjeld		-821	-5 947
Endring i andre tidsavgrensningsposter <sup>*)</sup>		-398 798	350 797
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>287 501</b>	<b>511 981</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		-	-
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-	-2 215
Innbetalinger ved salg av datterselskap og tilknyttede selskap		40 000	1 260 293
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap og tilknyttede selskap		-59 568	-15 376
Innbetalinger ved avgang andre investeringer og tilbakebetaling av lånefordringer		138 302	369 821
Utbetalinger ved tilgang andre investeringer og lånefordringer		-37 600	-30 250
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>81 134</b>	<b>1 582 273</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld		-	-
Nedbetaling av gjeld		-	-86 000
Innbetalinger av konsernbidrag fra datterselskaper		-	351 223
Utbetalinger av konsernbidrag til datterselskaper		-117 019	-105 842
Utbetalinger av utbytte		-467 493	-2 475 244
Tilbakekjøp av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	14	-26 270	-16 059
Salg av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA		16 647	14 653
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-594 135</b>	<b>-2 317 269</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>		<b>-225 501</b>	<b>-223 016</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		508 933	731 949
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>		<b>283 433</b>	<b>508 933</b>

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

# REGNSKAPSPRINSIPPER

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis 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 boligers kostpris. Dette kan i enkelte situasjoner ved prosjektets avslutning gi lav eller negativ driftsinntekt/varekostnad i selskapets årsregnskap.

### **Anleggskontrakter**

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

### **Fordringer**

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

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

### **Utenlandsk valuta**

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

### **Gjeld**

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

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

### **Garantiarbeider/reklamasjoner**

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

### **Pensjoner**

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

### **Skatt**

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

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

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

### **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

Salgsinntektene relaterer seg til omsetning i Norge.

Salgsinntekter består av:	2021	2020
Prosjektledelse og forretningsførsel	50 652	45 784
Andre salgsinntekter	76 645	32 489
<b>Sum</b>	<b>127 297</b>	<b>78 273</b>

## Note 2: Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnad	2021	2020
Lønn	109 259	118 849
Arbeidsgiveravgift	16 971	16 066
Pensjon	5 012	5 602
Andre personalkostnader	9 328	16 363
<b>Sum</b>	<b>140 570</b>	<b>156 879</b>

Gjennomsnittlig antall ansatte 67 67

	Lønn	Bonus	Aksjekjøpsprogram	Pensjon	Annet	Sum
Godtgjørelse til adm. direktør - Sverre Molvik	3 691	3 456	992	93	129	8 361

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 2 278 i styrehonorar i 2021. Se note 22 i konsernregnskapet for detaljer.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	1 792	2 506
Andre attestasjonstjenester	149	197
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	-	-
Annen bistand	-	972
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>1 941</b>	<b>3 675</b>

### Note 3: Pensjoner

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, 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 69 ansatte. Den nye AFP-ordningen, som gjelder fra og med 1. januar 2011, er å anse som en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsordning frem til det foreligger pålitelig og tilstrekkelig informasjon slik at selskapet kan regnskapsføre sin proporsjonale andel av pensjonskostnad, pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler i ordningen. Selskapets forpliktelser er dermed ikke balanseført som gjeld.

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

#### Andre usikrede ordninger

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

Pensjonskostnader	2021	2020
Pensjonskostnad - IBP/UFP	4 118	4 581
Øvrige pensjonskostnader (inkl. AFP)	894	1 021
<b>Netto pensjonskostnader</b>	<b>5 012</b>	<b>5 602</b>
Pensjonsforpliktelser	2021	2020
Avtalefestet pensjon (AFP)	-	-
Andre pensjonsavtaler	1 634	1 238
<b>Sum netto pensjonsforpliktelser</b>	<b>1 634</b>	<b>1 238</b>
Økonomiske forutsetninger		
Antall personer udekkede ordninger	2	2
Diskonteringsrente	1,50 %	1,50 %
Forventet lønnsregulering/pensjonsøkning	2,50 %	2,00 %
G-regulering	2,00 %	1,75 %
Forventet uttaksprosent AFP-ordningen	50,00 %	50,00 %

### Note 4: Annen finanskostnad

Annen finanskostnad består av:	2021	2020
Valuta	5	15
Nedskrivning på aksjer i datter	437 726	342 225
Annen finanskostnad (garantier og amortisert kost m.m)	342	429
<b>Sum</b>	<b>438 073</b>	<b>342 669</b>

## SELSKAPSREGNSKAP SELVAAG BOLIG ASA

### Note 5: Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2021	2020
<b>Midlertidige forskjeller</b>		
Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-3 810	-4 342
Netto pensjonsmidler/-forpliktelser	-1 634	-1 238
Regnskapsmessig avsetninger	-12 582	-33 438
Netto midlertidige forskjeller	-18 027	-39 018
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-18 027</b>	<b>-39 018</b>
22 % utsatt skattefordel	-3 966	-8 584
<b>Utsatt skatt/-skattefordel i balansen</b>	<b>-3 966</b>	<b>-8 584</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	2021	2020
Resultat før skattekostnad	793 898	1 300 803
Permanente forskjeller	-82 108	-1 345 604
<b>Grunnlag for årets skattekostnad</b>	<b>711 790</b>	<b>-44 801</b>
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-20 991	6 067
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>690 799</b>	<b>-38 733</b>
Posterings direkte mot egenkapital med skatteeffekt	-	-
Avgitt konsernbidrag	-87 637	-117 019
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>603 162</b>	<b>508 868</b>
Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	132 696	111 951
Betalbar skatt konsernbidrag ført mot investering	-	-
Effekt avgitt konsernbidrag	19 280	25 744
Skattekostnad før endring utsatt skatt	151 976	137 695
Endring i utsatt skatt	4 618	-1 335
<b>Skattekostnad</b>	<b>156 594</b>	<b>136 360</b>
Betalbar skatt i balansen	2021	2020
Betalbar skatt (22 % av gr.lag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	151 976	-8 521
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-19 280	-25 744
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-	146 216
Betalbar skatt forhåndsligning avviklede selskap	-	-
Skattefunn	-	-453
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>132 696</b>	<b>111 498</b>
Avstemming skattekostnad	2021	2020
22 % av resultatet før skatt	174 658	286 177
Permanente forskjeller (22 %)	-18 064	-296 033
<b>Sum</b>	<b>156 594</b>	<b>136 360</b>
Avstemming utsatt skattefordel i balansen	2021	2020
Utsatt skatt/-skattefordel 01.01	-8 584	-7 249
Endring utsatt skatt	4 618	-1 335
<b>Utsatt skatt/-skattefordel 31.12</b>	<b>-3 966</b>	<b>-8 584</b>



## SELSKAPSREGNSKAP SELVAAG BOLIG ASA

### Note 6: Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Tomter	Driftsløsøre, inventar etc.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	3 476	21 712	25 188
Tilgang	-	-	-
Avgang	-	-	-
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>3 476</b>	<b>21 712</b>	<b>25 188</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	19 773	19 773
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-	-	-
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>3 476</b>	<b>1 939</b>	<b>5 415</b>
Årets avskrivninger	-	930	930

Tomter avskrives ikke.

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

### Note 7: Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

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

Datterselskap	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Selvaag Pluss AS	Oslo	100 %	161 774	53	183 196
Selvaag Bolig Sandslåsen AS	Bergen	100 %	6 425	-19	7 093
Sandslåsen Utbygging AS	Bergen	100 %	18 547	-2 918	68 615
Selvaag Boligutvikling I AS	Oslo	100 %	16 332	1 075	16 300
Selvaag Boligutvikling II AS	Oslo	100 %	2 000	-59	2 000
Landås Varmesentral AS	Oslo	100 %	3 633	-71	3 325
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	Oslo	100 %	1 428	514	1 455
Selvaag Bolig Lilleaker AS	Oslo	100 %	2 066	66	16 366
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Oslo	100 %	8 613	20 742	103 231
Selvaag Bolig Grenseveien AS	Oslo	100 %	2 831	-417	3 248
Selvaag Bolig Bjerke AS	Oslo	100 %	9 228	-867	11 218
Selvaag Bolig Langhus AS	Oslo	100 %	13 486	8 562	11 322
Selvaag Bolig Solberg AS	Oslo	100 %	22 330	36 553	35 503
Selvaag Løren 7 AS	Oslo	100 %	4 892	528	65 864
Selvaag Bolig Hamang AS	Oslo	100 %	42 892	-1 824	61 451
Selvaag Bolig Øst AS <sup>1)</sup>	Oslo	30 %	219 105	71 246	58 145
Selvaag Bolig Rogaland AS	Stavanger	100 %	263 491	-3 206	375 000
Selvaag Pluss Eiendom KS <sup>2)</sup>	Oslo	66,7 %	217 683	2 669	178 586
HPro 5 AS	Oslo	100 %	125 618	-353	125 738
Selvaag Bolig Ballerud AS	Oslo	100 %	-493	-3 564	17 619
Selvaag Bolig Avløs AS	Oslo	100 %	1 051	-60	1 141
Selvaag Bolig Tomt II AS	Oslo	100 %	443	-55	537
Selvaag Bolig Landås AS	Oslo	100 %	26 129	80 979	28 271
Øya Lervig Brygge AS	Stavanger	100 %	2 560	359	2 560
Selvaag Bolig Hovinenga	Oslo	100 %	4 465	4 934	4 465
Selvaag Bolig Torvmyra AS	Trondheim	100 %	3 408	-66	7 391
Selvaag Bolig Lørenporten AS	Oslo	100 %	7 126	79 572	7 125
Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS	Oslo	100 %	7 686	165 057	7 680
Vestparken AS	Oslo	100 %	7 308	-337	7 300
Skårer Bolig AS	Oslo	100 %	9 485	84 637	12 219
Lørenskog Sentrum Vest AS	Oslo	100 %	-8 924	-1 151	68 590
Kaldnes Brygge Syd AS	Oslo	100 %	3 044	-65	874
Selvaag Bostad AB	Stockholm	100 %	8 948	-5 197	10 118
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>					<b>1 503 546</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.

## SELSKAPSREGNSKAP SELVAAG BOLIG ASA

Tilknyttet selskap	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	Oslo	50 %	4 546	75	22 722
Smedplassen Prosjekt AS	Trondheim	50 %	4 613	599	2 000
Tiedemannsfabrikken AS	Oslo	50 %	24 558	130 594	7 020
Sinsenveien Utvikling AS	Oslo	50 %	-1 067	-727	25
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	Bergen	50 %	-550	-196	15
Heimdal Stasjonsby AS	Trondheim	50 %	17 662	-4 721	8 830
Fornebu Sentrum Utvikling AS	Oslo	50 %	-2 814	-2 662	5 016
Haakon VII's gate 4 Utvikling AS	Trondheim	50 %	-5 578	-5 439	25
Kaldnes Brygge AS	Tønsberg	50 %	11 183	107 399	51 541
Kanalveien Utvikling AS	Bergen	50 %	-436	-251	1 436
Kanalveien 51-53 AS	Bergen	50 %	-773	-521	15
Verftsbyen Bolig AS	Oslo	50 %	23 695	-737	20 000
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>					<b>118 645</b>

Datterselskap eiet gjennom andre datterselskaper	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel
Aase Gaard AS	Stavanger	100 %
Administrasjonsbygget AS	Stavanger	100 %
Alfaz Del Sol Services SL	Spania	100 %
Nordic Sol Commercial SL	Spania	100 %
Nordic Residential SL	Spania	100 %
Jaasund AS	Stavanger	100 %
Jaasund Næring AS	Stavanger	100 %
Lade Alle 67-69 Holding AS	Oslo	100 %
Lervig Brygge AS	Stavanger	100 %
Nesttun Pluss Komplementar AS	Oslo	75 %
Nesttun Pluss KS	Oslo	75 %
Nyhavn Pluss AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Kornmoenga AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Lillohøyden AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Skalstadskogen 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 %
Prosjekt Langhus AS	Oslo	100 %
Skårerbyen Næring AS	Oslo	100 %
Skårerbyen Næring 2 AS	Oslo	100 %
Pallplassen Blokk A AS	Oslo	100 %

SELSKAPSREGNSKAP SELVAAG BOLIG ASA

Note 8: Fordringer og gjeld

Kundefordringer	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	12 716	25 847
Avsetning til tap på kundefordringer	-	-
<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>12 716</b>	<b>25 847</b>
<b>Langsiktig gjeld med forfall innen 5 år</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen langsiktig gjeld til konsernselskap	1 114 944	1 506 033
<b>Sum</b>	<b>1 114 944</b>	<b>1 506 033</b>
<b>Forfallsplan for langsiktig gjeld:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tilbakebetales i løpet av 2021	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2022	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2023	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2024	43 000	-
Tilbakebetales i løpet av 2025 eller senere	1 114 944	1 506 033
<b>Sum</b>	<b>1 157 944</b>	<b>1 506 033</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld	-	-
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aksjer i datterselskap	111 666	378 387

Note 9: Fordring på tilknyttede og felleskontrollerte selskap

	Kortsiktig		Langsiktig	
	2021	2020	2021	2020
Tiedemannsfabrikken AS	-	977	-	2 000
Kaldnes Brygge AS	-	312	-	-
Dockside Næring AS	15	8	-	-
Sinsenveien Utvikling AS	116	-	7 651	2 020
Smedplassen Prosjekt AS	-	75	-	-
Sandsliåsen Utbygging AS	-	893	-	-
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	-	45	1 898	1 347
Kaldnes Boligutvikling AS	-	47	-	-
Heimdal Stasjonsby AS	583	975	13 723	-
Haakon Vlls gate 4 Utvikling AS	-	-	10 265	4 851
Fornebu Sentrum Utvikling AS	2 100	2 424	30 651	20 890
Pottemakerveien Utvikling AS	-	100	-	35 754
Sandnes Eiendom Holding AS	-	-	2 088	-
Elveparken Sandnes AS	103	292	-	2 031
Lurahøyden Bolig AS	229	-	344	-
Kirkeveien Utbyggingselskap AS	-	-	2 500	-
Verftsbyen Bolig AS	1	1 315	-	-
Kanalveien 51-53 AS	-	-	7 317	4 089
Kanalveien Utvikling AS	-	45	4 001	3 076
<b>Sum</b>	<b>3 147</b>	<b>7 508</b>	<b>80 438</b>	<b>76 058</b>

## SELSKAPSREGNSKAP SELVAAG BOLIG ASA

### Note 10: Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Kortsiktige fordringer	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Selskap i samme konsern	1 332	9 513	803 625	664 761
<b>Sum</b>	<b>1 332</b>	<b>9 513</b>	<b>803 625</b>	<b>664 761</b>

Fordringer med forfall senere enn 1 år	Andre fordringer	
	2021	2020
Selskap i samme konsern	724 831	510 753
<b>Sum</b>	<b>724 831</b>	<b>510 753</b>

Kortsiktig gjeld	Annen kortsiktig gjeld Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Selskap i samme konsern	-	170	90 866	117 019
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>170</b>	<b>90 866</b>	<b>117 019</b>

Langsiktig gjeld med forfall over 1 år	Øvrig langsiktig gjeld	
	2021	2020
Selskap i samme konsern	1 114 944	1 506 033
<b>Sum</b>	<b>1 114 944</b>	<b>1 506 033</b>

### Note 11: Transaksjoner med nærstående parter

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

Salg av varer og tjenester	2021	2020
Tilknyttede og felleskontrollerte selskap	32 557	28 733
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap og tilknyttede selskap av morselskap)	592	552

Kjøp av varer og tjenester	2021	2020
Selvaag AS (morselskap)	550	550
Tilknyttede og felleskontrollerte selskap (inkludert datterselskap av Selvaag AS)	10 334	10 182

Finansinntekt	2021	2020
Selvaag AS (morselskap)	-	286
Tilknyttede og felleskontrollerte selskap	1 884	2 172

**Utestående mellomværende pr. 31.12:**

Fordringer	2021	2020
Selvaag AS (morselskap)	-	-
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap og tilknyttede selskap av morselskap)	8 125	8 600

Gjeld	2021	2020
Tilknyttede selskap av Selvaag AS	2 726	2 643

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

### Note 12: Bundne midler

Det er ingen bundne midler i selskapet per 31. desember 2021.

## SELSKAPSREGNSKAP SELVAAG BOLIG ASA

### Note 13: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

20 største aksjonærer pr. 31.12.2021	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. nominee-konti henvises det til: [www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no)

### Note 14: Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	187 531	-585	1 395 478	161 592	1 744 016
Kjøp av egne aksjer	-	-1 008	-	-25 263	-26 270
Salg av egne aksjer	-	910	-	22 197	23 108
Årets resultat	-	-	-	637 304	637 304
Utbetalt utbytte	-	-	-	-186 196	-186 196
Avsatt ordinært utbytte	-	-	-	-281 297	-281 297
Avsatt tilleggsutbytte	-	-	-	-	-
Transaksjonskostnader	-	-	-	-	-
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>187 531</b>	<b>-682</b>	<b>1 395 478</b>	<b>328 338</b>	<b>1 910 665</b>

### Note 15: Betingede forpliktelser og garantier

	2021	2020
Ikke innkalt KS/IS - kapital	-	1 000
<b>Sum betingede forpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>1 000</b>

Ikke innkalt KS/IS - kapital relateres til selskapets investeringer i indre selskap og kommandittselskaper (note 7).

Selvaag Bolig ASA har stilt følgende garantier:	Beløp
Skattetrekksgaranti	7 000
Selvskyldnergaranti	390 898
Byggherregaranti	539 815
Forskuddsgaranti ihht Bustadsoppføringsloven § 47	343 655
Entreprenørgaranti ihht Bustadsoppføringsloven § 12	919 660
Betalingsgaranti ovenfor Skatt Øst	27 317
Andre garantier	13 132
<b>Sum</b>	<b>2 241 477</b>

## ERKLÆRING FRA STYRET OG ADMINISTRERENDE DIREKTØR

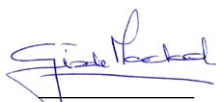
Vi bekrefter at konsernets og morselskapets årsregnskap for 2021 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets og morselskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

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

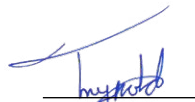
Oslo, 21. mars 2022



Olav Hindahl Selvaag  
Styrets leder



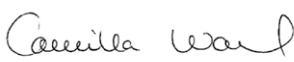
Gisele Marchand  
Styremedlem



Tore 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



FOTO: TRÆVAREFABRIKKEN, STRØMMEN

## REVISORS BERETNING



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig ASA

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

#### Konklusjon

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

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 Selvaag Bolig ASAs revisor sammenhengende i 14 år fra valget på generalforsamlingen den 11. april 2008 for regnskapsåret 2008.

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





### Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2021. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene. Verdi av varelageret er videreført som sentralt forhold ved revisjonen, mens fraregning ved salg av tomter, som var et sentralt forhold ved fjorårets revisjon, ikke er et sentralt forhold ved årets revisjon da det knyttet seg til en transaksjon som ble gjennomført i 2020.

Sentrale forhold ved revisjonen	Hvordan vi i vår revisjon håndterte sentrale forhold ved revisjonen
---------------------------------	---

#### Verdi av varelager

I årsregnskapet for 2021 består varelageret til SBO i hovedsak av

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

Varelageret utgjør en betydelig del av eiendelene i balansen, og måles til det laveste av anskaffelseskost og 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 råtomter i 2021.

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

#### Råtomter

Anskaffelseskost for råtomter består av historisk kostpris, tillagt akkumulerte tomteleårsrenter 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 tomteleårsrenter for første gang, kontrollerte vi om det finnes dokumenter for regulering til boligformål, og aktiverte beløp mot revisjonsoppgaver mottatt direkte fra bankforbindelsene. Opsjonspremier aktivert på UP-tomtene er kontrollert mot underliggende opsjonsavtaler. Videre kontrollerte vi at uttak av råtomter var underbygget av salgsdokumentasjon eller dokumentasjon for godkjent byggestart. Disse handlingene avdekket ingen vesentlige avvik.

For å ta stilling til risiko for fall i netto realisasjonsverdi av råtomtene innhentet vi kopi av ekstern verdsetters verddivurderinger. 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.



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

*Ferdigutviklede enheter*

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

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

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

Vår vurdering omfattet sammenligninger mot ledelsens forutsetninger i de eksterne verdsettelsene, reguleringsmessig status, observerte markedspriser og vår kjennskap til og erfaringer fra konsernets andre prosjekter. Våre kontroller viste at de forutsetninger ledelsen har benyttet var rimelige.

*Ferdigutviklede enheter*

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

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

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

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



---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

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

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

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

(4)

## REVISORS BERETNING

Uavhengig revisors beretning - Selvaag Bolig ASA



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

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

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

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

(5)



## Uttalelse om andre lovmessige krav

---

### Uttalelse om etterlevelse av forskrift om elektronisk rapporteringsformat (ESEF)

#### Konklusjon

Vi har utført et attestasjonsoppdrag for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet med filnavn "selvaagboligasa-2021-12-31-nb.zip" er utarbeidet i overensstemmelse med verdipapirhandelloven § 5-5 og tilhørende forskrift (ESEF-regelverket).

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

#### Ledelsens ansvar

Ledelsen er ansvarlig for at årsregnskapet utarbeides, merkes og offentliggjøres i det felles elektroniske rapporteringsformatet som kreves i ESEF-regelverket. Ansvarer omfatter en hensiktsmessig prosess, og slik intern kontroll ledelsen finner nødvendig for utarbeidelsen, merkingen og offentliggjøringen.

#### Revisors oppgaver og plikter

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

Oslo, 21. mars 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Petter Walstad'.

Petter Walstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# GRI-INDEKS



## GRI-INDEKS

Erklæring om bruk av standard

Selvaag Bolig ASA har rapportert informasjon henvist i denne GRI-indeksen for perioden 01.01.2021 til 31.01.2021, basert på GRI-standardene.

## GRI 1 anvendt

## GRI 1: Foundation 2021

GRI STANDARD	Navn på indikator	Sidetail	Henvisning til rapport / kommentar
GRI 2: Generelle standardindikatorer 2021	2-1 Virksomhetsdetaljer	10	Forretningsbeskrivelse
	2-2 Virksomhetens enheter som er inkludert i bærekraftsrapporteringen	17	Bærekraft
	2-3 Rapporteringsperiode, frekvens og kontaktpunkt	17	Bærekraft
	2-4 Endring av historiske data fra tidligere rapporter	17	Ingen
	2-5 Ekstern verifikasjon	17	Bærekraft
	2-6 Beskrivelse av tjenester/produkter, verdikjede og andre forhold	10, 46	Forretningsbeskrivelse, årsberetning
	2-7 Ansatte	31	Selvaag Bolig som arbeidsplass
	2-8 Arbeidere som ikke er ansatte	31	Selvaag Bolig som arbeidsplass
	2-9 Virksomhetens styringsstruktur og sammensetting	10	Forretningsbeskrivelse
	2-10 Nominasjon og valg av styret	39	Eierstyring og selskapsledelse
	2-11 Leder av styret	39, 54	Eierstyring og selskapsledelse
	2-12 Styrets involvering i styring av ekstern påvirkning	16, 40	Bærekraft
	2-13 Delegering av ansvar for styring av ekstern påvirkning	16, 40	Bærekraft
	2-14 Styrets rolle i bærekraftsrapportering	16	Bærekraft
	2-15 Interessekonflikter	40	Eierstyring og selskapsledelse
	2-16 Kommunikasjon av bekymringsmeldinger	17	Bærekraft
	2-17 Samlet kunnskap i styret	39, 54	Eierstyring og selskapsledelse, Styret i Selvaag Bolig ASA
	2-18 Evaluering av styret	39	Eierstyring og selskapsledelse
	2-19 Retningslinjer for godtgjørelse	42	Eierstyring og selskapsledelse
	2-20 Prosess for å fastsette godtgjørelse	42	Eierstyring og selskapsledelse
	2-21 Årlig total kompensasjonsgrad	102	Note 22
	2-22 Uttalt strategi for bærekraftig utvikling	5	Leder
	2-23 Uttalte forpliktelser til bærekraftig utvikling	16, 46	Bærekraft
	2-24 Inkorporerte forpliktelser til bærekraft i selskapets retningslinjer	16	Bærekraft
	2-25 Prosesser for å utbedre negative påvirkninger	16, 21	Bærekraft, Bærekraftig byutvikling
	2-26 Varslingsmekanismer	17	Bærekraft
	2-27 Overholdelse av lover og forskrifter	16, 36	Bærekraft, eierstyring og selskapsledelse
	2-28 Medlemsorganisasjoner	12	Forretningsbeskrivelse
	2-29 Tilnærming til interessentdialog	18	Bærekraft
	2-30 Kollektiv arbeidsrett	NA	Alle Selvaag Boligs ansatte har individuelle arbeidsavtaler.
GRI 3: Vesentlige tema 2021	3-1 Prosess for å avgjøre vesentlige tema	18	Bærekraft
	3-2 Liste over vesentlige tema	18	Bærekraft



## GRI-INDEKS

Bærekraftig byutvikling				
GRI 3: Vesentlige tema 2021	3-3	Styring av vesentlig tema	21	Bærekraftig byutvikling
413: Lokalsamfunn 2016	413-2: Forretningsdrift med betydelige faktiske og potensielle negative konsekvenser for lokalsamfunn		21	Bærekraftig byutvikling
Klimarisiko				
GRI 3: Vesentlige tema 2021	3-3	Styring av vesentlig tema	24	Klima og miljø
TCFD	TCFD		24, 124	Klima og miljø, klimaregnskap
305: Utslipp 2016	305-1 Direkte (Scope 1) GHG-utslipp		24, 127	Klima og miljø, klimaregnskap
	305-2 Energi indirekte (Scope 2) GHG-utslipp		24, 127	Klima og miljø, klimaregnskap
Miljøvennlige bygg og byggeprosess				
GRI 3: Vesentlige tema 2021	3-3	Styring av vesentlig tema	24	Klima og miljø
GRI 308: Vurdering av leverandører opp mot miljø 2016	308-1 Nye leverandører som har blitt vurdert opp mot klima- og miljøkriterier		35	Klima og miljø
GRI 305: Utslipp 2016	305-3 Andre indirekte (Scope 3) GHG-utslipp		27, 127	Klima og miljø, klimaregnskap
	305-4 GHG-utslippintensitet		27, 127	Klima og miljø, klimaregnskap
GRI 301: Materialer	301-1 Materialbruk oppgitt i vekt eller volum		27, 126	Klima og miljø, klimaregnskap
GRI 306: Avfall	306-3 Generert avfall		27, 127	Klima og miljø, klimaregnskap
Byggteknisk forskrift (TEK17)	Paragraf 14-2: Energieffektivitet		27	Klima og miljø
Byggteknisk forskrift (TEK17)	Paragraf 9-8: Avfallssortering		27	Klima og miljø
Godt arbeidsmiljø				
GRI 3: Vesentlige tema 2021	3-3	Styring av vesentlig tema	30	Selvaag Bolig som arbeidsplass
GRI 401: Ansettelsesforhold 2016	401-1 Nye ansettelser og turnover		30, 32	Selvaag Bolig som arbeidsplass
	401-3 Foreldrepermisjon		31, 32	Selvaag Bolig som arbeidsplass
GRI 404 : Opplæring og utdanning 2021	404-3 Prosentandel av ansatte som mottar medarbeidersamtaler og karriereveiledning jevning.		32	Selvaag Bolig som arbeidsplass
Egendefinert	Medarbeidertilfredshet		32	Selvaag Bolig som arbeidsplass
Egendefinert	Sykefravær		32	Selvaag Bolig som arbeidsplass
Likestilling				
GRI 3: Vesentlige tema 2021	3-3	Styring av vesentlig tema	31	Selvaag Bolig som arbeidsplass
GRI 405: Mangfold og like muligheter 2016	405-1 Mangfold i styrende organ og blant ansatte		31	Selvaag Bolig som arbeidsplass
	405-2 Forholdet mellom grunnlønn og avlønning av kvinner og menn		32	Selvaag Bolig som arbeidsplass
GRI 406: Ikke-diskriminering 2016	406-1 Hendelser med diskriminering og korrigerende iverksatte tiltak		31	Selvaag Bolig som arbeidsplass
Ansvarlig drift				
GRI 3: Vesentlige tema 2021	3-3	Styring av vesentlig tema	34	Ansvarlig drift og arbeidsforhold på byggeplasser
205: Antikorrupsjon	205-2 Kommunikasjon og opplæring om retningslinjer og prosedyrer for antikorrupsjon		30	Selvaag Bolig som arbeidsplass
	205-3 Bekreftede hendelser av korrupsjon og iverksatte tiltak		30	Selvaag Bolig som arbeidsplass
GRI 414: Vurdering av leverandører opp mot sosiale forhold 2016	414-1 Nye leverandører som har blitt vurdert opp mot sosiale kriterier		35	Ansvarlig drift og arbeidsforhold på byggeplasser
	414-2 Negative påvirkning på sosiale forhold i leverandørkjeden og iverksatte tiltak		35	Ansvarlig drift og arbeidsforhold på byggeplasser
Sikkerhet på byggeplassen				
GRI 3: Vesentlige tema 2021	3-3	Styring av vesentlig tema	34	Ansvarlig drift og arbeidsforhold på byggeplasser
GRI 403: Arbeidsmiljø og sikkerhet 2018	403-9 Arbeidsrelaterte skader		35	Ansvarlig drift og arbeidsforhold på byggeplasser



# VEDLEGG



## Energi & klimaregnskap 2021

---

### Selvaag Bolig

Hensikten med denne rapporten er ikke å vise, men å gi en oversikt over Selvaag Boligs klimagassutslipp (GHG-utslipp).

Rapporten omfatter Selvaag Boligs virksomhet i Norge og Sverige, herunder kontorer og visningssentere, samt to boligprosjekter som ble ferdigstilt i 2021. I tillegg er det estimert klimagassutslipp for alle selskapets prosjekter som ble ferdigstilt i 2021. Estimatet er beregnet med aggregerte data fra 128 av totalt 867 boligenheter som ble ferdigstilt 2021. Prosjektregnskapet baserer seg på de foreslåtte lovkravene om klimaregnskap i byggeteknisk forskrift TEK 17 der livsyklusstadiene A1-3 og B4-5 er definert. Selvaag Bolig har i tillegg ført klimaregnskap for materialenes transport til byggeplass (A4), estimert energiforbruk (B6) og avfall på byggeplassen.

Informasjonen som benyttes stammer både fra eksterne og interne kilder, og blir omregnet til tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter (CO<sub>2</sub>e). 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.

---

## Rapporteringsårets Energi og GHG-utslipp

Utslippskilde	Forklaring	Forbruk	Enhet	Energi (MWh)	Utslipp tCO <sub>2e</sub>	Utslippsandel
<b>Transport total</b>				<b>69.8</b>	<b>16.8</b>	<b>0.1 %</b>
Bensin	Firmabiler	7,200.0	liter	69.8	16.8	0.1 %
<b>Scope 1 total</b>				<b>69.8</b>	<b>16.8</b>	<b>0.1 %</b>
<b>Elektrisitet total</b>				<b>390.7</b>	<b>3.9</b>	<b>0,02 %</b>
Elektrisitet Norge		389,700.0	kWh	389.7	3.9	0,02 %
Elektrisitet Sverige		1,000.0	kWh	1.0	0.01	< 0.01 %
<b>Fjernvarmest total</b>				<b>23.5</b>	<b>0.4</b>	<b>&lt; 0.01 %</b>
Fjernvarme Norsk miks		22,500.0	kWh	22.5	0.3	< 0.01 %
Fjernvarme Stockholm		1,000.0	kWh	1.0	0.06	< 0.01 %
<b>El-biler total</b>				<b>2.3</b>	<b>0.1</b>	<b>&lt; 0.01 %</b>
Elbil Nordisk	Firmabiler	12,000.0	km	2.3	0.1	-
<b>Scope 2 total</b>				<b>416.5</b>	<b>4.4</b>	<b>0,02 %</b>
<b>Avfall total</b>				-	<b>0.16</b>	<b>&lt; 0.01 %</b>
Restavfall, resikulert		3,795.0	kg	-	0.1	< 0.01 %
Plastavfall, resikulert		1,161.0	kg	-	0.02	< 0.01 %
Organisk avfall, resikulert		747.0	kg	-	0.02	< 0.01 %
Papiravfall, resikulert		1,650.0	kg	-	0.02	< 0.01 %
<b>Tjenestereiser total</b>				-	<b>45.6</b>	<b>0.2 %</b>
Km. godtgjørelse hybrid-bil	Norge	49,527.6	km	-	4.8	0.02 %
Km. godtgjørelse hybrid-bil	Sverige	6,000.0	km	-	0.6	< 0.01 %
Km. godtgjørelse el-bil Norden	Norge	24,763.8	km	-	0.2	< 0.01 %
Km. godtgjørelse el-bil Norden	Sverige	3,000.0	km	-	0.02	< 0.01 %
Fly kontinentalt/Norden	Italia & Sverige	359,488.0	km	-	29.2	0.1 %
Fly innenlands	Norge	24,265.0	km	-	3.2	0.02 %
Tog Sverige		405.0	km	-	< 0.01	< 0.01 %
Tog Norge		1,430.0	km	-	0.02	< 0.01 %
Ferje, gående passasjerer		2,400.0	km	-	0.05	< 0.01 %
Hotell overnattinger, Norden	Norge og Sverige	51.0	netter	-	0.8	< 0.01 %
Hotell overnattinger, Europa	Italia	247.0	netter	-	5.2	0.03 %
Taxi		2,634.0	km	-	0.5	< 0.01 %
Lokal buss gj.snitt.		140.0	km	-	0.01	< 0.01 %
Km. godtgjørelse bil (Norge)	Norge	8,245.6	km	-	0.8	< 0.01 %
Km. godtgjørelse bil	Sverige	1,000.0	km	-	0.8	< 0.01 %
<b>Innkjøpte varer og tjenester total</b>				-	<b>19,575.0</b>	<b>97.1 %</b>
Betong B30/M60		3,153.0	m <sup>3</sup>	-	729.7	3.6 %
Betong B30/M60		618,160.0	kg	-	81.5	0.4 %
Isolasjon		5,356.0	m <sup>2</sup>	-	6.9	0.03 %
Stål, B500NC (A1-3)		110,000.0	kg	-	112.2	0.6 %
Stål	Ståldører	1,906.6	kg	-	5.0	0.02 %
Trevirke		358.4	m <sup>3</sup>	-	34.3	0.2 %
Glava Isolasjon (A1-3)		1,723.2	m <sup>2</sup>	-	0.7	< 0.01 %
Vinduer		36.4	kgCO <sub>2e</sub>	-	0.04	< 0.01 %
Stål		454,553.0	kg	-	1,172.7	5.8 %
Gips, GU-X (A1-3)		14,943.2	m <sup>2</sup>	-	33.0	0.2 %
Stender og sviller	Stender og sviller	23.9	kg	-	0.1	< 0.01 %

## VEDLEGG

CEMAsys.com

Aluminium	ALU dører	91.7 kg	-	0.8	< 0.01 %
Gips, STD (Norgips) (A1-3)		9,166.5 m <sup>2</sup>	-	20.1	0.1 %
Betong B35/MF45		2,532.8 tonn	-	306.4	1.5 %
XPS Isolasjonsplate		550.0 m <sup>2</sup>	-	2.0	0.01 %
Skjermtegl (A1-3)		1,327.3 m <sup>2</sup>	-	21.3	0.1 %
<b>Resterende prosjekter 2021</b>	<b>Estimert utslipp for øvrige boligprosjekter ferdigstilt i 2021</b>	<b>16,971.6 tCO<sub>2e</sub></b>	<b>-</b>	<b>16,971.6</b>	<b>84.1 %</b>
*Treavfall, resikulert	Avfall generert under oppføring avbygg	323,711.0 kg	-	6.9	0.03 %
*Plastavfall, resikulert	Avfall generert under oppføring avbygg	14,142.0 kg	-	0.3	< 0.01 %
*Papiravfall, resikulert	Avfall generert under oppføring avbygg	2,320.0 kg	-	0.05	< 0.01 %
*Pappavfall, resikulert	Avfall generert under oppføring avbygg	7,360.0 kg	-	0.2	< 0.01 %
*Metallavfall, resikulert	Avfall generert under oppføring avbygg	82,000.0 kg	-	1.7	0.01 %
*Industrielt avfall, deponi	Avfall generert under oppføring avbygg	26,500.0 kg	-	0.03	< 0.01 %
*Betongavfall, resikulert	Avfall generert under oppføring avbygg	41,480.0 kg	-	0.04	< 0.01 %
*Gipsavfall, resikulert	Avfall generert under oppføring avbygg	106,980.0 kg	-	0.3	0.01 %
*Avfall isolasjon, resikulert	Avfall generert under oppføring avbygg	3,700.0 kg	-	< 0.01	< 0.01 %
*Førlig avfall, resikulert	Avfall generert under oppføring avbygg	0.1 kg	-	< 0.01	< 0.01 %
*Førlig avfall, forbrennet/energigjenvunnet	Avfall generert under oppføring avbygg	11,960.0 kg	-	28.9	0.1 %
*Restavfall, forbrennet/energigjenvunnet	Avfall generert under oppføring avbygg	76,343.0 kg	-	38.3	0.2 %
<b>Oppstrøms transport og distribusjon total</b>			<b>-</b>	<b>85.9</b>	<b>0.4 %</b>
Truck with trailer 33t+		1,070,801.5 tkm	-	85.9	0.4 %
<b>Bruk av solgte produkter total</b>			<b>-</b>	<b>440.7</b>	<b>2.2 %</b>
Elektrisitet Norge	Estimert elektrisitetsforbruk for Silkeførets levetid (50 år)	7,047,500.0 kWh	-	70.5	0.3 %
Elektrisitet Norge	Estimert elektrisitetsforbruk for Skifabrikkens levetid (50 år)	33,421,600.0 kWh	-	334.2	1.7 %
Andre innsatsfaktorer	Utskifting av skjermtegl etter 30 års levetid	15,242.2 kgCO <sub>2e</sub>	-	15.2	0.1 %
Varme bio 90% (Nordisk)	Estimert fjernvarmeforbruk i byggets levetid (50 år)	6,684,300.0 kWh	-	20.7	0.1 %
<b>Scope 3 total</b>			<b>-</b>	<b>20,149.4</b>	<b>99.9 %</b>
<b>Total</b>			<b>486.2</b>	<b>20,170.6</b>	<b>100.0 %</b>
KJ		1,750,492,800.0			

## Markedsbaserte utslipp i rapporteringsåret

Kategori	Enhet	2021
Elektrisitet markedsbasert	tCO <sub>2</sub> e	156.7
Scope 2 markedsbasert	tCO <sub>2</sub> e	157.1
Total markedsbasert	tCO <sub>2</sub> e	20,323.4

## Årlige nøkkeltall og klimaindikatorer

Navn	2021	Enhet
Direkte utslipp (Scope 1)	16,8	tCO <sub>2</sub> e
Indirekte utslipp fra energiforbruk, lokasjonsbasert (Scope 2)	4,4	tCO <sub>2</sub> e
Indirekte utslipp fra energiforbruk, markedsbasert (Scope 2)	157,1	tCO <sub>2</sub> e
Scope 1 + 2 utslipp	21,2	tCO <sub>2</sub> e
Indirekte utslipp fra innsatsfaktorer (Scope 3)	20,149,4	tCO <sub>2</sub> e
Totale utslipp (S1+S2+S3)	20,170,6	tCO <sub>2</sub> e
Totalt energiforbruk Scope 1+2	486,2	MWh
<b>Utslipp pr. ansatt</b> (ekskludert boligprosjekter)	<b>776,5</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e</b>
CO <sub>2</sub> -intensitet (total)	20,170,6	tCO <sub>2</sub> e
<b>Utslipp pr. BTA – Estimert</b> (kun boligprosjekter)	<b>298,3</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e</b>
Materialbruk i rapporteringsåret*	143,114,93	tonn
CO <sub>2</sub> -intensitet for materialbruk*	7 338,3	tCO <sub>2</sub> e
Generert avfall i rapporteringsåret**	4,934,2	tonn
CO <sub>2</sub> -intensitet for generert avfall**	227,2	tCO <sub>2</sub> e

\*Total utslipp for materialer og avfall er estimert i henhold til målt mengde materialer og avfall generert av Skifabrikken og Silkeføret inkludert i klimaregnskapet, aggregert opp pr. enhet.

\*\*Utslipp fra avfall er basert på avfall generert under oppføring av bolig, merket i «Innkjøpte varer og tjenester»

Inkludert boligprosjektene er Selvaag Boligs utslipp for rapporteringsåret 2021 **20 171,2 tCO<sub>2</sub>e**, fordelt på Scope 1, 2 og 3:

Scope 1:	16,8 tCO <sub>2</sub> e	0,1%
Scope 2:	4,4 tCO <sub>2</sub> e	0,02 %
Scope 3:	20 149,4 tCO <sub>2</sub> e	99,9 %

Selvaag Bolig ferdigstilte 867 boligenheter i 2021 med et estimert utslipp på 20 104,3 tCO<sub>2</sub>e eller 99,67 % av selskapets totale klimagassutslipp. Av dette utgjør materialgruppene stål og betong ca. 17 008,57 tCO<sub>2</sub>e eller ca. 84,32 % av selskapets totale klimagassutslipp. Selskapets kontorer og visningsentre hadde i 2021 et utslipp på 66,9 tCO<sub>2</sub>e, som tilsvarer 0,33 % av selskapets totale utslipp. Med 86 ansatte og gir dette et utslipp på 0,776 tCO<sub>2</sub>e per ansatt. Utslippene knyttet til Selvaag Boligs kontorer og virksomheter kommer hovedsakelig fra firmabiler og tjenestereiser, hvor firmabilene står for 16,9 tCO<sub>2</sub>e og tjenestereisene for 45,6 tCO<sub>2</sub>e. Aktiviteten knyttet til størst utslipp i kategorien tjenestereiser er flyreisene i Norden og Europa.

## Boligprosjekter 2021

Boligprosjektene Skifabrikken og Silkeføret har blitt brukt som testprosjekter i forberedelsen til å etablere et klimaregnskap for alle ferdigstilte boligprosjekter i 2022. Prosjektregnskapet baserer seg på de foreslåtte lovkravene om klimaregnskap i byggeteknisk forskrift TEK 17 der livsyklusstadiene A1-3 og B4-5 er definert. Selvaag Bolig har i tillegg ført klimaregnskap for materialenes transport til byggeplass (A4), estimert energiforbruk (B6) og avfall på byggeplassen.

Det kan fortsatt være materialer som ikke er inkludert i dette klimaregnskapet grunnet manglende data eller manglende informasjon om utslipp, som byggeteknisk forskrift (TEK 17) potensielt krever at blir inkludert. Selvaag Bolig har valgt å fokusere på hovedmaterialene; tre, betong, stål, isolasjon, gips og andre vesentlige materialer for de gjeldende prosjektet. Selv om klimaregnskaper ikke er å anse som et komplett, gir det et godt bilde av selskapets fotavtrykk.

Basert på gjennomsnittlig utslipp per boligenhet, fungerer Skifabrikken og Silkeføret som grunnlag for å aggregere opp utslippet for selskapets øvrige boligprosjekter som ble ferdigstilt i 2021. Basert på dette er utslippet for de øvrige 739 enhetene Selvaag Bolig ferdigstilt i 2021 estimert for å tegne et bilde av selskapets totale fotavtrykk. Dette er estimert til å være 16 971,6 tCO<sub>2e</sub>. Gitt at hver boligenhet er 77 kvadratmeter BTA, gir dette en karbonintensitet på 298,3 kgCO<sub>2e</sub> per BTA.

Utslippskilde	Forklaring	Forbruk	Enhet	kgCO <sub>2e</sub> pr.	Utslipp	Utslippsandel
				BTA	tCO <sub>2e</sub>	%
<b>Boligprosjekter 2021</b>				-	<b>20 104.3</b>	<b>100.0 %</b>
Skifabrikken BT1 Hus A og B		2,375.0	tCO <sub>2e</sub>	<b>315.2</b>	2 375,0	11,81 %
Silkeføret Bygg A og B		757.7	tCO <sub>2e</sub>	<b>223.3</b>	757,7	3,77 %
Resterende prosjekter - Estimert		16,971.6	tCO <sub>2e</sub>	<b>298.3</b>	16 971.6	84,42 %
<b>Total</b>				-	<b>20 104.3</b>	<b>100.0 %</b>



## 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 kontroll (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, leiede 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 mikser 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 mikser*, 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 mulig 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](mailto:post@selvaagbolig.no)

**Illustrasjoner:**

Eve Images  
Blår  
3D Estate  
Veidekke Bostad

**Foto:**

Martin Ljåstad Øverland  
Margrethe Madsbakken  
Christoffer Dracke  
Jan Henning Thoresen

**Design**

Apeland

[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)