

Årsrapport 2023

SELVAAG BOLIG



INNHOLD

ORGANISASJON OG FORRETNINGSBESKRIVELSE	3
OM SELVAAG BOLIG	3
LEDER.....	4
NØKKELTALL.....	7
KONSERNLEDELSEN I SELVAAG BOLIG ASA.....	8
FORRETNINGSBESKRIVELSE.....	10
BÆREKRAFT I SELVAAG BOLIG.....	15
KLIMA OG MILJØ (E).....	21
SOSIALE FORHOLD (S).....	31
STYRING (G).....	38
REGNSKAP: KONSERN.....	40
EIERSTYRING OG SELSKAPSLÆDELSE.....	40
STYRETS ÅRSBERETNING.....	52
STYRET I SELVAAG BOLIG ASA.....	65
RESULTATREGNSKAP.....	68
BALANSE.....	69
ENDRINGER I EGENKAPITAL.....	71
KONTANTSTRØMOPPSTILLING.....	72
NOTER.....	74
REGNSKAP: MORSELSKAP.....	113
RESULTATREGNSKAP.....	113
BALANSE.....	114
BALANSE (FORTS.).....	115
KONTANTSTRØMOPPSTILLING.....	116
REGNSKAPSPRINSIPPER.....	116
NOTER.....	121
ERKLÆRING FRA STYRET OG ADMINISTRERENDE DIREKTØR.....	130
REVISORS BERETNING.....	132
GRI-INDEKS.....	138
VEDLEGG.....	141
ESG: VESENTLIGE TEMAER.....	141
KLIMAGASSREGNSKAP 2023	142

ORGANISASJON OG FORRETNINGSBESKRIVELSE

OM SELVAAG BOLIG

EN LEDENDE BOLIG- OG BYUTVIKLER

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

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

Selvaag Bolig er en trygg og solid partner for livets viktigste investering. Å velge oss er å velge kompetanse, seriøsitet og høye ambisjoner.

Vi liker å kalle oss boligspecialister - 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.

POSITIV UTVIKLING I ET UTFORDRENDE MARKED

LEDER

Selvaag Bolig leverte tilfredsstillende salg og resultater i 2023, til tross for at markedsforholdene var utfordrende gjennom hele året. Flere vellykkede salgs- og byggestarter bidro til at vi har boliger for 4,5 milliarder kroner under bygging.

De grunnleggende forholdene for bolig- og byutvikling er gode. Befolkningsvekst, urbanisering og stort boligbehov i de største byene er de viktigste driverne for vekst. Etter sommeren 2022 kom et negativt taktskifte i nyboligmarkedet som holdt seg gjennom hele 2023. Selv om interessen for nye boliger fortsatt var god, var boligkjøperne mer avventende. Renteoppgang, økte levekostnader og bankenes mer restriktive tilnærming til finansiering påvirket i stor grad både lyst og evne til nyboligkjøp. I tillegg har høye byggekostnader og flat boligprisutvikling i samme periode ført til at utbyggere har utsatt prosjekter, fordi lønnsomheten ikke har vært tilfredsstillende. Vi har i løpet av 2023 vært vitne til den laveste igangsettingen av nye boliger siden bankkrisen på slutten av 80-tallet. Markedssituasjonen har også påvirket Selvaag Bolig. I 2023 har vi solgt færre boliger, hatt færre salgs- og byggestarter enn i tidligere år, og har nå færre boliger under bygging enn før.

Fremoverlent strategi og solid portefølje

Boligmarkedet er syklisk, og situasjonen vi opplever nå er ikke unik. Lignende situasjoner har oppstått flere ganger gjennom Selvaags 75-årige historie. Vår erfaringsbase kombinert med kompetanse og ressurser, gjør oss i stand til å håndtere krevende perioder. Vi har inngått nye tomteavtaler i Bergen og Stockholm, fortsatt utviklingen av prosjekter, og vi har vært aktive i markeds- og salgsarbeidet vårt, selv om markedet har vært trått. Som én av få utbyggere startet vi også salg av flere prosjekter i 2023. Vi lykkes med flere av dem og dette bidro vesentlig til at salget for året endte på et tilfredsstillende nivå. Fasiten ble 435 solgte boliger (360 netto) og 362 byggestarter (275 netto). Dette har bidratt til at vi fortsatt har en solid ordrereserve, i en periode hvor de fleste prognoser viser at vi nærmer oss slutten av dagens krevende markedssituasjon.

I 2024 ligger det an til salgsstarter av helt nye prosjekter blant annet i Oslo, Fredrikstad og Bergen, i tillegg til nye trinn i eksisterende prosjekter. Om et par år er det også duket for lansering av Fornebu og Bjerke, som vil bli to av våre aller viktigste og største prosjekter. Det er få andre selskaper som har en like god prosjektportefølje.

Sentralt i Selvaag Boligs forretningsstrategi er en lett bemannet og tilpasningsdyktig organisasjon, slik at vi både kan få mest mulig ut når markedet er i vekst og at vi raskt kan tilpasse oss roligere tider. Vi bygger store prosjekter i storbyområder der boligbehovet er stort. Vi reduserer risiko og skaper verdier gjennom alle prosjektfasene, fra tomtekjøp og regulering til salg, bygging og overlevering av ferdige boliger. Dette har vært en god oppskrift for suksess. Prosjektene har hatt god lønnsomhet, og selv om ordrereserven er lavere enn ved utgangen av tidligere år, mener vi at selskapet har en gunstig posisjon med tanke på fremtiden. Vi har gode produkter, vi er dyktige på boligkonsepter, vi har tilgang på attraktive tomter til 11 000 boliger, og det viktigste – folk vil kjøpe våre boliger.

Tegn på bedre marked

Det er gode forutsetninger for et bedre nyboligmarked i alle områdene vi er til stede. Det gjelder spesielt i Oslo-området, vårt største marked, der markedssituasjonen har bidratt til å øke underskuddet på nye boliger. I flere av de andre byene vi er inne i legges det heller ikke ut nok nye prosjekter for salg. Det gjør at disse byene blir mer like Oslo, med et økende tilbudsunderskudd. Våre analyser tilsier at denne situasjonen gjør at boligprisene vil holde seg på et høyt nivå, og at vi vil se en prisvekst når markedet normaliseres. Samfunnsøkonomisk analyse spår at prisveksten mellom 2023 og 2026 blir 15,6 prosent i Oslo og 10,6 prosent for

hele landet. Derfor vil storbyområdene, der vi allerede er en stor aktør, fortsatt være vår hovedsatsning fremover. Fra slutten av 2023 har vi sett tegn på at markedet er i bedring. Salget vårt i fjerde kvartal var vesentlig bedre enn på samme tid i 2022, og rentebanen viser kutt i år og i de to påfølgende årene. I tillegg har byggekostnadene stabilisert seg på et nivå som vil gjøre det mulig å starte flere nye prosjekter. Vi er klare for å møte dette med om lag 400 boliger i salg og flere nye salgsstarter i 2024.

Boligpreferanser i endring

Samtidig med den ventede veksten, opplever vi at folks boligpreferanser og de politiske retningslinjene for boligutvikling er i endring. Vi jobber løpende med produkt- og konseptutvikling i alle våre prosjekter for å tilpasse oss dette. Nye boligprosjekter skal ivareta langt flere interesser og behov enn tidligere, blant annet strengere krav til klima og miljø, sosiale boligmodeller, og boformer som legger til rette for et enklere liv for mennesker i alle aldre og livssituasjoner. Vårt primære svar på dette er livsstilskonseptet Selvaag Pluss som vi har utviklet med mer enn 2 000 boliger fordelt på 15 prosjekter siden 2004. Pluss-beboere har, i tillegg til sin private bolig, tilgang til vertskap, fellesarealer, tjenester og aktiviteter.

Både kundetilfredshetsmålinger og evalueringer av konseptet bekrefter at disse beboerne er mer fornøyde enn beboere i ordinære boligprosjekter. De opplever økt livskvalitet, redusert ensomhet og eldre beboere bor lengre i sine egne hjem. Interessen for konseptet øker både fra både boligkjøpere og kommuner. Derfor utgjør Selvaag Pluss en stadig større andel av vårt boligtilbud. Vi har nå om lag 3 000 slike boliger under utvikling i våre nye prosjekter. Samtidig er det en kontinuerlig videreutvikling av konseptet, både med tanke på tjenestetilbudet og selve leilighetene, slik at det blir tilgjengelig for flere, både i eksisterende og nye utbyggingsområder. Et eksempel på dette er kompaktboligkonseptet Selvaag City som tar utgangspunkt i Selvaag Pluss, men har flere små leiligheter med lavere enhetspris. Selvaag Pluss er et godt eksempel på et godt og langsiktig arbeid med sosial bærekraft.

Styrket miljøinnsats

Vår øvrige ESG-innsats har fortsatt for fullt i 2023. Målet er at arbeidet skal gi oss et konkurransefortrinn. Vi jobber målrettet for å redusere negativ påvirkning på klima og natur, og bidrar samtidig positivt der det er mulig. I tillegg styrker vi innsatsen for å sikre gode sosiale forhold i virksomheter i hele vår verdikjede. En forutsetning for å få det til er at vi har gode rutiner, styringssystemer og tilgang til riktig data. I alle våre prosjekter har vi nå et solid datagrunnlag og vi har definert ambisjonsnivå for blant annet utslippsreduksjon. Vi fører klimaregnskap for alle våre prosjekter og kontrollerer alle store leverandører for anstendige arbeidsforhold og menneskerettigheter.

Våre klimaregnskap følger de nye kravene i byggteknisk forskrift. Som et ledd i vårt ESG-arbeid har vi endret våre rutiner og stiller nå krav til hele leverandørkjeden, både innenfor klima og menneskerettigheter. Bærekraftsinformasjonen i denne årsrapporten er utarbeidet etter Global Reporting Initiativ (GRI), og følger de samme prinsippene som årsrapporten for 2022. Fremover vil i imidlertid gjøre endringer i rapporteringen for å sikre at den fra 2025 er i tråd med det nye EU-direktivet CSRD og rapporteringsstandarden ESRS. For å levere på stadig nye og strengere krav er igjen vår soliditet og erfaring en styrke, for raskt å tilpasse oss nye rammebetingelser, samtidig som vi sikrer vår egen økonomiske bærekraft.

Fornøyde kunder, medarbeidere og god lønnsomhet

For samtidig som boligkjøp fra Selvaag Bolig er en trygg og god investering, er et annet viktig parameter for å lykkes at vi har fornøyde kunder og ansatte. Det er derfor gledelig å se at årets kundetilfredshetsundersøkelse viser høy tilfredshet, og ansatte trives svært godt på jobb, til tross for at tidene har vært utfordrende. Selvaag Bolig kom seg gjennom året uten vesentlige bemanningsendringer, og årets medarbeiderundersøkelse fra Great Place to Work viste at Selvaag Bolig er blant Norges beste

arbeidsplasser. Jeg tror at en av hovedårsakene til dette er vår felles eierskapsstruktur som driver oss til å yte ekstra. Vi har aksjeprogrammer som stimulerer til bredt og langsiktig eierskap, og gir alle ansatte muligheten til å delta direkte i selskapets verdiskaping. Rundt 70 prosent av oss, totalt 58 ansatte, er nå eiere i Selvaag Bolig. I løpet av året har 36 ansatte kjøpt aksjer, og samlet sett eier vi nå aksjer for nesten 85 millioner kroner. Hittil har dette både vært lønnsomt for den enkelte medarbeider, men utvilsomt også styrket engasjementet og lojaliteten.

Jeg tror at en bedrift som både er kompetent og lønnsom, og har fornøyde medarbeidere vil levere god avkastning både i gode og vanskelige tider. I 2023 endte aksjonærenes avkastning (TSR) på 12,6 prosent, som vi er godt fornøyde med i dagens marked. Langsiktig eierskap i Selvaag Bolig har lønt seg. Vårt mål er at det fortsatt skal lønne seg både investere i selskapet vårt, eie bolig fra oss og jobbe for oss.. Vi gleder oss til veien videre.

Ta gjerne kontakt om du har innspill til denne rapporten.



Sverre Molvik
Administrerende direktør

Nøkkeltall* 2023:

Driftsinntekter IFRS (NOK millioner)	3 254,7
Driftsresultat (NOK millioner)	300,9
Resultat før skatt (NOK millioner)	319,5
Antall salg (Selvaag Boligs andel)	360
Netto salgsverdi (NOK millioner)	2 108
Igangsatte enheter	275
Overleverte enheter	655
Ferdigstilte enheter	744
Enheter under bygging	784
Antall ansatte	86
Turnover	8,1 %
Sykefravær	5,4 %
Likestilling i styret (aksjonærvalgte styremedlemmer)	40 % kvinner, 60 % menn
CO2-intensitet total (tCO2e)	20822,85
Utslipp pr. m ² BTA* ferdigstilt bolig (kgCO2e)**	238,07

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

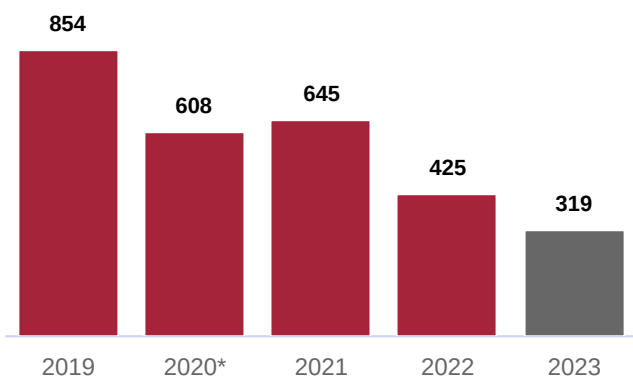
**CO2-ekvivalenter (kgCO2e): Omregning til CO2-ekvivalenter gjøres ved å multiplisere antall tonn av hver enkelt klimagass med gassens GWP-verdi, som er det globale oppvarmingspotensialet i et hundreårsperspektiv. Kjeller og fundamentering er inkludert.

Klimagassberegningen er utført for en beregningsperiode på 50 år. Denne perioden brukes for klimagassberegninger i de fleste andre europeiske land og i Level(s) som er EUs rammeverk for bærekraftige bygg.

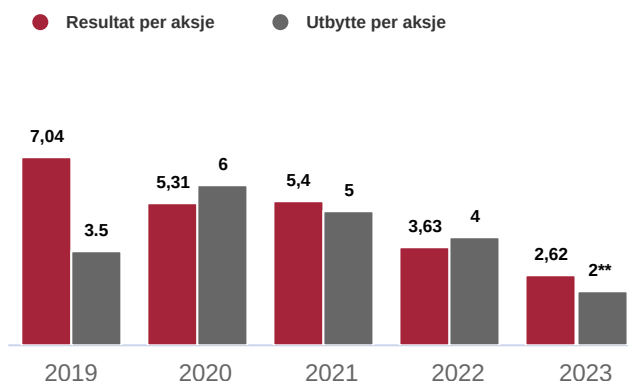
Alle tall er Selvaag Boligs andel.

NØKKELTALL

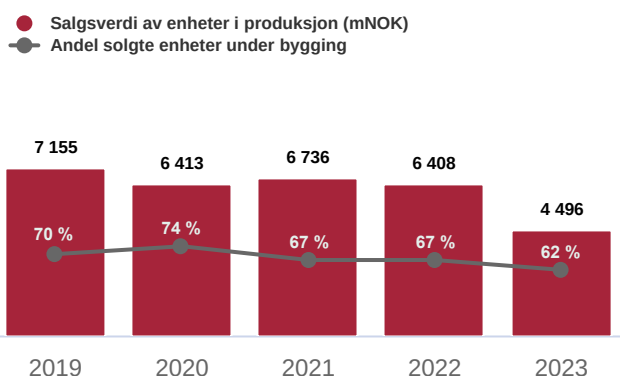
RESULTAT FØR SKATT(MNOK)



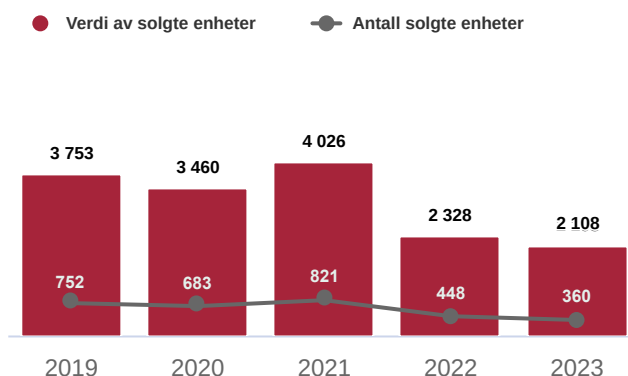
ÅRLIG UTBYTTE OG RESULTAT PER AKSJE¹⁾



SALGSVERDI AV ENHETER I PRODUKSJON



BOLIGSALG ²⁾



[Beløp i NOK millioner]

	2023	2022	2021	2020	2019
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter	3 254,7	2 896,4	3 402,7	2 698,0	3 368,8
Driftsresultat	300,9	422,4	648,3	1 643,8	864,7
RESULTAT FØR SKATT	319,5	425,1	645,3	1 653,5³⁾	854,0
Kontantstrøm fra drift	1 196,6	63,4	392,6	1 615,7	985,9
Netto kontantstrøm	-346,1	85,2	-357,9	-293,4	521,7
Egenkapitalgrad	49 %	39 %	43 %	41 %	49 %
RESULTAT PER AKSJE I KRONER	2,62	3,63	5,40	16,33	7,04
Antall enheter under bygging	784	1 253	1 323	1 310	1 504

¹⁾ Inkluderer ikke NOK 1045 mill fra UP-transaksjonen

^{**)} Inkluderer foreslått utbytte for H2 2023 NOK 1,00 per aksje

¹⁾ Oversikten viser ikke gevinst og utbytte fra UP-transaksjonen

²⁾ Solgte enheter er inngåtte salgskontrakter med kunder i henhold til Bustadoppføringslova i Norge og Bostadsrättslagen i Sverige. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

³⁾ 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 strategi og
bærekraft



Line Lian Mjell
Konserndirektør marked



Christopher Brunvoll
Konserndirektør finans



FORRETNINGSBESKRIVELSE

Selvaag Bolig er et boligutviklingsselskap som tilbyr boliger tilpasset ulike 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 fem til sju millioner kroner. Ved at bygging konkurranseutsettes, oppnår selskapet redusert risiko og bedre innkjøpspriser. Selvaag Bolig har også ansatt servicepersonell i det heleide datterselskapet Selvaag Pluss Service AS. Disse jobber som vertskap og med drift og vedlikehold i selskapets Plussboliger – boliger med fellesareal og tjenestetilbud som Selvaag Bolig drifter også etter overlevering til kunde.

Det har ikke vært endringer i selskapets virksomhetsområde eller verdikjede i 2023.

Selskapsstruktur

I Selvaag Bolig er alle prosjekter organisert i egne prosjektselskaper. De fleste prosjektselskapene er heleid av Selvaag Bolig ASA, og har ikke egne ansatte. Disse er datterselskaper som konsolideres i sin helhet inn i konsernets regnskap. Selvaag Bolig ASA har i tillegg samarbeidsprosjekter som i hovedsak eies 50/50 med andre aktører og er klassifisert som felleskontrollerte virksomheter/ tilknyttede selskaper. Resultatene fra disse inkluderes i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden. For mer informasjon se [note 2.6](#) i konsernregnskapet. Selvaag Bolig har også skilt ut driften av selskapets Plussboliger i et eget selskap. Selvaag Bolig konsern har totalt 86 ansatte, hvorav 62 er ansatt i Selvaag Bolig ASA. De øvrige er ansatt i Selvaag Pluss Service AS, Selvaag Eiendomsoppgjør AS og Selvaag Bostad AB med datterselskaper.

Markedstilpassede boliger og boligkonsepter

Selvaag Bolig bygger i hovedsak leiligheter og store prosjekter i urbane områder og den gjennomsnittlige boligstørrelsen er på om lag 70 kvadratmeter boareal, og boligtypene og -konseptene er tilpasset målgrupper med ulike behov og preferanser. Hovedandelen av boligene er leiligheter tilpasset den største kundegruppen, som er husholdninger med normal inntekt. Andelen Plussboliger, dvs. boliger med fellesareal og tjenester, har økt de siste årene. Størrelsen på selskapets prosjekter gjør at forskjellige boligtyper kombineres i de respektive prosjektene. Dette bidrar til at det skapes sosialt bærekraftige nabolag ettersom det tilbys boliger for mennesker i alle livssituasjoner og aldersgrupper. Kombinasjon av boligtyper fører også til at boligtilbudet når større deler av markedet, og at salgs- og inntektsprofilen til hvert enkelt prosjekt optimaliseres.

Konkurransetsetting av alle entrepriser

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

- **Fokusert organisasjon:** 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. Samarbeid utelukkende med entreprenørselskaper med spisskompetanse til å løse oppdragene.
- **Lavere gjennomføringsrisiko:** Bruk av totalentrepriser gir redusert gjennomføringsrisiko i byggefasen.
- **Lavere markedsrisiko:** Byggekostnadene låses før salgsstart, og behovet for store bemanningsjusteringer ved markedssvingninger er lavt.
- **Bedre kapasitet:** Skalerbar modell og ingen kapasitetsproblemer når flere prosjekter skal bygges samtidig.

Tomtekjøp og finansiering av tomter

I tillegg til konkurranseutsetting av bygging, er Selvaag Boligs strategi for kjøp og utvikling av tomter sentralt for selskapets verdiskaping. Selvaag Bolig har tilgang til en betydelig tomteportefølje. Dette tillater målrettet valg av nye tomter som passer inn i eksisterende prosjektportefølje og møter selskapets til enhver tid gjeldende krav til blant annet bærekraft, beliggenhet, størrelse, pris og utbyggingspotensial. Selskapet kjøper tomter i tråd med en akkvisisjonsstrategi som prioriterer store tomter i selskapets definerte kjerneområder.

Tomtetilgang og finansiering av tomter i Norge

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

Samarbeidsavtalen Urban Property, kort oppsummert:

- Urban Property har forkjøpsrett på kjøp av nye tomter i Norge som Selvaag Bolig ønsker å utvikle. Dersom Urban Property ikke benytter seg av forkjøpsretten, kan Selvaag Bolig benytte andre finansieringsløsninger og/eller samarbeide med andre.
- Selvaag Bolig har opsjon på å kjøpe tilbake tomtene fra Urban Property.
- Tomtene kjøpes trinnvis tilbake av Selvaag Bolig for opprinnelig kjøpspris i tillegg til en årlig opsjonspremie på (NIBOR + 3,75). Det påløper også et transaksjonshonorar på 0,5 prosent når Urban Property kjøper tomtene av grunneier, og 2,0 prosent når Selvaag Bolig kjøper tomtene fra Urban Property.
- Avtalen inneholder finansielle covenants. Se note 29 for ytterligere informasjon om covenants.

Fordeler for Selvaag Bolig:

- Begrenset behov for egenkapital til kjøp av tomter. Selvaag Bolig betaler 50 prosent av kjøpesummen til Urban Property ved overtagelse av tomt (ved byggestart) og 50 prosent ved ferdigstilling av prosjektet.
- Høyere egenkapitalavkastning på grunn av lavere bruk av egenkapital.

- Mulighet for å dele ut en høyere andel av resultatet som utbytte over tid.
- Effektiv og forutsigbar finansiering av eksisterende og nye tomter.
- Selvaag Boligs nedsiderisiko er begrenset til 48 måneders opsjonspremie (break fee).

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

Tomtetilgang og finansiering av tomter i Sverige

I Sverige inngår Selvaag Bolig avtaler om tomtekjøp fortrinnsvis gjennom tildeling av eiendom fra kommunene. Tildelingen skjer som regel i konkurranse mellom en rekke aktører der pris er ett av flere kriterier. Oppgjør for slike tomter skjer i hovedsak først når tomten er byggeklar, og reguleringsrisikoen er således eliminert. I tillegg er det inngått en avtale om at Urban Property kan finansiere tomter som erverves i Sverige.

Salgsstrategi

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

Kvalitetskrav og ESG

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

Målsettinger

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

Utbyttepolicy

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

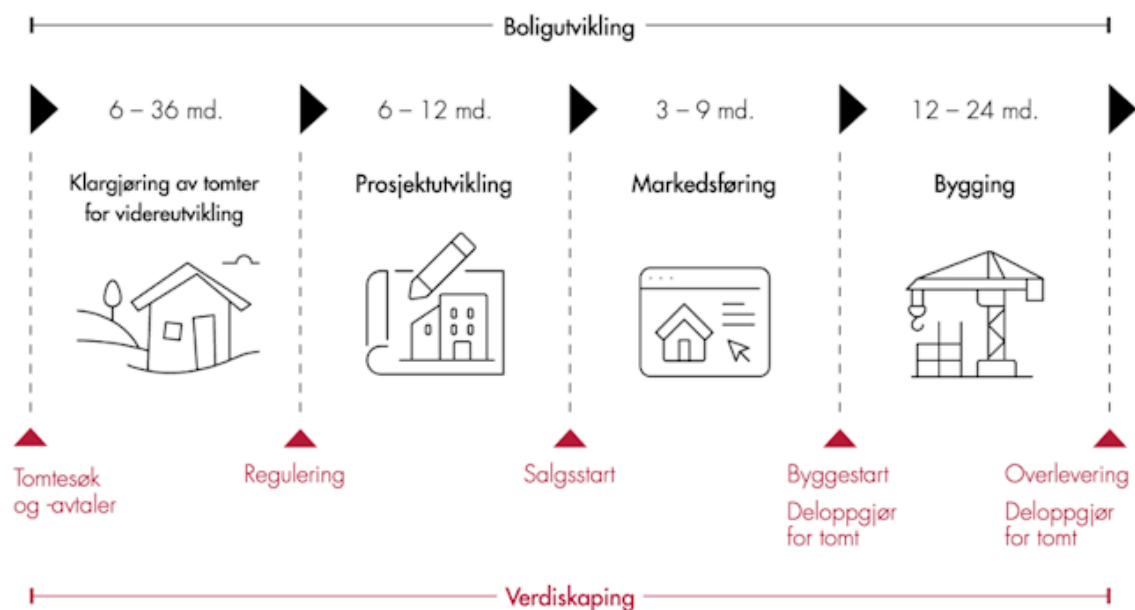
Fremdriftsrisiko

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

Eksterne risikofaktorer

Lav rente, lav arbeidsledighet, høy kjøpekraft i husholdningene og høy befolkningsvekst i urbane områder har over tid bidratt til stor boliggetterspørsel, spesielt i Stor-Oslo der Selvaag Bolig har hoveddelen av sin virksomhet. Gjennom 2023 har imidlertid kjøpekraften og boliggetterspørselen vært negativt påvirket av renteøkninger, energipriser, inflasjon og geopolitisk uro. I tillegg har høye byggekostnader gitt utsatte salgs- og byggestarter. Negative skift i etterspørselen kan også oppstå på grunn av andre regulatoriske endringer som påvirker kjøpekraft eller byggekostnader. Et eksempel på dette er strengere miljøkrav som både kan påvirke prosjektutviklingen og tilgangen til nye utviklingstomter og råvarer. Se eget kapittel om risiko i kapittel om [eierstyring og selskapsledelse](#)

VERDISKAPINGSPROSESSER I SELVAAG BOLIG



VERDIDRIVERE I SELVAAG BOLIG

Konkurransedyktige produkter i vekstområder

Satser utelukkende i urbane vekstområder med stor boliggetterspørsel og markedsdybde.

- Konkurransedyktige priser som gir stor målgruppe.
- Et bredt utvalg boligtyper som når flere markedssegmenter og gir inntekstmaksimering i prosjektene.

Stor, aktivt forvaltet tomtebank

Tomtebank eiet av andre medfører lavere kapitalbinding.

- Verdiskaping gjennom utvikling, videreutvikling og optimalisering av tomter.
- Flexibilitet til å utvikle flere tusen boliger i urbane vekstområder.
- Aktiv kapitalforvaltning.

Effektiv og fleksibel kostnadsstruktur

Ekstern entreprenør gir flexibilitet, redusert risiko og kostnadsoptimalisering.

- Prosjektbasert forretningsmodell gir økt flexibilitet og reduserer risiko.
- Store prosjekter med mer enn 150 boliger gir stordriftsfordeler.
- Effektiv og slank organisasjon gir lavere overhead-kostnader.

Kapitaleffektiv forretningsmodell støttet av solid balanse

60 prosent forhåndssalg som hovedregel før byggstart gir redusert behov for prosjektfinansiering og redusert risiko for varelagerbygging.

- Sunn gjeldsstruktur og finansiell flexibilitet.

Samarbeidspartnere

Selvaag Bolig er NHO-medlem og tilknyttet landsforeningen NHO Byggenæringen 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.



BÆREKRAFT I SELVAAG BOLIG

Å bidra til samfunnet har vært en sentral del av Selvaags DNA siden starten i 1948, da fokuset var å bygge boliger til en pris som flest mulig kunne betale. Med klimaendringer, naturkrise og økende sosiale forskjeller utvides både ansvarsområdet og innsatsen til selskapet. Selvaag Bolig anser økt fokus på bærekraft i alle ledd av virksomheten som viktig, og jobber derfor systematisk med å gjøre miljø-, sosiale- og styringsmessige forhold (ESG) til en integrert del av virksomheten. Dette blant annet for å sikre at anstendige arbeidsforhold og menneskerettigheter ivaretas i hele verdikjeden, at det bygges nok boliger til en pris flest mulig har råd til å betale, og at klimautslippene i byggeprosessen og gjennom byggets levetid reduseres. Det sistnevnte skal oppnås blant annet gjennom å redusere byggenes behov for tilført energi, og ved å redusere beboernes behov for personlige transportmidler som benytter fossilt drivstoff. Selvaag Bolig ser forretningsmessige muligheter i overgangen til et lavutslippssamfunn, og opplever at god håndtering av ESG vil være en forutsetning for at selskapet skal lykkes fremover.

Selvaag Bolig har virksomhet i Norge og Sverige som er land som allerede stiller strenge krav til ansvarlig drift, bygging og kvalitet. Det har likevel vært omfattende og utfordrende for selskapet å svare ut forventninger fra ulike myndigheter og interessentgrupper om mer ESG-informasjon. Årsaken er at det blant annet har vært mangel på standardiserte måleparametere, krevende å få tilgang til korrekt data, og uklarheter rundt innføringen av lovverk. EUs regelverk for bærekraftsrapportering Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), rapporteringsstandarden European Sustainability Reporting Standards (ESRS), EUs taksonomi, åpenhetsloven, og nye krav om klimagassregnskap i byggteknisk forskrift (TEK17) vil i imidlertid bidra til nødvendig standardisering. Selvaag Bolig skal rapportere etter ESRS fra virksomhetsåret 2025, men vil starte tilpasningen allerede i 2024.

I året som har gått har Selvaag Bolig lagt ned en betydelig innsats for å imøtekomme forventninger til ikke-finansiell rapportering. Dette omfatter blant annet systematisering og digitalisering av datainnhenting, implementering av KPIer og mål, og å sikre etterlevelse hos egne ansatte og i leverandørkjeden.

Det var ingen kjente brudd på lover og reguleringer eller retningslinjer i 2023.

OM RAPPORTEN

Denne ESG-rapporten er utformet basert på standardene til The Global Reporting Initiative (GRI) for rapporteringsåret 2023, på samme måte som for 2022. Det er gjort endringer på enkelte av fjorårets KPIer og mål, og disse er kommentert. Rapporten er utformet av Selvaag Boligs konsernledelse og behandlet av Selvaag Boligs styre. Rapporten er ikke verifisert eksternt. Begrenset revisjon skal innføres senest fra virksomhetsåret 2025, i tråd med krav i CSRD. Selskapet planlegger å omstrukturere årsrapporteringen etter ESRS senest fra virksomhetsåret 2025.

Omfang og avgrensninger

Rapporten inkluderer alle virksomhetsområder i Selvaag Bolig ASA med datterselskaper og tilknyttede selskaper. Dette tilsvarer områdene som er dekket av den finansielle rapporteringen. Klimagassregnskapet omfatter egne utslipp og utslipp fra innkjøpte tjenester. SHA-rapporteringen inkluderer data fra selskapets byggeplasser.

Kontakt

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

STYRING

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

Det koordinerende ansvaret for ESG er underlagt konserndirektør for kommunikasjon, bærekraft og strategi. ESG er et sentralt tema på styrets årlige strategiseminar med selskapets ledelse, der det blant annet settes mål for kommende virksomhetsår. I 2023 ble det iverksatt arbeid med revisjon av vesentlighetsanalysen (DMA) for å sikre at denne er i tråd med ESRS, og videreutviklet strategiske mål for ESG. I løpet av året rapporterte Selvaag Bolig klimadata til Carbon Disclosure Project (CDP) for første gang og oppnådde score B-, som er på nivå med det målte europeiske bransjegjennomsnittet. Tredjepartsverifisering ble trukket frem som forbedringspunkt. Styret mottar rapporter som inneholder ESG-informasjon fra selskapets ledelse i fire styremøter i løpet av året, og vedtak av KPIer og vurdering av måloppnåelse skjer årlig. Styrets revisjonsutvalg mottar i tillegg løpende orientering om ESG-arbeidet fra selskapets ledelse.

ESG-relaterte styrende dokumenter:

- [Etiske retningslinjer](#)
- Verdihandbok
- [Leverandørreklæring](#)
- [Miljøpolicy](#)
- Menneskerettighetspolicy
- Retningslinjer for IT-sikkerhet og GDPR
- Retningslinjer for lønn til ledende personer

Selvaag Bolig vil revidere eksisterende- og utvikle nye styrende dokumenter i løpet av 2024 og 2025 dersom DMA og eventuelt gap mot ESRS avdekker behov for dette. Det vil blant annet kunne omfatte retningslinjer for klimagassutslipp og klima- og naturrisiko.

Risiko

Selskapet gjennomfører en omfattende toårlig risikokartlegging der ESG-relaterte temaer som klimarisiko, arbeidsforhold hos leverandører, etterlevelse av krav til ikke-finansiell rapportering og styringsmessige forhold er ivaretatt. Kartleggingen ble sist gjennomført i 2023. Se eget kapittel om risiko i kapittel om eierstyring og selskapsledelse.

Omdømme

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

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

Kartleggingen viser at Selvaag Bolig har et godt utgangspunkt for å sikre seg gode rammebetingelser og den anerkjennelsen som kreves for å få gjennomført større prosjekter. Kartleggingen ble sist gjennomført i 2021.

Insentiver

Det er innført ledelsesinsentiver for ESG. Hele selskapets konsernledelse har deler av sin variable lønn knyttet til ESG. For virksomhetsåret 2023 omfattet dette blant annet compliance, implementering av ESG i selskapets strategi, samt revisjon av KPIer og mål. På sikt vil insentivene bli knyttet tettere til måloppnåelse av mål for flere av de definerte ESG-KPIene. Selskapet skal både utnytte muligheter og gjøre korrigerende tiltak om nødvendig. Selskapets prosjektledelse har ESG-KPIer tilknyttet sin variable lønn.

Kvalitetsstyring av prosjekter

Selvaag Bolig har et kvalitetsstyringssystem som ivaretar og sikrer kvalitet og lovpålagte plikter i alle faser i prosjektutviklingen. Systemet består av sjekklister og beslutningsdokumenter som skal følges i prosjektenes respektive faser, fra akquisisjon til regulering, tilbudsinnhenting, gjennomføring og i reklamasjonsperioden. Eksempler på elementer som ivaretas er kostnader, bolig og steds kvaliteter, biologisk mangfold, naturinngrep, klimarisiko, klimagass, sikkerhet, samt helse og arbeidsmiljø (SHA). Det er et krav at alle sjekklister og beslutningsdokumenter i systemet benyttes i utviklingen av samtlige prosjekter, og at det gjennomføres ESG-gap-analyse i tidlig fase i alle nye prosjekter. Sistnevnte skal sikre at alle relevante ESG-forhold ivaretas i prosjektutviklingen og at selskapet oppnår sine kommuniserte mål. Viseadministrerende direktør er eier av systemet. Beslutningsdokumenter utkvitteres av prosjektsjef og gjennomgås av viseadministrerende direktør.

VARSLINGSRUTINER

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

Selskapet etterstreber at terskelen for at interessenter kan varsle om kritikkverdige forhold, skal være så lav som mulig. Det er derfor etablert en varslingskanal som er tilgjengelig både for selskapets egne ansatte og for eksterne interessenter på www.selvaagboligasa.no. Prosedyrer for varslingsrutiner er tilgjengelig på selskapets hjemmeside og intranett. Kanalen kan benyttes anonymt. Det foreligger rutiner for rapportering av varslede forhold til selskapets styre.

Selskapet har orientert ansatte og leverandører om varslingsrutiner, muligheter for varslingsrutiner og oppfordrer til at alle kritikkverdige

forhold skal rapporteres. Selvaag Bolig mottok ett varsel om kritikkverdige forhold direkte til styret i 2023. Saken ble fulgt opp etter alvorlighetsgrad og ble behandlet og avsluttet i tråd med selskapets rutiner.

DIGITALISERING AV DATA

Selvaag Bolig opplever at en av hovedutfordringene for selskapets ikke-finansielle rapportering er økt omfang av parametere som skal måles, samt ujevn kvalitet på innrapportert data. I løpet av 2022 og 2023 har Selvaag Bolig derfor investert i et digitalt system som muliggjør enklere innhenting, kvalitetssikring og tilgjengeliggjøring av data. Digitaliseringen omfatter blant annet SHA-data fra alle byggeprosjekter og klimaregnskap. Det tilrettelegger også for en systematisk vurdering av hvordan leverandører og samarbeidspartnere håndterer sosiale forhold og menneskerettigheter i egne virksomheter og leverandørkjeder. Systemet ble tatt i bruk i januar 2023. Selskapet opplever at datakvaliteten har blitt betydelig bedre i løpet av 2023.

STRATEGISKE PRIORITERINGER

Et viktig arbeid i 2023 har vært å fortsette implementeringen av selskapets ESG-strategi med tydelige måleparametere og mål. Hovedformålet med strategien er å sikre at Selvaag Bolig bidrar til helhetlig, langsiktig og bærekraftig verdiskaping i samfunnet, at forretningsmodellen tilpasses en klimanøytral økonomi, og at selskapets arbeid med sosiale forhold og miljø gir konkurransefortrinn.

Visjon:

Vi gjør fremtidens byer bedre

Misjon:

Vi skal gjøre det enklere for flere å bo bedre

Ambisjon:

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

Interessentdialog og vesentlige temaer

Den nåværende strategien og vesentlige temaer som omtales i denne rapporten er basert på en vesentlighetsanalyse som sist ble oppdatert høsten 2022 i henhold til den seneste GRI-standarden, samt prinsippet om dobbelt vesentlighet. Dette innebærer at rapporteringen og valgte KPIer både omfatter hvilken påvirkning selskapet har på samfunnet og interessenter, samt hvordan ESG-forhold påvirker selskapets mulighet til langsiktig verdiskapning, se [ESG: Vesentlige temaer](#). Både interne og eksterne interessenter ble konsultert i arbeidet, herunder fageksperter på arbeidsforhold, finans og klima og miljø. Selvaag Bolig har vurdert følgende temaer som vesentlige:

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

Selvaag Bolig har rendyrket sin rolle som byggherre, og prosjekter bygges derfor av underentreprenører. Selskapets største påvirkning på klima og miljø, samfunnet og økonomien skjer i utviklingen av boligprosjektene og i leverandørkjeden. 2022-analysen omfatter flere temaer enn tidligere, men er nå under revisjon for møte retningslinjer og krav i ESRS og skal benyttes for fremtidig styring og rapportering.

FNs bærekraftsmål

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



Mål	8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst	11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn	12: Ansvarlig forbruk og produksjon	13: Stoppe klima-endringene
Delmål	8.8	11.3, 11.4, 11.7	12.2, 12.5	13.1, 13.2
Vesentlige tema	Helse og sikkerhet på byggeplass Menneskerettigheter i leverandørkjeden Sosial dumping Etikk i leverandørkjeden Etikk i egen organisasjon	Klimarelatert risiko Avfall og forurensning Tap av biologisk mangfold Påvirkning på lokalsamfunn	Materialbruk Avfall og forurensning	Klimagassutslipp Energieffektive bygg
Bidrag	Sikre gode og rettferdige arbeidsforhold på byggeplasser, i leverandørkjeder og i virksomheten	Redusere risiko for fysiske skader på bygg, lokalmiljø og mennesker Effektiv arealbruk i urbane områder og på knutepunkter Bidra til å ivareta og øke biologisk mangfold	Redusere avfall Øke resirkulering Redusere materialbruk	Redusere utslipp i Selvaag Boligs verdikjede Bygge energieffektive boliger
Mål for Selvaag Bolig	0 tilfeller av sosial dumping/ arbeidslivskriminalitet 0 ulykker med personskade > 40 % av hvert kjønn i hele selskapet > 40 % av hvert kjønn i selskapets ledelse	Ingen nye tomtkjøp av dyrket mark (unntak ved knutepunkt) Vurdere fysisk klimarisiko i alle prosjekter Vurdere biologisk mangfold i alle nye prosjekter	Reduksjon i avfall Sorteringsgrad: > 75 %	Energimerke ferdigstilte boliger: Gjennomsnitt B Scope 1 og 2: Klimanøytral innen 2030 Scope 3: 2024-2030: 20 % lavere utslipp per m ² BTA for ferdigstilte boliger enn i basisåret 2022. Etter 2030: 30 % lavere utslipp per BTA for ferdigstilte boliger enn i basisåret 2022.



Nacka, Stockholm

KLIMA OG MILJØ (E)

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

SELVAAG BOLIGS TILNÆRMING

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

regulerende myndigheter og entreprenørene som utfører byggingen.

Tilnærmingen påvirker hvilke tomter som kjøpes, hvilke leverandører som velges, krav som stilles og rutiner for oppfølging. I kontrakter stilles det tydelige krav til at entreprenører skal operere i tråd med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter og i henhold til selskapets retningslinjer og leverandørinstruks. Det ble ikke avdekket brudd på disse i løpet av 2023.

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

For å sikre god miljøledelse har Selvaag Bolig vedtatt at alle byggeprosjekter skal benytte et miljøstyringsverktøy i som tas i bruk fra prosjektets tidlige fase. Kravet er inkludert i selskapets kvalitetsstyringssystem, og målet er å avdekke behov for tiltak som vil redusere negative miljøpåvirkninger fra prosjektet. Selvaag Bolig har hittil benyttet BREEAM NOR-preanalyse som miljøstyringsverktøy. Basert på erfaringer har Selvaag Bolig imidlertid valgt å utvikle en egen preanalyse som bedre ivaretar selskapets spesifikke behov, og vil gjøre det enklere å rette innsatsen mot områder som gir reelle miljøgevinster. Prosjektets klima- og miljøprestasjon skal måles opp mot selskapets egne KPIer og mål, samt rapporteringskravene knyttet til EU-regelverket for bærekraftsrapportering (CSRD) og EUs klassifiseringssystem for bærekraftige aktiviteter (taksonomi). Den nye preanalysen vil erstatte BREEAM NOR-preanalyse i selskapets styringssystem og bli tatt i bruk i løpet av 2024.

KLIMARISIKO

Klimarisiko består av fysisk klimarisiko og overgangsrisiko. Fysisk risiko er knyttet til økt ekstremvær og økosystem- endringer. Overgangsrisiko er knyttet til endringer i reguleringer, teknologi og markedsituasjon i forbindelse med overgangen til et lavutslippssamfunn. Bygge- og eiendomsnæringen står for betydelige utslipp i et livsløpsperspektiv, og må dermed forvente endringer i reguleringer og markedsutvikling i overgangen til et lavutslippssamfunn. Samtidig er næringen eksponert for risiko for fysiske klimaendringer, der eiendeler kan gå tapt eller få betydelige tap.

I 2021 gjennomførte Selvaag Bolig en vurdering av potensiell klimarelatert risiko og muligheter, samt selskapets styring av disse basert på retningslinjer fra the Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Vurderingen konkluderte med at eiendomssektoren som helhet har en vesentlig eksponering for både fysisk risiko og overgangsrisiko, og har definert hvilke områder som er vesentlige for Selvaag Bolig. Analysen vil bli oppdatert senest innen utgangen av 2025.

Ettersom Selvaag Bolig utvikler boliger og næringslokaler som overtas av kjøper ved ferdigstillelse, og det er strenge lov- og myndighetskrav for eiendomsutvikling i markedene selskapet har virksomhet, er fysisk klimarisiko først og fremst gjeldende for valg av tomt. Temaer som ekstremvær, havnivåstigning, stormflo, nedbør, skred, frost og tørke ivaretas av selskapets styringssystem og blir kartlagt i alle prosjekter gjennom en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Analysen avdekker forhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Elementer som

kartlegges følger temaveileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)¹.

Selvaag Bolig er 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 tiltak i 2022 og 2023 som er omtalt i øvrige deler av denne rapporten.

KLIMAGASSUTSLIPP

Om lag 40 prosent av verdens klimagassutslipp er knyttet til bygging, bruk og rivning av bygg². 1. juli 2022 ble det innført endringer i byggeteknisk forskrift (TEK17) som skal bidra til å redusere klimagassutslipp. Det er blant annet innført krav om klimagassregnskap for boligblokker og yrkesbygg. Regnskapet skal minimum vise utslipp fra produksjon, transport, vedlikehold og utskifting av materialene som benyttes i bygg. Reglene har en overgangsordning på ett år, og for byggesøknader levert før 1. juli 2023 kan tiltakshavere dermed velge å følge de nye bestemmelsene. I praksis vil dette bety at kravet om klimaregnskap tidligst vil gjelde for bygg som ferdigstilles fra 2025, når byggetiden medregnes.

Selvaag Bolig besluttet imidlertid å føre klimaregnskap allerede for virksomhetsåret 2021. Klimaregnskapet omfatter både utslipp fra Selvaag Boligs administrasjon, og utslipp i byggenes verdikjede, bygge - og deler av bruksfasen. Klimaregnskapet omfatter således flere elementer enn det som kreves gjennom TEK17. Selskapet har jobbet videre gjennom 2022 og 2023 for å forbedre datakvalitet, justere metode til den nye forskriften samt å etablere krav til leverandører.

Mål for utslippsreduksjon

I 2022 satt Selvaag Bolig mål om klimanøytralitet innen 2030 for både indirekte og direkte utslipp (Scope 1 og 2). Dette skal skje gjennom kutt i utslipp fra driftsmidler der organisasjonen har operasjonell kontroll (Scope 1) og indirekte utslipp knyttet til innkjøpt energi (scope 2). Metode for reduksjon er foreløpig ikke definert og vil bli vurdert innen 2025. Nesten hele selskapets utslipp kommer i imidlertid fra utslipp fra innkjøpte varer og tjenester (scope 3). I 2022 ble referanseprosjektet som benyttes i BREEAM-NOR v. 6.0 satt som utgangspunkt, og Selvaag Bolig hadde som mål at selskapets ferdigstilte boliger skulle ha 20 prosent lavere utslipp enn referanseprosjektet i perioden 2023-2025, og 30 prosent lavere i perioden 2025-2030. Begge disse målene ble nådd allerede i 2023, primært som følge av forbedret datakvalitet og redusert bruk av karbonintensive materialer. 2022 er derfor definert som nytt basisår.

Resultatene for 2023 viser at utslippene var vesentlig lavere enn i 2022. Selskapet opplever imidlertid at varierende datakvalitet gjør at det er viktig å se utviklingen over flere år før det er hensiktsmessig å sette nye mål for utslippsreduksjon. Mål og basisår vil videre bli endret i tråd med ESRS-retningslinjene. Disse krever at det defineres et basisår som oppdateres minimum hvert femte år fra 2030. Ifølge retningslinjene skal også målene minimum inkludere mål for årene 2030 og 2050 og oppdateres hvert femte år etter 2030.

1 DSB (2017) Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Tilgjengelig fra: https://www.dsb.no/globalassets/dokumenter/veiledere-handboker-og-informasjonsmaterieell/veiledere/samfunnssikkerhet_i_kommunens-arealplanlegging_metode-for-risiko_og_saarbarhetsanalyse.pdf (Hentet 17.03.2024)

2 Circle Economy (2024) *Circularity gap report 2024*. Tilgjengelig fra: <https://www.circularity-gap.world/2023#download> (Hentet 21.02.2024)

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

Resultat 2023

Selvaag Bolig ønsker å være åpne om utslipp og følger GHG-protokollens metode for beregninger³. Klimaregnskapet omfatter selskapets virksomhet i Norge og Sverige, inkludert kontorer og visningssentere.

Det totale regnskapet viser at 99,97 prosent av klimagassutslippene i 2023 kom fra leverandørkjeden. 82,73 prosent var knyttet til utvinning og produksjon av materialer som benyttes i selskapets byggeprosjekter, og av dette utgjorde stål, armering og betong til sammen 87 prosent. Selskapet jobber derfor spesielt med å redusere utslippene fra disse innsatsfaktorene gjennom økt gjenbruk og ved å benytte betongtyper og materialer med lavere CO₂-intensitet.

Utslipp knyttet til Selvaag Boligs administrasjon (Scope 1) utgjorde 0,01 prosent av det totale utslippet. Scope 1 omfatter utelukkende utslipp fra én firmabil som er drevet på fossilt brensel. Utslipet falt marginalt fra 3,1 tCO₂e i 2022 til 2,5 tCO₂e i 2023.

Utslipp knyttet til strømforbruk (Scope 2) utgjorde 0,01 prosent av det totale utslippet og hadde en nedgang på 26 prosent fra 2022. Scope 2 omfatter utslipp fra elektriske firmabiler, samt fra energibruk i kontorer og visningsentre. Nedgangen skyldes i hovedsak at Selvaag Bolig endret utregningsmetode for Scope 2 i 2023 på grunn av manglende tilgang på data og lav kvalitet på data fra eiere av regionkontorer. Elektrisitetstall fra regionkontorer er nå estimert med utgangspunkt i data fra hovedkontoret i Silurveien 2 i Oslo som flere enn 60 prosent av selskapets ansatte har som fast arbeidssted.

Utslipp knyttet til indirekte utslipp fra innsatsfaktorer (Scope 3) utgjorde 99,97 prosent av det totale utslippet og hadde en nedgang på 22,75 prosent fra 2022. Scope 3 omfatter innkjøpte varer og tjenester som blant annet byggematerialer, transport og distribusjon, avfall fra byggeplasser, energibruk i ferdige bygg og bedriftsreiser. Utslipp tilknyttet materialene som inngår i Selvaag Boligs byggeprosjekter står alene for 98 prosent av Scope 3-utslippene og av dette er 57 prosent fra betong.

Ettersom antallet boliger Selvaag Bolig ferdigstiller varierer betydelig fra år til år, reflekterer ikke det totale Scope 3-utslippet selskapets arbeid med utslippsreduksjon. Selvaag Bolig har derfor inntatt utslipp per ferdigstilt kvadratmeter BTA som måleparameter. Denne viser selskapets utslipp per kvadratmeter ferdigstilt bolig. I 2023 ferdigstilte Selvaag Bolig totalt 87 191 kvadratmeter boligbygg og det tilknyttede utslippet var 20 757,8 tCO₂e, hvorav byggematerialer utgjør 16 925,36 tCO₂e. Dette ga et utslipp per ferdigstilt kvadratmeter BTA på 238,07 kgCO₂e, som er 31 prosent lavere enn i 2022. Reduksjonen skyldes at det i 2023 ble benyttet flere materialer med lavere utslipp, det ble blant annet benyttet lavkarbonbetong i flere prosjekter. Hovedårsaken til reduksjonen er imidlertid at deler av 2022-regnskapet ble estimert pga. manglende miljødeklarasjoner (EPD) fra en rekke materialer i flere av prosjektene som ble ferdigstilt. Ved manglende EPD benyttes generiske utslippsfaktorer som gir materialet et høyere utslipp. I henhold til TEK17 gir manglende EPD i tillegg et utslippspåslag på 25 %. 2023-regnskapet ble beregnet ut fra faktiske forbruktdata og EPDer. Dette gir et bedre og mer konkret utslipp per prosjekt. Det mer nøyaktige

3 Greenhouse gas protocol. Tilgjengelig fra: <https://ghgprotocol.org> (Hentet 21.02.2024)

datagrunnlaget har derfor også ført til en tilsvarende reduksjon i utslipp per kvadratmeter BTA.

Ettersom utvikling av bygg i Norge er kraftig regulert, blant gjennom lovkrav til energi- og materialbruk, er nivåene sannsynligvis på linje med utslippene til sammenlignbare aktører. Selvaag Bolig vil fremover jobbe for reduksjon i prosjektenes utslipp, og følger til enhver tid med på nye byggetekniske løsninger og byggemetoder som reduserer unødvendig materialbruk og som gjør det mulig å øke andelen klimavennlige materialer.

Nøkkelindikatorer

	2023	2022	2021	Mål
Direkte utslipp (Scope 1) (tCO ₂ e)*	2,5	3,1	2,0	Klimanøytral innen 2030
Indirekte utslipp fra energiforbruk, lokasjonsbasert (Scope 2) (tCO ₂ e)	3	4,1	4,4	Klimanøytral innen 2030
Indirekte utslipp fra innsatsfaktorer (Scope 3) (tCO ₂ e)	20 818,31	25 556,04	20 104,30	
Utslipp per m ² BTA ferdigstilt areal med kjeller og fundamentering (kgCO ₂ e)	238,07	342,67	298 (estimer) ⁴	2030: 20 % lavere enn basisår 2022 2050: 30 % lavere enn basisår 2022

* Under utarbeidelsen av klimaregnskapet for 2023 ble det oppdaget en feil i rapporteringen i Scope 1 for 2022 og 2021. Scope 1 for 2022 er korrigert fra 25,2 tCO₂e til 3,1 tCO₂e. Scope 1 for 2021 er korrigert fra 16,8 tCO₂e til 2,0 tCO₂e.

ENERGIEFFEKTIVITET

Ifølge International Energy Agency (IEA) står drift av bygg og byggsektoren samlet for 30 prosent av det globale energiforbruket og 27 prosent av de energirelaterte utslippene i verden⁵. Norge har blant verdens strengeste krav for nybygg, og med tilgang til grønn energi er ikke dette ansett som en vesentlig direkte påvirkning på klima og miljø. Derimot kan energibesparelse i bygg frigjøre energi som kan bidra til utslippsreduksjon i andre sektorer.

Energisituasjonen i Norge og Europa i 2022 og 2023 var en påminnelse om at energieffektive boliger er kostnadsbesparende for boligeiere, og Selvaag Bolig har opplevd økt etterspørsel etter energieffektive boliger. I tråd med dette og at energieffektivitet er et kriterium i EUs taksonomi, er energieffektivisering strategisk viktig for selskapet. Energieffektivitet og byggenes behov for tilført energi er inkludert i tidligfaseberegninger i alle prosjekter. Energiprofilen til det planlagte bygget er en integrert del av prosjektutviklingen, og fornybare energikilder skal alltid vurderes.

Mål for energieffektivisering

Selvaag Bolig har mål om at selskapets boliger ha et maksimalt netto energibehov på 95 kWh per kvadratmeter oppvarmet BRA⁶ for hele bygget inkludert fellesarealer. Dette ivaretas gjennom kravene som stilles i byggeteknisk forskrift TEK 17. I 2023 var det

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

5 IEA (2021) *Buildings: A source of enormous untapped efficiency potential*. Tilgjengelig fra: <https://www.iea.org/topics/buildings> (Hentet 14.02.2024)

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

gjennomsnittlige energibehovet i boligene som ble ferdigstilt 92 kWh per kvadratmeter oppvarmet BRA.

Selvaag Bolig ønsker å redusere energibehovet til boligene selskapet bygger ettersom dette både reduserer utslipp og gjør det billigere for kunder å drifte sine boliger. Selskapet har derfor mål om energimerke⁷ B i gjennomsnitt for alle boliger. For en leilighet på 75 kvadratmeter er da øvre grense for levert energi 108,33 kWh/m² per m² oppvarmet boligareal. I 2023 hadde alle selskapets boliger energimerke A, B, C eller D. Andelen boliger med energimerke B har økt og andelen med energimerke C har falt. At enkelte boliger har energimerke C og D skyldes at disse er eksponert mot en større andel av byggenes yttervegg og takflate. I 2023 hadde 30 prosent av boligene energimerke A. Dette skyldes blant annet at disse boligene hadde bedre tetthet enn minimumskravet og at det ble benyttet vinduer med god u-verdi. Selvaag Bolig vil fremover etterstrebe reduksjon av andelen boliger med energimerke som er lavere enn B, samt ta i bruk løsninger som reduserer boligenes primærenergi behov som også hensyntar boligens egenproduserte energi.

Nøkkelindikatorer

	2023	2022	2021	Mål
Netto energibehov (kWh per m ² oppvarmet BRA i ferdigstilt bolig)	92	93	92	≤ 95 kWh per m ² /oppvarmet BRA i alle ferdigstilte boliger
Andel ferdigstilte boliger med energimerking A-D	A: 30 %	A: 30 %	Ikke målt	Gjennomsnitt energimerke B
	B: 49 %	B: 38 %		
	C: 20 %	C: 30 %		
	D: 1 %	D: 2 %		

RESSURSBRUK I SELVAAG BOLIGS PROSJEKTER

Ifølge Circle Economy⁸ står bygging og riving av bygg for nesten én tredjedel av det totale materialforbruket i verden og genererer en tilnærmet lik andel av avfallet. Videre er utvinning av metall og ikke-metalliske mineraler som sand og grus til bygg en årsak til klimakatastrofer og en trussel for biologisk mangfold. Produksjon av sement, stål og glass er vannintensive prosesser som kan bidra til vannmangel.

Materialforbruk er også en stor kilde til utslipp og slik en driver av klimaendringene. Produksjon av sement står alene står for om lag 7 prosent av de globale CO₂-utslippene. 82,73 prosent av Selvaag Boligs klimagassutslipp i 2023 var knyttet til materialforbruk og 87 prosent av dette stammer fra armering, stål og betong.

Selvaag Bolig anvender CO₂-intensive materialer og erkjenner at både næringen og selskapet har et betydelig potensial for å redusere negative påvirkninger på klima og miljø. Selskapet anser at løsningen delvis ligger i en mer sirkulær forretningsmodell som reduserer forbruk av materialer, øker ombruk og reduserer avfall.

7 TEK10 (2015) *Energikarakterskalaen*. Tilgjengelig fra: www.energimerking.no/no/energimerking-bygg/om-energimerkesystemet-og-regelverket/karakterskalaen/ (Hentet: 14.02.2024)

8 Circle Economy (2024) *Circularity gap report 2024*. Tilgjengelig fra: <https://www.circularity-gap.world/2023#download> (Hentet 21.02.2024)

Ifølge byggteknisk forskrift⁹ skal nye bygg bygges slik at de senere kan demonteres, og materialer skal bli kartlagt for ombruk ved større arbeider i eksisterende bygg. Det er også gjort unntak fra kravet til dokumentasjon ved omsetning av brukte byggevarer som tas ut av et byggverk gitt at det ikke er foretatt vesentlige endringer dersom det skal brukes på nytt i et byggverk. Unntaket skal gjøre det enklere å omsette brukte byggevarer samtidig som krav til helse, miljø og sikkerhet i bygg er ivarettatt. Selvaag Bolig anser unntaket til dokumentasjon som positivt da dette vil muliggjøre økt ombruk i nye boligprosjekter.

Mål for ressursbruk

Selvaag Bolig jobber målrettet med reduksjon av materialbruk og avfall gjennom bedre prosjektering og bestilling til totalentreprenører, samt kartlegging av muligheter for gjenbruk av eksisterende bygningselementer. Det er satt mål om at sorteringsgraden for avfallet fra byggeplasser skal være høyere enn 75 prosent. KPI og mål for indirekte utslipp fra innsatsfaktorer skal primært nås gjennom økt ombruk av bygningselementer og økt bruk av materialer med lavere CO₂-intensitet. Eksempler på dette er trevirke og lavkarbonbetong som har vesentlig lavere CO₂-avtrykk enn ordinær betong.

Resultat og refleksjon

Selvaag Bolig har brukt de siste tre årene på å kartlegge materialforbruket for å forstå omfanget og mulighetene til å redusere forbruket og påvirkning på klima. Datatilgang og -kvalitet er blitt betydelig bedre fra 2022 til 2023 og klimagassregnskapet gir derfor et mer korrekt bilde av utslippene. Det er samlet inn mer data som viser grunnlaget for reduksjon, og selskapet har etablert rutiner som gir større innblikk i negativ miljøpåvirkning i leverandørkjeden. På bakgrunn av dette har selskapet definert oppdaterte KPIer og mål tilknyttet ressursbruk. Disse vil spisses ytterligere ettersom rammene blir klarere. Tall for 2022 og 2023 er ikke direkte sammenlignbare da deler av 2022-regnskapet ble estimert.

Selvaag Bolig bygger i hovedsak prosjekter i urbane områder med eksisterende bygningsmasse som skal erstattes. På Skårerbyen i Lørenskog kommune gjenbrukes deler av bunnplaten til et eksisterende bygg som er revet i forbindelse med utbyggingen. Det gir besparelser knyttet til pigging, sortering og bortkjøring, tilbakefylling og avretting, samt ny plate og armering. For to byggetrinn med totalt 238 leiligheter ble om lag 3 500 kvadratmeter betong fra den nevnte bunnplaten bevart. Dette resulterte i at utslippene til byggetrinnet var mer enn 30 prosent lavere enn gjennomsnittet av selskapets prosjekter som ble ferdigstilt i 2022. I tillegg ble byggekostnaden anslagsvis redusert med mellom 25-30 millioner kroner. Del to av bunnplaten skal gjenbrukes i kommende byggetrinn med totalt 195 leiligheter som skal stå ferdig i 2025 og 2026. Målet er at det skal gi tilsvarende besparelser for utslipp og økonomi.

⁹ Direktoratet for byggkvalitet (2022) Regelendring fra 1. juli. Tilgjengelig fra: <https://dibk.no/om-oss/Nyhetsarkiv/regelendringer-fra-1.-juli/> (Hentet: 14.02.2023)

Nøkkelindikatorer

	2023	2022	2021*	Mål
Avfall (tonn)	3 650	3 362	4 934	
Avfall per m ² BTA (kilo)	41,9	62,5	NA	
Sorteringsgrad (prosent)	89,1	91,2	87,5	> 75
Materialbruk (tonn) inkl. kjellerarealer og fundamentering	208 730	205 720	143 114	Økt ombruk av bygningselementer og økt bruk av materialer med lavere CO ₂ -intensitet
Materialbruk per m ² BTA (tonn) inkl. kjellerarealer og fundamentering	2,39	3,82	NA	

*2021-regnskapet inkluderer ikke kjeller og fundamentering. Deler av 2021-regnskapet er basert på generisk data. Deler av 2022-regnskapet er estimert. Se klimaregnskap for detaljer.

TAKSONOMIFORORDNINGEN

EUs taksonomi er et klassifiseringssystem som definerer bærekraftig økonomiske aktiviteter og pålegger store selskaper å oppgi finansiell data knyttet til bærekraftige aktiviteter. Hensikten med taksonomien er å kanalisere kapital inn i bærekraftige aktiviteter og forhindre grønnvasking.

Alle Selvaag Bolig aktiviteter vil omfatte taksonomien, og selskapet gjør en rekke forberedelser for å kunne rapportere i tråd med krav i forordningen fra virksomhetsåret 2025. Forberedelsene innebærer også at gapanalyse for taksonomikompatibilitet «alignment» blir tatt inn i som en del av preanalysen som benyttes i tidligfase i alle prosjekter. Dette for å kartlegge hvordan de respektive prosjektene kan innfri kravene som stilles for taksonomikompatibilitet. Dette kan medføre at Selvaag Boligs rapportering vil omfatte nye KPIer og mål fra 2025. Et eksempel er at taksonomien blant annet krever at energieffektivitet skal utregnes med bakgrunn i primærenergibehov istedenfor nettoenergibehov som er kravet i teknisk forskrift.

Selvaag Bolig følger utviklingen av rammeverket tett gjennom Boligprodusentenes forening (NHO) og Grønn Byggallianse.



Puddertoppen, Lørenskog Stasjonsby

BIOLOGISK MANGFOLD

Tap av biologisk mangfold øker globalt, og utgjør en trussel for klodens bæreevne. Det internasjonale naturpanelet (Ipbes) slo fast i 2019 at reduksjonen av artsmangfold er ti til hundre ganger raskere i dag enn de siste 10 millioner årene. 87 prosent av de truede artene i Norge er truet på grunn av arealendringer som avskoging, drenering og nedbygging¹⁰.

Selvaag Bolig bygger primært boliger i urbane områder der det allerede er bebyggelse. Ofte medfører dette at utdaterte industri- og næringsbygg og asfalterte områder transformeres til boligområder med nye parker og blågrønn infrastruktur som legger til rette for økt biologisk mangfold. Eksempler på beplantning og tiltak fra ferdigstilte og planlagte prosjekter er løv- og bartrær, frukttrær, viltvoksende engmatter, stauder, bærbusker, lyng, samt fuglekasser og insekthotell.

10 Vitenparken (ikke oppgitt) Tap av naturmangfold. Tilgjengelig fra: <https://vitenparken.no/planteav/tap-av-naturmangfold/> (Hentet: 21.02.2024)

Selvaag Bolig erkjenner imidlertid at selskapets virksomhet kan påvirke biologisk mangfold negativt. Det er derfor innarbeidet rutiner for at alle nye prosjekter tidlig kartlegger og vurderer risiko for tap av biologisk mangfold, eller andre forhold som kan forringe natur, i forbindelse med kjøp og utvikling av tomter. I 2022 vedtok Selvaag Boligs styre at selskapet ikke skal kjøpe tomter med dyrkbar mark. Unntak fra dette gjelder dersom tomten er regulert til boligformål og/eller ligger ved knutepunkt og utvikling er samfunns- og miljømessig lønnsomt. I 2023 ble det ikke kjøpt tomter med dyrkbar mark eller skog.

I byggeprosessen er det en risiko for at utslipp av overvann og kjemikalier kan føre til vannforurensning i nærliggende områder. Dette kan ha negativ påvirkning både på mennesker og naturen. Selskapet følger kravene i forurensningsforskriften¹¹, kommunale reguleringsplaner for håndtering av overvann og temaveileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)¹². Etterfølgelse ivaretas gjennom selskapets kvalitetsstyringssystem og kontrakter med leverandører. Dette innebærer blant annet at entreprenøren skal, ved bruk av helsefarlige kjemikalier, dokumentere at det er gjennomført en risiko- og substitusjonsvurdering, og at lovpålagte sikkerhetsblad for kjemikalier som skal benyttes er levert i byggenæringens stoffkartotek. Det var ikke vannforurensning fra selskapets byggeprosjekter i 2023.

SELVAAG BOLIGS KONSEPTER

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

Begge konseptene har fellesområder, vertskap og tjenester som forenkler beboernes hverdag. Beboere har tilgang til gjesteleiligheter, treningsrom, selskapslokale, møterom og en rekke andre fellesfasiliteter. I 2021 gjennomførte Selvaag Bolig en evalueringsrapport av Plusskonseptet, som viser at beboere i tillegg opplever økt livskvalitet, økt trygghet og redusert ensomhet. Ytterligere undersøkelser fra 2023 bekrefter disse funnene.

Plussboliger utgjør nå en større andel av selskapets utviklingsportefølje enn tidligere. Det er foreløpig ikke bygget City-prosjekter da konseptet er under utvikling. City er en kompaktvariant av Pluss med flere små leiligheter som vil bidra til redusert arealbruk per beboer og lavere enhetspriser. Selvaag Bolig planlegger nå et City-prosjekt på Hornsberg i Stockholm med forventet salgsstart i 2026.

11 Miljødirektoratet (2023) *Forurensningsforskriften*. Tilgjengelig fra: <https://www.miljodirektoratet.no/regelverk/forskrifter/forurensningsforskriften/> (Hentet 15.03.2024)

12 DSB (2017) *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (Hentet 17.02.2023)

SOSIALE FORHOLD (S)

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

SELVAAG BOLIGS TILNÆRMING

Selvaag Boligs mål er å være en av Norges mest attraktive arbeidsplasser og at ansatte skal ha gode utviklingsmuligheter.

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

Selskapet bygger store prosjekter med et bredt utvalg boligtyper og jobber for å utvikle boliger som flest mulig har råd til å kjøpe. I 2023 kostet gjennomsnittsboligen fra Selvaag Bolig mellom fem og sju millioner kroner, og gjennomsnittsstørrelsen var om lag 70 kvadratmeter.

Aktsomhetsvurderinger

Store utbyggingsprosjekter har leveranser fra en lang rekke nasjonale og internasjonale leverandører, noe som medfører økt risiko for brudd på menneskerettigheter og arbeidslivskriminalitet. Det er selskapets ansvar å sikre ansvarlige prosesser gjennom prosjektenes totale utviklingsperiode og at det stilles tydelige krav til samarbeidspartnere; byggeplasser skal være trygge, alle arbeidere i verdikjeden skal ha gode arbeidsvilkår og menneskerettigheter skal ivaretas i hele verdikjeden.

Selvaag Boligs arbeid for å sikre at menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i hele verdikjeden er ivarettatt er forankret i selskapets etiske retningslinjer, [leverandørreklæring](#) og menneskerettighetspolicy. Disse styrende dokumentene beskriver hvordan selskapet arbeider for å sikre god forretningsskikk i tråd med FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter, samt FN Global Compacts ti prinsipper.

Selvaag Bolig har som mål å få et bedre innsyn i sin leverandørkjede og har derfor innført rutiner for kontroll av nye og eksisterende leverandører og samarbeidspartnere. I det daglige ivaretas arbeidet primært gjennom selskapets kontrollrutiner og styringssystem som består av styringsdokumenter med sjekklister og rutiner for kartlegging og utførelse i hver fase av prosjektutviklingen. Det overordnede arbeidet ledes av selskapets compliancegruppe som blant annet består av juridisk direktør, prosjektdirektør og konserndirektør for kommunikasjon og bærekraft. Gruppen hadde fire møter i løpet av 2023.

Selvaag Bolig har gjort en rekke tiltak i 2022 og 2023 for å forbedre håndteringen og forankringen av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i organisasjonen. I 2022 ble det gjennomført en vurdering av hvilke menneskerettigheter som er relevante for selskapet og hvor i verdikjeden det er risiko for at disse ikke ivaretas. Identifiseringen gjør det mulig å jobbe mer målrettet for å redusere faktiske eller potensielle negative påvirkninger. Vurderingene ble videreført og gjentatt i 2023.

Fremtredende menneskerettigheter er vurdert og prioritert basert på alvorlighetsgrad og sannsynlighet, og er:

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

Videre kartlegger og kategoriserer Selvaag Bolig sine leverandører og samarbeidspartnere kontinuerlig. Selskaper som i løpet av et år utfører leveranse av varer og/eller tjenester med en samlet verdi over brutto NOK 10 millioner og/eller ansees å drive virksomhet som representerer vesentlig risiko blir underlagt utvidet kontroll. Utvalget gjøres således både på bakgrunn av risiko og vesentlige kontraktsverdier, og er ikke avgrenset av hvor i leverandørkjeden risikoen ligger.

Se redegjørelse for aktsomhetsvurderinger for ytterligere informasjon.

TRYGGE BYGGEPLASSER

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

I 2023 hadde Selvaag Bolig 11 byggeplasser, og målet er at det skal være trygt å jobbe på disse. Selskapet har uttalt nulltoleranse for arbeidslivskriminalitet og sosial dumping, og mål om null skader på person og miljø.

Helse og sikkerhet

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

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

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

Arbeidslivskriminalitet og sosial dumping

Alle Selvaag Boligs leverandører blir kartlagt opp mot relevante sosiale kriterier. Se redegjørelse for aktsomhetsvurderinger for ytterligere informasjon. I kontrakter inngått stilles det tydelige krav til at entreprenører skal operere i tråd med gjeldende lover og forskrifter, inkludert lønns- og arbeidsvilkår. Alt arbeid som utføres i Norge følger norsk tariff og norske lover, og entreprenørene skal til enhver tid kunne dokumentere at arbeidskraften som benyttes på byggeplassene er lovlig. I tråd med byggherreforskriften og påseplikten gjennomfører Selvaag Bolig jevnlig kontroller for å sikre at kontraktsvilkårene blir overholdt. Det blir i snitt gjennomført vernerunder og kontroller på selskapets byggeplasser annenhver uke.

Kontrollrutiner

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

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

Resultat 2023

Selvaag Bolig har ikke avdekket brudd på arbeidsmiljøloven eller menneskerettigheter i 2023.

Det har vært få fraværsskader på Selvaag Boligs byggeplasser, og selskapet jobber kontinuerlig for bedre det totale kontrollnivået og for å redusere antallet skader ytterligere. Skader ble tidligere rapportert i antall. Fra 2023 rapporteres dette i skader per million utførte årsverk. Ettersom antallet byggeplasser i drift varierer fra år til år, mener selskapet at skader per time er et riktigere måleparameter enn antall skader. KPI er derfor endret fra 2023. Data er ikke tilgjengelig for 2022 og 2021.

Nøkkelindikatorer

	2023	2022	2021	Mål
Leverandører kartlagt opp mot sosiale kriterier	100 %	NA	NA	100 %
Antall byggeplasser/prosjekter	11	19	19	-
Fraværsskader* per million utførte timeverk	1,9	NA	NA	0
Skader* per million utførte timeverk	20,4	NA	NA	-
Uønskede hendelser	2488	2666	4094	-
Gjennomførte vernerunder	315	330	374	-
Sikker jobbanalyse** utført	136	175	168	-
Stikkprøvekontroll for påseplikt***	12	32	58	-

* Skader ble tidligere rapportert i antall. Data er ikke tilgjengelig for 2022 og 2021.

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

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

I årsrapportene for 2021 og 2022 rapporterte Selvaag Bolig antall stikkprøvekontroller som ble gjennomført av hhv. entreprenør og byggherre som to separate KPIer. En gjennomgang gjennomført av ekstern rådgiver i 2023 viste at byggherre ikke plikter å gjennomføre egne stikkprøvekontroller i prosjekter som benytter totalentreprisekontrakter da dette arbeidet utføres av totalentreprenør. I årets rapport er de to KPIene derfor slått sammen til «stikkprøvekontroll for påseplikt», og inkluderer kontroller utført av byggherre i prosjekter som benytter byggherrestyrte delentreprise. Videre har Selvaag Bolig innført utvidet kontroll av entreprenører ved kontraktsinngåelse slik at det totale kontrollnivået er bedre enn tidligere.

INKLUDERENDE NABOLAG

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

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

Funksjon og estetikk

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

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

Resultat 2023

I løpet av året gjennomførte Selvaag Bolig dialog- og medvirkningsprosesser i samtlige prosjekter som er under utvikling, der bygging ikke har startet. Dette i form av dialog med politikere og planmyndigheter og/eller medvirkningsmøter med øvrige interessenter. Selskapet har også vært involvert i en rekke debatter om arkitektur. Selskapet mottok ingen varslinger om negativ påvirkning i 2023.

Nøkkelindikatorer

	2023	2022	2021	Mål
Antall varslinger inkluderende nabolog	0	0	0	-

KUNDETILFREDSHET(KTI)

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

Resultat 2023

Selvaag Boligs mål er å oppnå en KTI ved overlevering av boligen som er på nivå med eller høyere enn gjennomsnittet for bransjen. For 2023 oppnådde Selvaag Bolig en KTI-score ved overlevering på 74 prosent, som var ett prosentpoeng høyere enn bransjen (73). Selskapet toppet listen for mest fornøyde kunder totalt ett år etter innflytting, og boligprosjektet Skifabrikken hus C i Ås kommune toppet den samme listen for enkeltprosjekter. Selvaag Bolig hadde også flere andre prosjekter på topp-ti-listene for 2023.

Prognosecenteret måler også kundetilfredsheten for Selvaag Pluss Service som drifter selskapets Pluss-prosjekter. Kundetilfredsheten blant de som bor i Selvaag Plussboliger® var på 81 prosent i 2023.

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

Nøkkelindikatorer

	År 2023	År 2022	År 2021	Mål
KTI Score, (bransjegenomsnitt)	74 %, (73 %)	75 %, (74 %)	73 %, (73 %)	≥ enn bransjen

INSPIRERENDE ARBEIDSFORHOLD FOR ANSATTE

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

Ved utgangen av 2023 hadde selskapet totalt 86 ansatte, hvorav 5 er deltidsansatte. 6 er ansatt i Sverige og de øvrige i Norge. Hovedfunksjonene er prosjektledelse, og støttefunksjoner som økonomi, HR, juridisk, oppgjør, markedsføring, kundebehandling og salg. Selskapet har også servicepersonell som jobber på ferdigstilte prosjekter gjennom driftsavtaler med sameiene.

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

Et grunnleggende prinsipp i Selvaag Bolig er at kompetanse vektlegges og verdsettes, og at det ikke forekomme forskjellsbehandling. Som presisert i selskapets etiske retningslinjer, aksepteres ingen form for trakassering eller diskriminering som følge av rase, religion, nasjonalitet, seksuell legning, kjønn eller annet. Selskapet tolererer heller ikke atferd som kan oppfattes som truende eller nedverdiggende. Selvaag Bolig mottok ingen varsler om diskriminering i 2023.

Medarbeidertilfredshet

Selskapet arbeider målrettet med medarbeidertilfredshet. For niende året på rad er Selvaag Bolig sertifisert som «Great Place to Work» og er rangert som en av Norges beste arbeidsplasser¹³. I 2023 fikk selskapet en overordnet score på 87 prosent som er 3 prosentpoeng lavere enn i 2022 og 1 prosentpoeng høyere enn i 2021. Resultatene er spesielt gode på dimensjonene stolthet og fellesskap, og at selskapet har tydelige strategier og mål. 99 prosent av de ansatte er stolte av å jobbe i Selvaag Bolig og 90 prosent opplever at selskapet bidrar positivt til samfunnet. Det siste reflekterer det systematiske arbeid med ESG og implementering av KPIer og mål i hele organisasjonen. Identifiserte forbedringspunkter fra årets undersøkelse er økt samhandling mellom ledelse

¹³ Den årlige medarbeiderundersøkelsen og påfølgende sertifisering gjennomføres av selskapet Great Place to Work Institute som er en ledende global ekspert på å utvikle, opprettholde og anerkjenne gode arbeidsplasser. Great Place to Work (2023). Tilgjengelig på: <https://www.greatplacetowork.no>. (Besøkt: 15. mars 2024)

og ansatte og bedre informasjonsflyt. Selskapets konsernledelse og avdelingsledere, med involvering fra alle medarbeidere, jobber derfor systematisk med disse temaene, blant annet gjennom avdelingsmøter, ledermøter og allmøter.

Sykefravær

Selvaag Bolig har mål om 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 2023 hadde Selvaag Bolig et sykefravær på 5,4 prosent. Dette er en økning på 0,5 prosent fra 2022. Korttidsfraværet er lavt, og økningen skyldes i all hovedsak at selskapet har ansatte som langtidssykemeldte. Ettersom selskapet har færre enn 100 ansatte, gir dette stort utslag på det totale sykefraværet. Selskapet har god oversikt over årsakene til sykefraværet og rutiner for oppfølging av sykemeldte følges. Det er iverksatt tiltak og bedriftshelsetjenesten bistår.

Medarbeidersamtaler og kompetanseheving

Alle ansatte i Selvaag Bolig skal ha en årlig medarbeidersamtale. Samtalen er en anledning for ansatte til å formidle sine ønsker om utvikling og avklare arbeids- og miljømessige forhold, samt få tilbakemelding på utført arbeid. Samtalen er et viktig verktøy i organisasjonen for å kartlegge og initiere videreutvikling av kompetansen hos medarbeidere. I løpet av 2023 hadde 98 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 gjennomføres, men alle ansatte har deltatt på ett eller flere i løpet av 2023.

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 2023 eide om lag 70 prosent av Selvaag Boligs ansatte aksjer i selskapet.

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

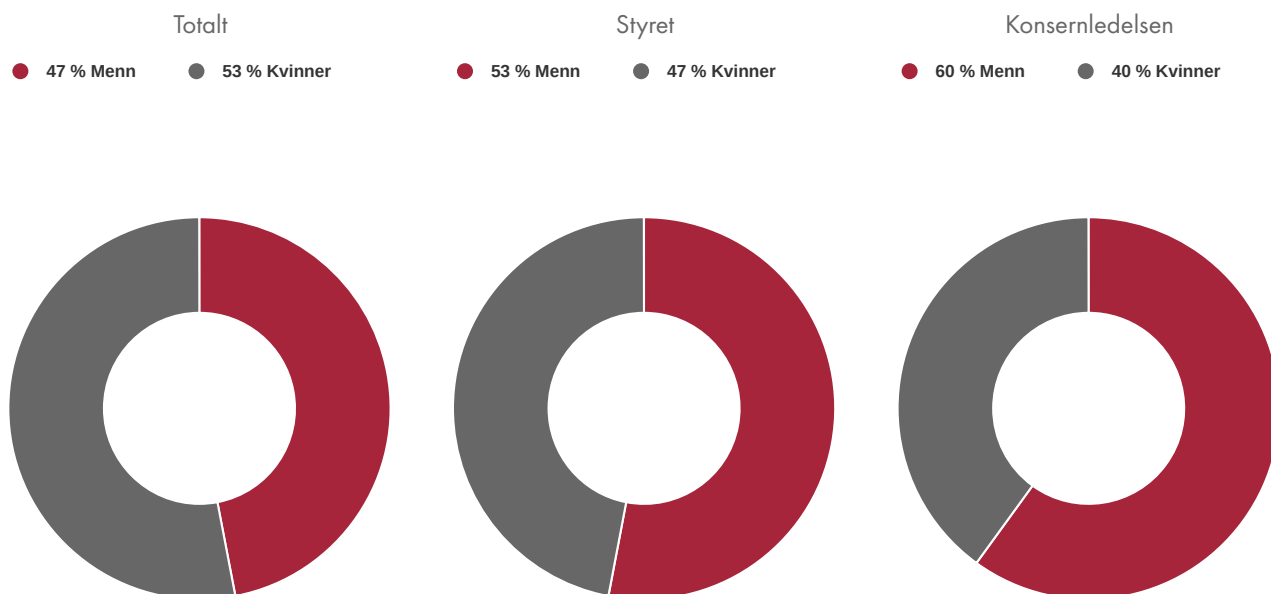
Likestilling og mangfold

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

Ansettelse 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 2023 var 47 prosent menn og 53 prosent kvinner og således i tråd med målsettingen. 45

prosent av selskapets mellomledere er kvinner. Kjønnbalansen i selskapets styre følger krav i allmennaksjeloven om 40-60 prosent kjønnbalanse. Kjønnbalansen i selskapets konsernledelse er fortsatt skjevfordelt med 20 prosent kvinner og 80 prosent menn. Selvaag Bolig vil over tid etterstrebe bedre kjønnbalanse i konsernledelsen.



Et tiltak for å bidra til likestilling er å tilrettelegge for en fleksibel og god ordning i forbindelse med ansattes foreldrepermisjon. Selvaag Bolig dekker grunnlønn ut over lovpålagt 6G i forbindelse med foreldrepermisjon, tilrettelegger for gradert eller økt uttak av permisjon, og oppfordrer menn til å ta ut mer permisjon enn minimumskvoten. I 2023 tok 1 mann og 1 kvinne ut til sammen 42 uker foreldrepermisjon. Selskapet anser at ordningen er god da alle med rett til permisjon har benyttet denne.

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

Nøkkelindikatorer

	2023	2022	2021	Mål
Medarbeidertilfredshet	87 %	90 %	86 %	> 80 %
Sykefravær	5,4 %	4,9 %	2,3 %	< 3 %
Turnover	8,1 %	7 %	8,1 %	-
Medarbeidersamtaler	98 %	100 %	96,5 %	100 %

Kjønnsbalanse	2023		2022		2021		Mål	
	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn
Overordnet kjønnsbalanse	53 %	47 %	55 %	45 %	47 %	53 %	>40 %	>40 %
Kjønnsbalanse aksjonærvalgte styremedlemmer	40 %	60 %	40 %	60 %	40 %	60 %	>40 %	>40 %
Kjønnsbalanse styremedlemmer valgt av ansatte	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %
Kjønnsbalanse i konsernledelsen	20 %	80 %	20 %	80 %	20 %	80 %	>40 %	>40 %
Foreldrepermisjon	27 uker (1 kvinne)	15 uker (1 mann)	48 uker (1 kvinne)	29 uker (2 menn)	16 uker (2 kvinner)	38 uker (3 menn)	-	-

Nøkkelindikatorer

Gjennomsnittlig fastlønn iht. stilling (NOK 1000)	2023			2022			2021		
	Kvinner	Menn	Alle	Kvinner	Menn	Alle	Kvinner	Menn	Alle
Alle stillinger	807	1 546	1 168	818	1 342	1 071	771	1 463	1 094
Konsernledelse	1 703	3 019	2 755	1 630	2 888	2 636	1 550	2 793	2 544
Ikke-kjernevirksomhet	572	Kun deltid	618	571	Kun deltid	558	514	514	514
Alle stillinger fratrukket konsernledelse og ikke-kjernevirksomhet	981	1 439	1 268	893	1 312	1 114	860	1 282	1 078

STYRING (G)

Selvaag Bolig er et rent boligutviklingselskap og styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har ikke egen entreprenørvirksomhet, men inngår kontrakter med entreprenører for hvert prosjekt. Det er Selvaag Boligs ansvar å påse at gjeldende alle lover og regler overholdes i egen virksomhet, og at forhold som menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold og sikkerhet ivaretas på byggeplasser.

For ytterligere informasjon om virksomhetsstyring se kapittel om eierstyring og selskapsledelse.

Etikk i egen virksomhet

Som byggherre jobber Selvaag Bolig blant annet med myndighetskontakt, betydelige finansielle transaksjoner og inngåelse av store entreprisekontrakter. Selskapets etiske retningslinjer slår fast at Selvaag Bolig ikke aksepterer noen form for korrupsjon. Forhold som kan påvirke beslutningsprosesser, eller som kan gi andre grunn til å tro at det skjer, er ikke akseptert. Ansatte skal heller ikke medvirke til noen form for prissamarbeid som kan virke konkurransevridende eller er i strid med gjeldende konkurranseregelverk. Det ble ikke avdekket tilfeller av prissamarbeid eller korrupsjon i 2023.

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 2023 hadde samtlige ansatte fullført og bestått kurset.

Etikk i leverandørkjeden

Den største risikoen for brudd på god forretningsskikk, som for eksempel korrupsjon, arbeidsforhold og prissamarbeid ligger i leverandørkjeden, og adresseres annet hvert år i selskapets overordnede risikokartlegging. Selvaag Bolig stiller tydelige krav til leverandører gjennom leverandørreklæring og kontrakter, og har rutiner som omfatter årlig vurdering av hovedsamarbeidspartnere og -leverandører. Det ble ikke avdekket brudd på selskapets retningslinjer i 2023.

Personvern (GDPR)

Selvaag Bolig mottar personopplysninger både fra egne ansatte og fra kunder som kjøper bolig, og behandler disse i tråd med EUs General Data Protection Regulation (GDPR) og personvernforordningen. Selskapet har strenge rutiner for hvordan slike opplysninger samles inn, lagres, brukes og slettes. Selskapet mottok og besvarte én innsynsbegjæring i 2023.

IT-sikkerhet

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

REGNSKAP: KONSERN

EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

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

Selvaag Boligs eierstyring og selskapsledelse er basert på følgende hovedprinsipper:

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

1. REDEGJØRELSE FOR EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

Etterlevelse

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

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

Selvaag Bolig følger den gjeldende anbefalingen, utgitt 17. oktober 2018 (oppdatert 14. oktober 2021), i henhold til «følg-eller-forklar-prinsippet». Det vil si at anbefalingens enkelte punkter følges, mens eventuelle avvik blir redegjort for. Selskapet gir en årlig, samlet redegjørelse for sine prinsipper for eierstyring og selskapsledelse i sin årsrapport og informasjonen er tilgjengelig på www.selvaagboliasa.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.selvaagboliasa.no. Selvaag Boligs mål og hovedstrategier omtales i selskapets årsrapport og på www.selvaagboliasa.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 ESG-kapittelet 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 2023 en bokført egenkapital på NOK 2 307 millioner inkludert ikke-kontrollerende interesser. Styret mener at egenkapitalen er forsvarlig og finansieringen av selskapet er tilpasset selskapets formål, strategi og risikoprofil.

Utbytte

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

NOK 1,00 per aksje ble utbetalt som utbytte for første halvår i august 2023 og utgjorde NOK 93,7 millioner. Styret foreslår et utbytte på NOK 1,00 per aksje for andre halvår 2023 som tilsvarer NOK 93,7 millioner. Det totale utbyttet for 2023 vil da bli NOK 2,00 per aksje som tilsvarer NOK 187,4 millioner. Det tilsvarer 76 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 2023, 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 godtgjøringsordninger for ansatte, og dels for å benytte aksjene som vederlagsaksjer i forbindelse med eventuelt erverv av virksomheter. På generalforsamlingen 26. april 2023, ble det gitt fullmakt til styret i Selvaag Bolig for kjøp av aksjer til en samlet pålydende verdi inntil NOK 18 753 137. Dette tilsvarer 10 prosent av aksjekapitalen. Fullmakten kan benyttes i forbindelse med eventuell senere nedsettelse av aksjekapitalen med generalforsamlingens samtykke, for incentivprogram eller som oppgjør i eventuelle oppkjøp av virksomheter, samt for erverv av aksjer der dette er finansielt gunstig. Fullmakten kan benyttes flere ganger, og gjelder frem til ordinær generalforsamling i 2024, likevel senest til 30. juni 2024. Styret vil foreslå overfor generalforsamlingen at fullmakten forlenges med ett år. Ved utgangen av 2023 eide Selvaag Bolig 125 276 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

langsigtig 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 2023 var perioden 27. november til 1. desember og handlene ble gjennomført 1. desember. Totalt 36 ansatte benyttet seg av tilbudet og kjøpte 835 602 aksjer for NOK 27,88 per aksje før rabatt. Etersom aksjeprogrammene videreføres i 2024 vil styret foreslå overfor generalforsamlingen at fullmakten til å kjøpe egne aksjer, som omtalt i forrige avsnitt, forlenges med ett år.

Kapitalforhøyelse

På den samme generalforsamlingen 26. april 2023 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 2024, likevel senest til 30. juni 2024. Fullmakten erstatter tidligere fullmakter for tilsvarende formål og omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger eller rett til å pådra selskapet særlige plikter. Fullmakten er ikke benyttet og styret vil foreslå, overfor årets generalforsamling, at den forlenges med ett år.

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

4. LIKEBEHANDLING AV AKSJEIERE OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Likebehandling av aksjeeiere

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

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

Habilitet og transaksjoner med nærstående

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

Der det gjennomføres transaksjoner med nærstående parter skal dette gjøres på armlengdes avstand og til markedsmessige

betingelser. For ikke uvesentlige transaksjoner mellom selskapet og nærstående, vil styret innhente en uavhengig vurdering. 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 2023. Selvaag Bolig ASA er et datterselskap i konsernet Selvaag AS.

5. FRI OMSETTELIGHET

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

6. GENERALFORSAMLING

Om generalforsamlingen

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

Innkalling

Ordinær generalforsamling er 25. april 2024 kl. 10.00 i selskapets lokaler i Silurveien 2, Oslo.

Forut for møtet har aksjonærene god mulighet for å ta kontakt med selskapet for enten å avklare saker eller få hjelp til å fremme saker på generalforsamlingen. Utførlige saksdokumenter gjøres tilgjengelig på selskapets nettsider senest 21 dager før generalforsamlingen, jfr. vedtektene §9. Aksjeeiere som ikke har bedt om saksdokumentasjon elektronisk vil få tilsendt saksdokumentasjon til generalforsamlingen per post, som fastsatt i selskapets vedtekter. Saksdokumentasjonen skal inneholde all nødvendig dokumentasjon slik at aksjeeierne kan ta stilling til alle saker som skal behandles.

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

Påmelding og fullmakt

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

Dagsorden og gjennomføring

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

Generalforsamlingen velger valgkomiteens medlemmer og valgkomiteens leder. Utover dette behandler generalforsamlingen de saker som for øvrig følger av lov eller vedtekter. Generalforsamlingsprotokollen offentliggjøres via en børs- melding og på selskapets nettside www.selvaagboligasa.no etter avholdt generalforsamling.

I 2023 ble generalforsamlingen avholdt 26. april, og 61,61 prosent av totalt utestående aksjer og stemmer var representert.

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

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

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

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

7. VALGKOMITÉ

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

Alle valgkomiteens medlemmer er på valg i 2024. Komiteen består nå av:

- Gunnar Bøyum (leder)
- Helene Langlo Volle
- Leiv Askvig

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

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

tilgjengelig senest 21 dager før generalforsamlingen avholdes. Valgkomiteens innstillinger skal oppfylle de krav til sammensetning av styre som til enhver tid måtte følge av gjeldende lovgivning og aktuelt regelverk.

Selskapet har 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.

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 aksjebeholdning i selskapet er tilgjengelig på selskapets nettsider 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 2024. Godtgjørelse til styret fastsettes av generalforsamlingen etter innstilling fra valgkomiteen.

Styrets uavhengighet

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

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

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

For informasjon om styremedlemmenes aksjebeholdning i Selvaag Bolig per 31. desember 2023, henvises det til godtgjøringsrapport for 2023 publisert på selskapets hjemmeside Selvaag Bolig ASA. Som styremedlem omfattes den enkelte av reglementet for primærinnsidere, med klare regler blant annet knyttet til undersøkelsesplikt og meldeplikt ved eventuelle handler i selskapets aksjer.

9. STYRETS ARBEID

Styrets oppgaver

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

Dette innebærer at styret er ansvarlig for å sikre en forsvarlig organisering av virksomheten, fastsettelse av strategier, planer og budsjetter. Styret deltar i viktige strategiske diskusjoner gjennom året og forestår en årlig revisjon av selskapets strategi. Videre har styret ansvar for å etablere kontrollsystemer og sørge for at konsernet drives i samsvar med fastsatt verdigrunnlag, etiske retningslinjer og eierens 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 2023 ble det avholdt 14 styremøter, hvorav 9 med fysisk oppmøte.

Styremedlem	Oppmøte i antall møter	Oppmøte i prosent
Olav Hindahl Selvaag	14 av 14	100
Gisele Marchand	14 av 14	100
Camilla Wahl	14 av 14	100
Øystein Thorup	14 av 14	100
Tore Myrvold	14 av 14	100
Patrik Eriksson	14 av 14	100
Sissel Kragnes	14 av 14	100

Styreinstruks

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

Instruks til administrerende direktør

Administrerende direktør i Selvaag Bolig ASA er ansvarlig for den operative ledelsen i Selvaag Bolig-konsernet. Administrerende direktør skal videre påse at regnskaper er i overensstemmelse med lovgivning og andre relevante bestemmelser, og at konsernets

verdier er forvaltet på en forsvarlig måte. Administrerende direktør ansettes av styret og har rapporteringsplikt overfor styret. Administrerende direktør plikter å holde styret løpende informert om konsernets økonomiske stilling, dets virksomhet og formuesforvaltning. Styret har også vedtatt en fullmaktstruktur i selskapet som klargjør fullmaktene til administrerende direktør og administrasjonen i forhold til hvilke saker som skal styrebehandles.

Finansiell rapportering

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

Styreutvalg

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

Styrets revisjonsutvalg

Revisjonsutvalget er et forberedende og rådgivende organ for styret. Revisjonsutvalget velges av og blant styrets medlemmer, og skal bestå av minst to styremedlemmer. Minst ett av medlemmene bør ha erfaring fra utøvelse av regnskap- eller økonomiledelse, eller revisjon. Medlemmene oppnevnes av styret og endringer i sammensetningen gjøres når styret måtte ønske det, eller inntil de fratrer sin stilling som medlem av styret. Revisjonsutvalget består for tiden av følgende personer:

- Gisele Marchand (leder)
- Tore Myrvold

I tillegg møter selskapets revisor fast i alle møtene.

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

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

Det ble avholdt sju møter i revisjonsutvalget i 2023.

Styrets kompensasjonsutvalg

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

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

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

- a. forberede styrets behandling av lønn og vilkår for administrerende direktør.
- b. forberede styrets behandling av målkort/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 2023.

10. RISIKOSTYRING OG INTERNKONTROLL

Styrets ansvar og formål

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

Styrets gjennomgang og rapportering

Selvaag Bolig har en årlig strategisamling, som skal legge grunnlag for styrets behandlinger og beslutninger gjennom året.

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

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

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

11. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

Selskapets styre mottok i 2023 en samlet godtgjørelse på NOK 2 576 000. Aksjonærvalgte styremedlemmer gis en kompensasjon på NOK 50 000 ut over ordinært styrevederlag der nettopprovenyet etter skatt forutsettes benyttet til kjøp av aksjer i selskapet. Godtgjørelse til de enkelte styremedlemmene i 2023 er oppgitt i lederlønsrapport publisert på www.selvaagboliasa.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 insideregler for aksjehandel i selskapet. Det henvises til lederlønsrapporten omtalt ovenfor for oversikt over aksjer eid av styremedlemmer.

12. GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

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

De enkelte elementene i en 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 konsernledelsen kan variabel lønn (bonus) ikke overstige 100 prosent av fastlønn. Det er ikke utstedt opsjoner til ansatte eller tillitsvalgte i selskapet.

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

13. INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

Selvaag Bolig tilstreber at all rapportering av finansiell og annen informasjon skal være rettidig og korrekt, og samtidig baseres på åpenhet og likebehandling av aktørene i verdipapirmarkedet. Selskapet følger Oslo Børs' anbefaling om rapportering av investorinformasjon, som trådte i kraft 1. januar 2012. Informasjonen fra Selvaag Bolig publiseres i form av årsrapport, kvartalsrapporter, presse- og børsmeldinger og investorpresentasjoner. All informasjon som anses som vesentlig for verdsettelse av selskapet blir distribuert og offentliggjort via Modular Finance og Oslo Børs' meldingssystem www.newsweb.no, samt på 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 kvartalslutt, i tråd med Oslo Børs' regler.

Finanskalenderen er tilgjengelig på www.selvaagboligasa.no og www.newsweb.no. Informasjonen skal ha som hovedformål å klargjøre selskapets langsiktige mål og potensial, herunder strategi, verdidrivere og viktige risikofaktorer. Selskapets retningslinjer for investorrelasjoner fastsetter mer detaljert hvordan informasjon håndteres i konsernet. Det er definert hvem som skal være selskapets talspersoner i ulike saker. I hovedsak vil det være administrerende direktør og konserndirektør finans i Selvaag Bolig som uttaler seg på vegne av selskapet overfor finansmarkedet.

14. SELSKAPSOVERTAKELSE

I selskapets vedtekter er det ingen begrensninger når det gjelder kjøp av aksjer i selskapet. Styret skal i eventuelle oppkjøpssituasjoner bidra til at aksjeeierne i selskapet likebehandles og til at konsernets virksomhet ikke blir unødig 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 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. Selvaag Boligs revisor ved avleggelse av regnskap for 2023 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.



Lervig Brygge, Stavanger

STYRETS ÅRSBERETNING

Selvaag Bolig overleverte 655 boliger med en samlet verdi på 3,07 milliarder kroner i 2023. Boligsalget og antall byggestarter ble imidlertid negativt påvirket av utfordrende markedsforhold, og ved utgangen av året hadde selskapet 784 boliger under bygging, som er en nedgang på 469 boliger sammenlignet med ett år tidligere.

Overblikk 2023

Boligmarkedet var utfordrende i 2022 med kraftig nedgang i både nyboligsalg og boligbygging på grunn av økte leve- og byggekostnader. Denne utviklingen fortsatte i 2023, men bedret seg noe gjennom året. Byggekostnaden stabiliserte seg på nivåer som vil gjøre det mulig å salgs- og byggestarte flere prosjekter fremover, og salget bedret seg noe etter at Norges Bank i desember publiserte en renteprognose som viser avtagende styringsrente fra andre halvår 2024.



Langhus 1405, Nordre Follo



Lille Løren Park, Oslo

Selvaag Boligs salg var lavere i 2023 enn i tidligere år, men likevel på et tilfredsstillende nivå dersom markedsforholdene tas i betraktning. I løpet av året ble det totalt inngått 435 salgskontrakter på boliger til en samlet verdi av NOK 2 585 millioner. Nettosalget, det vil si salg justert for Selvaag Boligs andel i samarbeidsprosjekter, endte på 360 boliger til en verdi av NOK 2 108 millioner. De relativt sterke salgstillene skyldes først og fremst at selskapet lyktes med å salgsstarte nye prosjekter. Salget gjorde at selskapet lyktes med å igangsette bygging av 275 boliger i løpet av året, men det totale antallet boliger under bygging falt likevel betydelig ettersom det ble ferdigstilt 744 boliger i samme periode. Ved utgangen av året hadde selskapet 784 boliger med en salgsverdi på NOK 4 496 millioner under bygging. 62 prosent av disse og 69 prosent av de planlagte ferdigstillelsene i 2024, var solgt.

Selvaag Bolig har tilgang til en betydelig tomtebank som kan gi om lag 11 000 boliger i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Bergen, Trondheim og Stockholm, og jobber systematisk med tomtesk for å bygge opp prosjektporteføljen ytterligere. Flesteparten av tomtene eies av samarbeidsselskapet Urban Property. Dette er et selskap som ble etablert i 2020 for å eie Selvaag Boligs tomter, og tomtene kjøpes ut trinnvis og i takt med prosjektutviklingen. Samarbeidet gir også Selvaag Bolig mulighet til å kjøpe nye tomter uten å måtte binde egenkapital. I 2023 kjøpte Selvaag Bolig tomter i Stockholm og Bergen som kan gi om lag 650 boliger. Det er noe mer enn det som ble byggstartet, og tomtebanken har således økt noe i løpet av året. For mer informasjon om samarbeidet med Urban Property, se kapittel om [Forretningsbeskrivelse](#) denne rapporten.

Ved utgangen av året hadde Selvaag Bolig 86 ansatte og selskapet er rigget for å kunne håndtere høyere salgs- og byggeaktivitet enn i 2023. Utviklingen av eksisterende og nye prosjekter pågår som normalt, og at oppgavene til en rekke avdelinger ikke påvirkes direkte av markedet. På grunn av markedsforholdene ble imidlertid ikke bemanningen i Selvaag Bolig økt i 2023, og medarbeidere som av ulike årsaker sluttet ble ikke erstattet med mindre dette var kritisk for drift. Det ble nedbemannet én stilling i markedsavdelingen på grunn av markedsforholdene. Den årlige medarbeiderundersøkelsen viser at medarbeidertilfredsheten fortsatt er god. I 2023 fikk selskapet en overordnet score på 87 prosent som er 3 prosentpoeng lavere enn i 2022 og 1 prosentpoeng høyere enn i 2021. En av de viktigste strategisk prioriteringene i året som har gått har vært å fortsette systematiseringen og styrkingen av selskapets ESG-arbeid, som blant annet innebærer forberedelser til rapportering etter EU-direktivet CSRD og ESRS-standardene. Selv om selskapet nå har klare KPIer og mål, og det er investert i systemer for å måle, overvåke og rapportere fremdrift og resultater, vil det nye regelverket kreve en rekke tilpasninger. Styret anser at høy kvalitet i ESG-arbeidet som avgjørende for at selskapet over tid skal kunne håndtere overgangen til et klimanøytralt samfunn. Selskapet skal bidra til lavere klimagassutslipp, ha bevisst forhold til klimarisiko og natur og samtidig opprettholde en bærekraftig og ansvarlig forretningspraksis som er lønnsom.

En annen viktig prioritering i året som har gått har vært videreutvikling av boligkonseptet Selvaag Pluss som er livsstilsboliger med fellesarealer og tjenester. Konseptet er vært viktig i akkvisjonsarbeidet både i Norge og Sverige, men også som en konkurransefordel for prosjekter som er i salg og kommer for salg i tiden fremover. Grunneiere, kommuner og boligkjøpere etterspør boliger med delte funksjoner og tjenester, og få andre utviklere tilbyr boligkonsepter som konkurrerer med Selvaag Pluss. I 2023 ble det salgsstartet nye Pluss-prosjekter i Stockholm, Lørenskog, og Ås. Selvaag Bolig jobber kontinuerlig med videreutvikling av konseptet og Plussboliger vil være en sentral del av flere av prosjektene som har skal salgsstart i årene som kommer. I tillegg vil kompaktboligkonseptet Selvaag City, som er en videreutvikling av Selvaag Pluss, bli lansert i Stockholm. Det jobbes også med å inkludere dette konseptet i flere av selskapets kommende prosjekter i Norge.

Selvaag Bolig har en solid finansiell posisjon, store utviklingsprosjekter og tilgang til en betydelig tomtebank i områder med befolkningsvekst og stort boligbehov. Ved utgangen av året var egenkapitalen på 2,31 milliarder kroner og egenkapitalandelen på 48,5 prosent.

Selskapet har hatt normal drift i 2023.

Utbytte

Styret foreslår et utbytte for andre halvår 2023 på NOK 1,00 per aksje, som gir et samlet ordinært utbytte på NOK 2,00 per aksje for 2023.

KONSERNETS VIRKSOMHET

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

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

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

Selvaag Bolig viderefører Selvaags historiske samfunnsengasjement der verdiskaping kombineres med samfunnsnyttige tiltak. Selskapet bygger store prosjekter med et bredt utvalg boligtyper og jobber for å utvikle boliger som flest mulig har råd til å kjøpe. Videre søker Selvaag Bolig å være en pådriver i samfunnsdebatten, for å sikre rammevilkår som gjør det mulig å oppnå dette og samtidig sikre god og bærekraftig bolig- og byutvikling. Ved å bygge gode og varige prosjekter der sosiale og estetiske egenskaper blir 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.

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

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Resultatregnskap

(Tall for 2022 oppgis i parentes)

Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter for 2023 var NOK 3 254,7 millioner (2 896,4). Inntekter fra overleverte boliger utgjorde NOK 3 065,8 millioner (2 791,9). I tillegg har konsernet i 2023 solgt tomter og en næringseiendom i Rogaland for til sammen NOK 62,9 millioner, samt en tomt i Bærum for NOK 57,5 millioner til samarbeidspartner Urban Property. I løpet av året ble det overlevert 655 boliger (585), hvorav 612 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (513) og 43 var andel fra deleide selskaper (72).

Driftskostnader

Totale driftskostnader for 2023 ble NOK 2 940,4 millioner (2 559,7), hvorav prosjektkostnader utgjorde NOK 2 677,2 millioner (2 313,7). Prosjektkostnadene er hovedsakelig knyttet til byggekostnader for overleverte boliger. Av driftskostnadene utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 145,3 millioner (139,0).

Andre driftskostnader utgjorde NOK 108,7 millioner (97,2), hvorav NOK 38,5 millioner (29,2) var knyttet til salgs- og markeds kostnader.

Andel resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter utgjorde NOK -13,4 millioner (85,7).

Driftsresultat

Konsernets driftsresultat endte på NOK 300,9 millioner (422,4).

Finansielle poster

Netto finansposter ble NOK 18,6 millioner for året (2,7).

Resultat

Resultat før skatt ble NOK 319,5 millioner (425,1). Årets skattekostnad var NOK 74,8 millioner (86,3). 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 244,7 millioner (338,9), hvorav NOK 244,7 millioner er relatert til ordinær virksomhet (338,9). Av resultatet knytter NOK 244,7 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (338,9) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK 1 196,6 millioner i 2023 (63,4). Økningen fra 2022 skyldes hovedsakelig flere overleverte enheter og positiv effekt fra netto endring i varelager.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK -45,3 millioner (239,8). Endringen fra 2022 skyldes i hovedsak mottatt utbytte fra deleide selskaper og oppgjør fra selgerkreditter i 2022.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -1 497,5 millioner (-218,0). Endringen fra 2022 skyldes hovedsakelig lavere opptrekk og økt nedbetaling av byggelån i 2023.

Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter ble redusert med NOK 346,1 millioner til NOK 266,5 millioner (612,7).

Balanse

Totalkapitalen til Selvaag Bolig var NOK 4 754,4 millioner ved utgangen av 2023 (5 949,6). Konsernets varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) var bokført til NOK 3 199,5 millioner (4 273,2).

Egenkapitalen var NOK 2 307,0 millioner ved utgangen av året (2 345,9), tilsvarende en egenkapitalandel på 48,5 prosent (39,4 prosent). Styret foreslår at det utbetales utbytte til aksjonærene i Selvaag Bolig ASA på NOK 1,00 per aksje for andre halvår 2023, tilsvarende NOK 93,7 millioner. NOK 1,00 per aksje, tilsvarende NOK 93,7 millioner (fratrasket andel egne aksjer) ble utbetalt i august 2023 basert på første halvårs resultat. Det totale utbyttet for 2023 blir på NOK 2,00 per aksje, tilsvarende NOK 187,4 millioner. Dette tilsvarer 76 prosent av det konsoliderte resultatet etter skatt for 2023.

Konsernet hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 266,5 millioner per 31. desember 2023 (612,7). Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 50,6 millioner per 31. desember 2023 (352,6).

Ved utgangen av året hadde konsernet en samlet rentebærende gjeld på NOK 1 410,2 millioner (2 485,8) hvorav NOK 681,8 millioner (1 400,4) var langsiktig og NOK 728,4 millioner i kortsiktig rentebærende gjeld (1 085,4). Av den kortsiktige gjelden var NOK 404,6 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (582,3), se note 26 for mer informasjon.

Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld var på NOK 356,3 millioner (541,9), hvorav forskuddsbetalinger fra kunder utgjorde NOK 21,1 millioner (152,1).

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 2023 hadde konsernet ingen topplån, tomtelån på NOK 95 millioner, tilbakekjøpsavtaler Urban Property som utgjorde NOK 405 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 910 millioner.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitetsavtale med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2025. Avtalen inneholder finansielle covenants, se note 29. I tillegg har selskapet en kredittfasilitet på NOK 150 millioner i samme bank med årlig fornyelse. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene.

I Selvaag Bolig er hvert prosjekt plassert i et prosjektselskap. I tillegg til finansiering i morselskapet innebærer dette at hvert enkelt selskap søker om egen fremmedkapitalfinansiering i forbindelse med utvikling av et prosjekt. Tomtelånene blir konvertert til

byggelån etter hvert som prosjektene blir igangsatt. Byggekostnadene er 100 prosent lånefinansiert og økt aktivitet i selskapene vil derfor medføre at byggelånene øker i takt med utbyggingen. I Sverige garanterer Selvaag Bolig for gjennomføringen av prosjektene gjennom en selvskyldnerkausjon.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Bakgrunnen for dette er konsernets gode soliditet og finansielle stilling.

Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning etter balansedato.

Morselskapet Selvaag Bolig ASA

Driftsinntekter i morselskapet Selvaag Bolig ASA var på NOK 79,3 millioner (79,6), og årets driftsresultat var NOK -132,5 millioner (-115,5). Ordinært resultat for året var NOK 273,6 millioner (391,0). Resultatet for 2023 inneholder inntekter på NOK 452,9 millioner på mottatte konsernbidrag fra datterselskap (356,3). Disse interne postene er eliminert i konsernregnskapet.

Disponering av årsresultatet

Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde et årsresultat på NOK 273,6 millioner i 2023 (391,0). Morselskapets egenkapital per 31. desember 2023 utgjorde NOK 2 014,2 millioner (1 932,2).

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 2023 har selskapet jobbet aktivt med å styre virksomheten i tråd med vedtatt strategi, og å sikre at selskapet kapitaliserer på konkurransefordelene denne gir.

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

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

RISIKO OG RISIKOSTYRING

Risikostyring

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

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

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

Styret og ledende ansatte er omfattet av selskapets løpende styreansvarsforsikring. Innenfor rammene av forsikringsvilkårene dekker denne forsikringen det personlige erstatningsansvaret styremedlemmer eller ledende ansatte kan pådra seg i henhold til gjeldende rett.

MARKEDSRISIKO

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

OPERASJONELL RISIKO

Risiko knyttet til entreprenør

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

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

Reguleringsrisiko

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

FINANSIELL RISIKO

Kreditrisiko

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

Valutarisiko

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

Renterisiko (egen finansiering, innskudd)

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

Finansieringsrisiko (tilgang på kapital)

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

Likvidetsrisiko

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 likvidetsrisiko ved utgangen av året. Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter i Selvaag Bolig konsern utgjorde NOK 266,5 millioner ved utgangen av 2023 (612,7) og NOK 50,6 millioner i morselskapet Selvaag Bolig ASA (352,6). De likvide midlene besto i hovedsak av bankinnskudd. Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitetsavtale med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2025. Avtalen inneholder finansielle covenants, se note 29. I tillegg har selskapet en kredittfasilitet på NOK 150 millioner i samme bank med årlig fornyelse. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene. Det henvises for øvrig til tidligere punkt vedrørende finansiering og til note 16 i konsernregnskapet for en oversikt over lån, forfall og lånebetingelser.

KLIMARISIKO

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

Selskapet har en relativt lav eksponering for fysisk 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 og bygger i natur, 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 og fortsetter dette arbeidet i 2024. Dette er omtalt i [ESG rapporten](#).

ORGANISASJON

Selvaag Bolig ASA ble etablert i 2008. Selskapet er morselskap for de underliggende konsernselskapene, hvor den operasjonelle driften skjer. Ved utgangen av 2023 hadde konsernet Selvaag Bolig totalt 84 årsverk. 61,6 av årsverkene var i morselskapet, og 22,4 i datterselskapene. Selskapet ledes av administrerende direktør Sverre Molvik og viseadministrerende direktør Øystein Klungland.

SAMFUNNSANSVAR OG BÆREKRAFT

Selvaag Bolig skal skape verdier for samfunnet gjennom å bygge gode boliger og ved å jobbe aktivt for å sikre bærekraftig bolig- og byutvikling. Dette innebærer blant annet at selskapet prioriterer urbane pressområder, utvikler arealeffektive boliger med størst volum i lavere prisklasser, etterstreber kostnadseffektivitet, og jobber for å sikre gode offentlige rammevilkår gjennom en tydelig tilstedeværelse i samfunnsdebatten. Etiske, sosiale og miljømessige hensyn er integrert i den daglige driften. Selskapet har som mål å være en god og trygg arbeidsplass, og krever at selskapet og selskapets leverandører driver sin virksomhet i henhold til gjeldende lover og regelverk. Selvaag Bolig skal videre være en ansvarlig samfunnsaktør og minimere utslipp til og ødeleggelser av det ytre miljø. Selskapet har etiske retningslinjer og [leverandørreklæring](#) som er beskrevet på selvaagboligasa.no. Det jobbes kontinuerlig med å sikre at ansatte har kjennskap til og følger alle selskapets retningslinjer som omhandler samfunnsansvar og bærekraft.

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger er publisert i en separat rapport som er tilgjengelig på www.selvaagboligasa.no.

Redegjørelse for likestilling er publisert i avsnitt om [likestilling og mangfold](#).

I 2023 har selskapet blant annet iverksatt arbeid med dobbelt vesentlighetsanalyse iht. ESRS, utarbeidet sitt tredje klimaregnskap, videreutviklet KPIer mål, forbedret systemer for datainnhenting og startet forberedelser for å møte krav i CSRD og ESRS. Arbeidet fortsetter i 2024 og selskapet forbereder seg for ytterligere ikke-finansiell rapportering i forbindelse med nye lovkrav og forventninger fra ulike interessentgrupper.

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

AKSJONÆRINFORMASJON

Selvaag Bolig ASA ble notert på Oslo Børs 14. juni 2012. Per 31. desember 2023 hadde selskapet 6 466 aksjonærer (5 784), hvorav 177 var utenlandske (205). 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 2023 solgte selskapet en tomt til UP for totalt NOK 57,5 millioner. Det ble ikke kjøpt tilbake noen tomter fra UP i 2023. I løpet av 2023 ble det inngått en ny opsjonsavtale med UP for en eiendom i Ås kommune utenfor Oslo.

Videre har Selvaag Bolig i 2023 overlevert en hel blokk på 46 leiligheter til Selvaag Utleiebolig AS, et heleid datterselskap av Selvaag AS. Salget genererte en omsetning på NOK 191,7 millioner.

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 [Selvaag Bolig ASA](#) og i denne årsrapporten.

LØNN OG ANNEN GODTGJØRELSE

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

GENERALFORSAMLING

Dato for ordinær generalforsamling er 25. april 2024.

FREMTIDSUTSIKTER

Selvaag Bolig er godt posisjonert med store prosjekter sentralt i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Bergen, Trondheim og Stockholm.

Ifølge SSB gir urbanisering og befolkningsvekst et stort og langsiktig behov for nye boliger i Selvaag Boligs kjerneområder. De siste 18 månedene har etterspørselen imidlertid vært negativt påvirket av økte boliglansrenter og redusert kjøpekraft i husholdningene. I tillegg har høye byggekostnader ført til utsettelse av planlagte salgs- og byggestarter for en rekke aktører. Selvaag Bolig lykkes med en rekke salgsstarter og byggestarter i 2023 og har planlagt en rekke salgsstarter i 2024. Det er likevel større usikkerhet enn

normalt knyttet til tidspunkt for byggestart av nye prosjekter fremover.

Ettersom Selvaag Bolig har ferdigstilt flere boliger enn det har igangsatt i 2023, har antall boliger under bygging falt gjennom året. Årsaken til dette er økende boliglånsrente, høye byggekostnader og generell makroøkonomisk usikkerhet. Selskapet opplever nå at byggekostnadene er i ferd med å stabilisere seg på et økonomisk forsvarlig nivå og at nyboligmarkedet viser tegn til bedring i tråd med at Norges banks rentebane viser kutt mot slutten av 2024 og de to påfølgende årene. Usikkerhet knyttet til utviklingen i nyboligsalget vil kunne påvirke igangsetting av nye prosjekter, og dermed også antall boliger under bygging for selskapet fremover.

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

Selvaag Bolig er godt rustet organisatorisk, operasjonelt og finansielt til å ivareta og styrke sin markedsposisjon fremover. Selskapet har fortsatt en god ordresreserve, solid tomtebank i selskapets satsningsområder og tilgjengelig kapital gjennom avtalen med UP til kjøp av nye tomter.

Oslo, 21. mars 2024



Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder



Gisele Marchand
Styremedlem



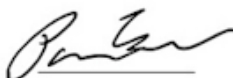
Tore Myrvold
Styremedlem



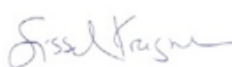
Øystein Thorup
Styremedlem



Camilla Wahl
Styremedlem



Patrik Eriksson
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Sissel Kragnes
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Sverre Malvik
Administrerende direktør

STYRET I SELVAAG BOLIG ASA



**Olav H. Selvaag (født 1969)***Styreleder*

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

**Gisele Marchand (født 1958)***Styremedlem*

Marchand har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA siden 2012 og styreleder en periode i 2018/2019 mens Olav H. Selvaag fungerte som administrerende direktør. Hun har bred ledelses- og 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, Nationaltheatret AS, Norgesgruppen Finans AS og Boligbygg KF samt styremedlem i Norgesgruppen ASA, Scatec Solar ASA, Eiendomsspar AS og Victoria Eiendom AS. Hun er medlem av valgkomiteen i Entra ASA. Marchand er utdannet siviløkonom fra CBS Copenhagen Business School. Hun er leder av selskapets revisjonsutvalg og medlem av kompensasjonsutvalget. Marchand er norsk statsborger.

**Tore Myrvold (født 1971)***Styremedlem*

Myrvold har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA siden 2018. Han begynte sin karriere i Deloitte hvor han ble statsautorisert revisor, 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 utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen BI og har høyere revisorstudium fra Norges Handelshøyskole (NHH). Tore Myrvold er medlem av selskapets revisjonsutvalg. Myrvold er norsk statsborger.

**Camilla Wahl (født 1970)***Styremedlem*

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

**Øystein Thorup (født 1971)***Styremedlem*

Thorup er jurist med topplererfaring 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 Kragnes (født 1972)***Styremedlem (valgt av ansatte)*

Kragnes 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. Kragnes har hatt stillingen som regnskapsjef i Selvaag Bolig ASA fra juli 2011. Kragnes er norsk statsborger.

**Patrik Eriksson (født 1985)***Styremedlem (valgt av ansatte)*

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

RESULTATREGNSKAP

FOR PERIODEN 1. JANUAR – 31. DESEMBER

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Note	2023	2022
Salgsinntekter	<u>2, 25</u>	3 186 235	2 830 818
Øvrige inntekter	<u>25</u>	68 416	65 561
Sum driftsinntekter		3 254 651	2 896 379
Prosjektkostnader	<u>5</u>	(2 677 166)	(2 313 735)
Lønns- og personalkostnader, administrative funksjoner	<u>6</u>	(145 318)	(139 035)
Avskrivning og amortisering	<u>9, 10</u>	(9 231)	(9 717)
Andre driftskostnader	<u>7</u>	(108 686)	(97 233)
Sum driftskostnader		(2 940 401)	(2 559 720)
Andel av resultat fra felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper	<u>24</u>	(13 352)	85 726
Øvrige gevinster (tap), netto		-	-
Driftsresultat		300 898	422 385
Finansinntekter	<u>8</u>	29 778	15 384
Finanskostnader	<u>8</u>	(11 199)	(12 654)
Netto finansposter		18 579	2 730
Resultat før skatt		319 477	425 115
Skattekostnad	<u>19</u>	(74 800)	(86 262)
Årets resultat		244 677	338 853
Poster i utvidet resultat som kan bli omklassifisert til resultatet			
Omregningsdifferanser		1 796	1 432
Årets totalresultat		246 473	340 285
Årets resultat tilordnet:			
Ikke-kontrollerende interesser		44	7
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		244 633	338 846
Årets totalresultat tilordnet:			
Ikke-kontrollerende interesser		44	7
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		246 429	340 278
Resultat per aksje for årets resultat fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA			
Resultat per aksje (ordinært og utvannet), i kroner	<u>14</u>	2,62	3,63

BALANSE

Per 31. Desember

(beløp i 1 000 kroner)	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Goodwill	9	383 376	383 376
Varige driftsmidler	10	9 767	8 152
Bruksretteieendeler leieavtaler	10	10 295	17 754
Investeringer i felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper	24	229 985	234 730
Lån til felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper	23, 24	161 314	93 674
Andre anleggsmidler	11	408 503	233 866
Sum anleggsmidler		1 203 240	971 552
Omløpsmidler			
Varelager (eiendom)	5	3 199 454	4 273 209
Kundefordringer	11	60 194	81 455
Andre kortsiktige fordringer	11	25 001	10 673
Kontanter og kontantekvivalenter	12	266 522	612 670
Sum omløpsmidler		3 551 171	4 978 007
SUM EIENDELER		4 754 411	5 949 559
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	13	2 299 126	2 338 088
Ikke-kontrollerende interesser		7 838	7 795
Sum egenkapital		2 306 964	2 345 883
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelse		1 147	1 090
Forpliktelse ved utsatt skatt	19	73 476	60 140
Avsetninger	20	70 215	66 999
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	26	385 745	265 039
Langsiktige leieforpliktelse	10	2 749	10 930
Langsiktig rentebærende gjeld	16	681 776	1 400 352
Sum langsiktig gjeld		1 215 108	1 804 550
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktige leieforpliktelse	10	8 181	7 861
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	323 826	503 091
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	26	404 610	582 347
Leverandørgjeld	17	73 094	99 343
Betalbar skatt	19	66 378	64 541
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	356 250	541 943
Sum kortsiktig gjeld		1 232 339	1 799 126
Sum gjeld		2 447 447	3 603 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 754 411	5 949 559

Oslo, 21. mars 2024



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 Kragnes
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Sverre Molvik
Administrerende direktør

ENDRINGER I EGENKAPITAL

(beløp i 1 000 kroner)	Aksjekapital	Overkurs-fond	Annen innskutt kapital	Akkumulerte omregnings-differanser	Andre reserver	Tilbakeholdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke-kontrollerende interesser	Sum egenkapital	
Egenkapital per 1. januar 2023	187 440	1 394 857	700 629	8 306	3 528	43 327	2 338 088	7 795	2 345 883	*)
<i>Transaksjoner med eierne:</i>										
Utbytte	-	-	-	-	-	(281 163)	(281 163)	-	(281 163)	
Tilbakekjøp av aksjer	(1 832)	-	-	-	-	(25 697)	(27 529)	-	(27 529)	
Salg av aksjer til ansatte	1 671	-	-	-	-	21 629	23 300	-	23 300	
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<i>Totalresultat for perioden:</i>										
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	244 633	244 633	44	244 677	
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	1 796	-	-	1 796	-	1 796	
Egenkapital per 31. desember 2023	187 279	1 394 857	700 629	10 102	3 528	2 729	2 299 125	7 839	2 306 964	*)
Egenkapital per 1. januar 2022	186 898	1 394 857	700 629	6 874	3 528	168 266	2 461 053	7 788	2 468 841	*)
<i>Transaksjoner med eierne:</i>										
Utbytte	-	-	-	-	-	(466 269)	(466 269)	-	(466 269)	
Tilbakekjøp av aksjer	(992)	-	-	-	-	(18 955)	(19 947)	-	(19 947)	
Salg av aksjer til ansatte	1 534	-	-	-	-	21 439	22 973	-	22 973	
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<i>Totalresultat for perioden:</i>										
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	338 846	338 846	7	338 853	
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	1 432	-	-	1 432	-	1 432	
Egenkapital per 31. desember 2022	187 440	1 394 857	700 629	8 306	3 528	43 327	2 338 088	7 795	2 345 883	*)

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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DESEMBER

(beløp i 1 000 kroner)	Note	2023	2022
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skatt		319 477	425 115
Betalt skatt		(64 821)	(133 995)
Avskrivninger	<u>9, 10</u>	9 231	9 717
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	<u>24</u>	13 352	(85 726)
Endring i varelager (eiendom)	<u>5</u>	1 195 705	(141 536)
Endring i kundefordringer	<u>11</u>	21 261	2 376
Endring i leverandørgjeld	<u>17</u>	(26 249)	(30 643)
Endring i øvrige arbeidskapitaleiendeler		(89 573)	33 943
Endring i øvrig arbeidskapitalgjeld		(181 771)	(15 810)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 196 613	63 441
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		316	163
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		(3 659)	(2 344)
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	<u>24</u>	-	(5 000)
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		45 573	78 000
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		(97 904)	(58 997)
Utbytte og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	<u>24</u>	10 423	228 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(45 251)	239 822
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	<u>16</u>	1 706 662	2 251 525
Nedbetaling av gjeld	<u>16</u>	(2 796 129)	(1 926 750)
Betalte renter	<u>16</u>	(108 061)	(65 290)
Nedbetaling av leasingforpliktelser	<u>10</u>	(7 861)	(8 108)
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	<u>15</u>	(281 163)	(466 269)
Tilbakekjøp av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	<u>13</u>	(27 529)	(19 947)
Salg av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	<u>13</u>	16 571	16 811
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(1 497 510)	(218 028)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(346 148)	85 235
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar	<u>12</u>	612 670	527 435
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	<u>12</u>	266 522	612 670

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



Mathildetunet, Lørenskog

NOTER

KONSOLIDERT ÅRSREGNSKAP FOR SELVAAG BOLIG KONSERN

Noter til konsernregnskapet for perioden avsluttet 31. desember 2023.

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 VESENTLIGE 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 2024.

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

Konsernregnskapet er presentert i NOK, som også er morselskapets funksjonelle valuta.

2.4 Konsolidering

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stillingen for morselskapet og foretak som kontrolleres av selskapet (datterselskap).

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.

2.5 Segmentinformasjon

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

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

2.6 Investering i tilknyttede selskap

Et tilknyttet selskap er et foretak hvor konsernet har betydelig innflytelse og som verken er et datterselskap eller en felleskontrollert virksomhet.

Tilknyttede selskaper er regnskapsført etter egenkapitalmetoden.

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. Indikatorer på mulig nedskrivning kan være fall i tomtepriser eller boligpriser.

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.

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

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

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

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

2.8 VIRKSOMHETSSAMMENSLUTNINGER

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

Virksomhetssammenslutninger regnskapsføres etter oppkjøpsmetoden. 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.

2.9 Immaterielle eiendeler

Goodwill

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

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 kontraktsignering 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 Bustadoppføringslova. 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 (reduisert for tidligere innbetalt forskudd) innregnet som kundefordring. Når tinglysning av hjemmel til eiendommen er ferdigbehandlet frigjøres det resterende vederlaget fra meglerkontoen.

(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

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, normalt inntreffer dette når et prosjekt er ferdigstilt og klart for overlevering til kunde. 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. For tomter som omfattes av samarbeidet med Urban Property henvises det til note 26. 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. Avskrivning beregnes lineært, vanligvis over 3-10 år.

Eventuell gevinst eller tap som oppstår ved avhendelse eller utrangering av en eiendel innregnes i resultatet på linjen *Øvrige gevinster / (tap), netto*.

2.13 Finansielle eiendeler

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.

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

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

2.16 Egenkapital

Tilbakekjøp av selskapets egne egenkapitalinstrumenter er innregnet og fratrukket direkte 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.

Endring i utsatt skatt

Ved kjøp av eiendom gjennom aksjeselskaper innregnes det ikke utsatt skatt.

Utsatt skatt innregnes 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.

2.18 Avsetninger

Avsetninger i konsernet knytter seg i hovedsak til bygging av garasjeplasser, se note 20.

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, korrigert for leie betalt før overtagelsestidspunktet, mottatte leieinsentiver og estimerte kostnader som vil påløpe for leietaker for å tilbakeføre den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever.

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

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 2023, som i vesentlig grad påvirker årets konsernregnskap.

IASB har vedtatt endringer i IAS 1 som krever at selskaper opplyser informasjon om vesentlige regnskapsprinsipper i stedet for viktige regnskapsprinsipper. Endringene trådte i kraft fra 1.januar 2024. Det er gjort klarere hvilke prinsipper som er vesentlige nok til å opplyses om i regnskapet. Prinsippomtalen skal i større grad fokusere på selskapets konkrete valg og vurdering, fremfor generell avskrift av standarder og annen generisk tekst. Endringene i IAS 1 har i liten grad påvirket konsernregnskapet ellers, men konsernet har revidert beskrivelsene av enkelte regnskapsprinsipper i lys av disse endringene.

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

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.

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om fremtiden 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 salgpris 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 verddivurderingsekspertiser for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi. Se også [Note 5](#).

Note 4 SEGMENTINFORMASJON

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

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

Konsernledelsen vurderer resultatene fra segmentene basert på EBITDA etter løpende avregning. Målemetoden er definert som driftsresultat før "Avskrivning og amortisering", "Øvrige gevinster (tap), netto" og "Andel av resultat fra tilknyttede selskaper".

Finansinntekter og -kostnader allokteres ikke til de definerte segmentene ettersom denne typen aktiviteter styres av en sentral finansavdeling som håndterer konsernets likviditetssituasjon.

Per 31. desember 2023			
(beløp i 1 000 kroner)	Boligutvikling	Øvrig	Sum
Driftsinntekter	2 088 269	64 813	2 153 082
Prosjektkostnad	(1 695 426)	7 262	(1 688 164)
Andre driftskostnader	(48 143)	(214 383)	(262 526)
EBITDA (løpende avregning)	344 700	(142 308)	202 392
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	344 700	(142 308)	202 392
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	(1 954 173)	-	(1 954 173)
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	3 055 744	-	3 055 744
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 575 929	-	1 575 929
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	(2 564 935)	-	(2 564 935)
Leiekostnader	-	8 524	8 524
Avskrivninger	-	(9 231)	(9 231)
Andel resultat fra tilknyttede selskap	(13 352)	-	(13 352)
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	443 913	(143 015)	300 898
Enheter i produksjon	784	I/A	I/A
Overleverte enheter	655	I/A	I/A
Per 31. desember 2022			
(beløp i 1 000 kroner)	Boligutvikling	Øvrig	Sum
Driftsinntekter	2 794 366	61 669	2 856 035
Prosjektkostnad	(2 234 250)	954	(2 233 296)
Andre driftskostnader	(34 978)	(210 803)	(245 781)
EBITDA (løpende avregning)	525 138	(148 180)	376 958
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	525 138	(148 180)	376 958
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	(2 729 302)	-	(2 729 302)
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 769 646	-	2 769 646
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	2 161 251	-	2 161 251
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	(2 241 690)	-	(2 241 690)
Leiekostnader	-	9 513	9 513
Avskrivninger	-	(9 717)	(9 717)
Andel resultat fra tilknyttede selskap	85 726	-	85 726
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	570 769	(148 384)	422 385
Enheter i produksjon	1 253	I/A	I/A
Overleverte enheter	585	I/A	I/A
Geografisk inndeling av driftsinntekter i segment boligutvikling			
(beløp i 1 000 kroner)	2023		2022
Stor-Oslo	1 579 492		2 195 477
Resten av Norge	498 636		550 107
Utlend	10 141		48 782
Sum driftsinntekter	2 088 269		2 794 366

Driftsinntekter fra utlandet i 2023 knytter seg til salg av leiligheter i Spania.

Note 5 VARELAGER (EIENDOM)

(beløp i 1 000 kroner)	Tomter	Lånekostnader tomt	Aktiverte prosjektkostnader	Total
Per 1. januar 2022	958 173	75 628	3 038 665	4 072 466
Tilgang	160 288	35 470	2 318 721	2 514 479
Reklassifisering fra tomter til aktiverte prosjektkostnader ved byggestart	(452 762)	(17 649)	470 411	-
Varekostnad på overleverte enheter	(38 929)	(894)	(2 273 912)	(2 313 735)
Regnskapsført verdi 31. desember 2022	626 770	92 555	3 553 884	4 273 209
Tilgang	4 869	26 596	1 571 945	1 603 410
Reklassifisering fra tomter til aktiverte prosjektkostnader ved byggestart	(3 317)	-	3 317	-
Varekostnad på overleverte enheter	(69 056)	(11 112)	(2 596 998)	(2 677 166)
Regnskapsført verdi 31. desember 2023	559 267	108 039	2 532 148	3 199 454

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Råtomt	667 305	719 324
Prosjekter under utvikling	1 959 180	3 384 214
Ferdigutviklede enheter	572 969	169 671
Sum varelager	3 199 454	4 273 209

Kapitaliseringsseter benyttet ved beregning av låneutgifter kvalifisert for balanseføring var fra 5,8 prosent til 7,8 prosent i 2023. Tilsvarende satser i 2022 var fra 3,6 prosent til 5,9 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 26,6 millioner i tomtelånsrenter i 2023, mot NOK 19,7 millioner i 2022. Byggelånsrenter aktiveres i byggeperioden og belaster varekostnaden på samme måte. Byggelånsrenter er inkludert i tilgang aktiverte prosjektkostnader i tabellen. For 2023 ble det aktivert NOK 118,3 millioner i byggelånsrenter, mot NOK 87,0 millioner i 2022.

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 2023. 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 471 millioner (502) utover bokført verdi for eiendommene som inngår i råtomt (tomtebank).

Nedskrivningstest varelager

Konsernet vurderer nedskrivningsbehov med utgangspunkt i ekstern verdivurdering. Dersom denne viser verdi som er nær eller lavere enn bokført verdi så gjøres det en vurdering av lønnsomheten i prosjektalkylen. En rekke faktorer, herunder endringer i markedsforhold inngår i vurderingen. Konsernet har ikke foretatt noen nedskrivninger knyttet til eiendommer som inngikk i varelageret i 2023 og 2022.

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 2024 til ca. 2035 og forpliktelsene forventes å gi mellom ca. 4 200 og 5 800 enheter (netto), hvorav om lag 75 prosent har beliggenhet i Stor-Oslo-området. I forbindelse med Urban Property-transaksjonen ble enkelte av kjøpsavtalene overført til Urban Property. Disse er omtalt som portefølje C i [Note 26](#) og utgjør om lag 30 prosent av antall enheter i kjøpsforpliktelsene.

Forfallsprofil for konsernets tomtekjøpsforpliktelser	1-5 år		5-10 år		Mer enn 10 år	
	Intervall		Intervall		Intervall	
Estimert antall enheter (netto)	1 700	1 950	1 350	2 550	1 150	1 300

Tidspunkt for forfall er høyst usikkert da dette i stor grad er avhengig av reguleringsprosesser som konsernet ikke kontrollerer, følgelig kan forfall skje både tidligere eller senere enn estimert. Konsernet har vurdert om det er behov for å avsette for tap på noen av kontraktene ved årsslutt 2023. Det er ikke identifisert noen tapskontrakter i 2023.

I tillegg til inngåtte kjøpsforpliktelser har konsernet tomtetildelinger "markanvisning" i Sverige som forventes å gi ca. 900 enheter (netto).

Note 6 LØNNS- OG PERSONALKOSTNADER

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Lønnskostnader	(120 697)	(118 767)
Arbeidsgiveravgift	(28 591)	(24 527)
Pensjonskostnader	(8 048)	(7 185)
Andre personalkostnader	(7 356)	(6 224)
Lønnskostnader aktivert på varelager	19 373	17 667
Sum lønns- og personalkostnader	(145 318)	(139 035)
Gjennomsnittlig antall ansatte	86	86

Spesifikasjon av pensjonskostnader

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Pensjonskostnader - innskuddsbasert- og uførepensjonsordning	(6 473)	(5 609)
Pensjonskostnader - ytelsesbasert	(562)	(574)
Andre pensjonskostnader (inkludert AFP)	(1 012)	(1 002)
Netto pensjonskostnader	(8 048)	(7 185)

Per 31. desember 2023 var 85 ansatte inkludert i den innskuddsbaserte pensjonsordningen. I tillegg var en ansatt medlem av en lukket ytelsesordning med netto bokførte midler på NOK 0,6 millioner. 70 nåværende ansatte er inkludert i førtidspensjonsordning (AFP). Se også [Note 3](#) i årsregnskap til Selvaag Bolig ASA.

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

Note 7 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

(beløp i 1 000 kroner)	Note	2023	2022
Drift og vedlikehold		(23 155)	(19 639)
Rådgivningskostnader		(27 255)	(26 205)
Provisjoner og andre salgsrelaterte kostnader		(38 478)	(29 236)
Tap på fordringer	11	(154)	(59)
Øvrige driftskostnader		(19 644)	(22 094)
Sum andre driftskostnader		(108 686)	(97 233)

Øvrige driftskostnader inkluderer utgifter til drift av hovedkvarteret til konsernet, samt tjenester kjøpt av Selvaag AS med konsernselskaper på totalt NOK 4,6 millioner (2,1) i 2023. Det henvises til [Note 23](#) transaksjoner med nærstående parter for ytterligere spesifikasjoner.

Note 8 FINANSINTEKTER OG -KOSTNADER

(beløp i 1 000 kroner)	Note	2023	2022
Renteinntekt på finansielle eiendeler målt til amortisert kost		28 508	14 946
Agio		7	438
Andre finansinntekter		1 263	-
Sum finansinntekter		29 778	15 384
Rentekostnader på finansielle forpliktelser målt til amortisert kost		(35 160)	(31 633)
Årets aktiverte renter tomtelån	5	26 596	19 729
Sum rentekostnader		(8 564)	(11 904)
Disagio		(2 260)	(14)
Andre finanskostnader		(375)	(736)
Sum finanskostnader		(11 199)	(12 654)
Netto finansposter		18 579	2 730

Note 9 GOODWILL

(beløp i 1 000 kroner)	Goodwill
Anskaffelseskost 31.12.2021	383 376
Tilgang	-
Avgang	-
Anskaffelseskost 31.12.2022	383 376
Tilgang	-
Avgang	-
Anskaffelseskost 31.12.2023	383 376
Balanseført verdi 31. desember 2022	383 376
Balanseført verdi 31. desember 2023	383 376

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 2023.

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

Goodwill	2023
Boligutvikling	382 176
Øvrig	1 200
Sum	383 376

Goodwill	2022
Boligutvikling	382 176
Øvrig	1 200
Sum	383 376

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

Basert på en ekstern verdivurdering av eiendommene som inngår i råtomt (tomtebank) indikeres det merverdier på NOK 471 millioner utover bokført verdi, ref. note 5. Merverdiene er knyttet til kontantgenererende enhet Boligutvikling. Konsernet forventer at merverdiene i dagens tomtebank vil bli realisert gjennom utvikling av prosjekter i løpet av de neste 5-10 år.

Konsernet har foretatt en nedskrivningsvurdering av goodwill basert på en modell hvor man estimerer fremtidige kontantstrømmer fra boligutviklingsprosjekter. De estimerte kontantstrømmene neddiskonteres til dagens kroneverdi ved hjelp av en risikoveiet diskonteringsrente. Det er benyttet en diskonteringsrente på 8,1 prosent (7,6). Fremtidige kontantstrømmer er estimert basert på forventede kontantstrømmer fra pågående prosjekter, fremtidige prosjekter som baserer seg på tomter i selskapets tomtebank og fremtidige prosjekter hvor det kreves investeringer i nye tomter. Det er lagt til grunn en vekst på 2 prosent årlig. Forventede utbetalinger knyttet til investeringer i tomter og administrasjonskostnader er hensyntatt i beregningen. De mest kritiske forutsetningene i beregning av bruksverdien er vurdert som salgsvolum og diskonteringsrente, samt lønnsomhet i prosjektene. Nedskrivningsvurderingen viser tilstrekkelige merverdier utover bokførte verdier, slik at rimelige fall i de kritiske forutsetningene ikke vil utløse et nedskrivningsbehov for regnskapsført goodwill. Ingen realistiske endringer i forutsetningene gir indikasjon på nedskrivning i 2023.

Note 10 VARIGE DRIFTSMIDLER OG LEIEAVTALER

(beløp i 1 000 kroner)	Serviceeiendom	Maskiner og anlegg	Inventar og annet utstyr	Sum varige driftsmidler (A)	Bruksretteiendeler leieavtaler (B)	Sum (A+B)
Anskaffelseskost 31.12.2021	4 003	4 630	28 252	36 885	53 639	90 524
Tilgangene 2022	-	-	2 344	2 344	4 731	7 075
Avgangene 2022	-	-	(325)	(325)	(4 570)	(4 895)
Omregningsdifferanser	-	-	184	184	-	184
Anskaffelseskost 31.12.2022	4 003	4 630	30 455	39 088	53 800	92 888
Tilgangene 2023	-	-	3 659	3 659	-	3 659
Avgangene 2023	-	-	(315)	(315)	-	(315)
Omregningsdifferanser	-	-	270	270	-	270
Anskaffelseskost 31.12.2023	4 003	4 630	34 069	42 702	53 800	96 502
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	-	(4 630)	(24 875)	(29 505)	(27 906)	(57 411)
Avskrivninger 2022	-	-	(1 429)	(1 429)	(8 288)	(9 717)
Avgangene 2022	-	-	162	162	148	310
Omregningsdifferanser	-	-	(164)	(164)	-	(164)
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	-	(4 630)	(26 306)	(30 936)	(36 046)	(66 982)
Avskrivninger 2023	-	-	(1 773)	(1 773)	(7 458)	(9 231)
Avgangene 2023	-	-	-	-	(1)	(1)
Omregningsdifferanser	-	-	(226)	(226)	-	(226)
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	-	(4 630)	(28 305)	(32 935)	(43 505)	(76 440)
Netto regnskapsført verdi 31.12.2022	4 003	-	4 149	8 152	17 754	25 906
Netto regnskapsført verdi 31.12.2023	4 003	-	5 764	9 767	10 295	20 062
Forventet levetid	-	3-5 år	3-5 år		1-9 år	
Amortiseringsmetode	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. Leiebetalingene 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

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Sum per 1. januar	18 791	26 738
Nye/endrede leieforpliktelser innregnet i perioden	-	4 731
Avgangene	-	(4 570)
Nedbetalinger	(7 861)	(8 108)
Sum per 31. desember	10 930	18 791

Spesifikasjon av leieforpliktelser

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Kortsiktige leieforpliktelser	8 181	7 861
Langsiktige leieforpliktelser	2 749	10 930
Sum leieforpliktelser	10 930	18 791

Forfallsprofil for leieforpliktelser (nominelle verdier)

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
< 1 år	8 718	8 522
2-3 år	2 279	9 845
4-5 år	750	1 903
> 5 år	-	-
Sum nominelle leieforpliktelser per 31. desember	11 747	20 270

Leieforpliktelser inkluderer ikke eiendeler med lav verdi.

Note 11 KUNDEFORDRINGER OG ANDRE ANLEGGSMIDLER

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Selgerkreditter	21 900	-
Balanseførte opsjonspremier Urban Property	341 669	176 741
Andre lån og fordringer	44 934	57 125
Sum andre anleggsmidler	408 503	233 866

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Kundefordringer	60 194	81 455
Andre fordringer	16 347	4 707
Andre kortsiktige finansielle fordringer	16 347	4 707
Forskuddsbetalte kostnader	8 654	5 966
Sum andre kortsiktige fordringer	25 001	10 673

Konsernets kundefordringer og andre fordringer er i NOK.

Analyse av kundefordringer ved periodeslutt	2023	2022
Ikke forfalt	51 704	69 513
Forfalt dag 1-100	341	3 561
Forfalt > 100 dager	10 370	9 840
Brutto kundefordringer	62 415	82 914
Tapsavsetninger	2 221	1 459
Netto kundefordringer	60 194	81 455

Tap på fordringer	2023	2022
Endring i tapsavsetning	762	-
Fordringer avskrevet som tap i løpet av året	(900)	(59)
Tap på fordringer i resultatregnskapet	(138)	(59)

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

Note 12 TILLEGGSINFORMASJON TIL OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Kontanter og kontantekvivalenter

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Bundet bankkonto	708	708
Ikke bundne bankinnskudd og kontanter	265 814	611 962
Total	266 522	612 670

Rente inn- og utbetalinger

Inn- og utbetaling av renter er klassifisert som operasjonelle aktiviteter. Det er normalt store forskjeller mellom periodens kostnadsførte renter (før aktivisering) og betalte renter som følge av at renter på byggelån legges til hovedstol og først betales når byggelånet innfris. Utbetalinger var NOK 160,0 millioner i 2023 og NOK 96,9 millioner i 2022. Innbetaling av renter var NOK 14,6 millioner i 2023 og NOK 9,4 millioner i 2022. Deler av de utbetalte rentene har blitt balanseført som del av konsernets varelager, se [Note 5](#) for nærmere spesifikasjon. Øvrige renter inngår i endringer øvrige arbeidskapitaleiendeler og arbeidskapitalgjeld.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Langsiktig rentebærende gjeld	681 776	1 400 352
Kortsiktig rentebærende gjeld	323 826	503 091
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	404 610	582 348
Kontanter og kontantekvivalenter	(266 522)	(612 670)
Netto rentebærende gjeld	1 143 690	1 873 121
Brutto gjeld - flytende rente	1 410 212	2 485 791
Brutto gjeld - fast rente	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	(266 522)	(612 670)
Netto rentebærende gjeld	1 143 690	1 873 121

Gjeld fra finansieringsaktiviteter ¹

(beløp i 1 000 kroner)	
Rentebærende gjeld per 31. desember 2021	2 147 683
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	2 251 525
Nedbetaling av gjeld	(1 992 040)
Tilganger	-
Andre endringer uten effekt på kontantstrøm ²	78 622
Rentebærende gjeld per 31. desember 2022	2 485 791
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	1 706 662
Nedbetaling av gjeld	(2 904 190)
Tilganger	-
Andre endringer uten effekt på kontantstrøm ²	121 950
Rentebærende gjeld per 31. desember 2023	1 410 212

1) Inkluderer ikke leieforpliktelser.

2) Netto effekt på NOK 122,0 millioner skyldes forskjell mellom påløpte og betalte renter (78,6).

Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak

Konsernet har utbetalt NOK 80,7 millioner i lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak i 2023, mot NOK 59,0 millioner i 2022. Innbetalinger fra lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak utgjorde NOK 5,0 millioner (24,0).

Note 13 EGENKAPITAL OG AKSJONÆRFORHOLD

Innskutt egenkapital

(beløp i 1 000 kroner, unntatt antall aksjer)	Antall aksjer	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt kapital	Sum innskutt kapital
Egenkapital per 31. desember 2021	93 416 860	186 900	1 394 857	700 629	2 282 386
Kjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte	(463 105)	(992)	-	-	(992)
Salg av aksjer til ansatte	767 163	1 534	-	-	1 534
Egenkapital per 31. desember 2022	93 720 918	187 443	1 394 857	700 629	2 282 929
Kjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte	(916 108)	(1 832)			(1 832)
Salg av aksjer til ansatte	835 602	1 671			1 671
Egenkapital per 31. desember 2023	93 640 412	187 282	1 394 857	700 629	2 282 768

Selskapets aksjekapital per 31. desember 2023 var NOK 187,3 millioner (fratrukket egne aksjer), og består av 93 640 412 fullt innbetalte ordinære aksjer pålydende NOK 2,00. Per 31. desember 2022 var aksjekapitalen NOK 187,4 millioner, og besto av 93 720 918 fullt innbetalte ordinære aksjer pålydende NOK 2,00. Alle utstedte aksjer har like rettigheter. Endringen i 2023 skyldes salg av aksjer til ansatte i forbindelse med årlig aksjeprogram og kjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte.

Selskapet eier 125 276 egne aksjer per 31. desember 2023 (44 770 egne aksjer per 31. desember 2022).

Styret i Selvaag Bolig ASA har fullmakt fra generalforsamlingen til å erverve egne aksjer med pålydende verdi inntil NOK 18 753 137. Det beløp som betales per aksje skal være minimum NOK 10 og maksimum NOK 100. Styret kan benytte fullmakten i forbindelse med eventuell senere nedsettelse av aksjekapitalen med generalforsamlingens samtykke, for insentivprogram eller som oppgjør i eventuelle oppkjøp av virksomheter, samt for å erverve aksjer der dette er finansielt gunstig. Styret står fritt til hvilke måter erverv og avhendelse av aksjer kan skje. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2024. Fullmakten foreslås forlenget med ett år frem til generalforsamling i 2025.

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 2024. 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 2024 og foreslås forlenget med ett år frem til generalforsamling i 2025.

Andre egenkapitalreserver

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

Ikke-kontrollerende interesser

(beløp i 1 000 kroner)	Eierandel i %		Regnskapsført verdi per		Regnskapsført verdi per	
	12/31/2023	12/31/2022	2023	2022	12/31/2023	12/31/2022
Nestun Pluss AS/KS	25,0 %	25,0 %	44	7	7 838	7 795

Eierstruktur

Per 31. desember 2023 hadde konsernet 6 466 aksjonærer, hvorav 177 aksjonærer utenfor Norge. Per 31. desember 2022 hadde konsernet 5 784 aksjonærer, hvorav 205 aksjonærer utenfor Norge.

De 20 største aksjonærene per 31. Desember 2023 var som følger:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
PARETO INVEST NORGE AS	4 680 572	5,0 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	3 266 051	3,5 %
The Northern Trust Comp, London Br *	2 186 000	2,3 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *	1 912 218	2,0 %
EGD CAPITAL AS	1 704 752	1,8 %
SANDEN EQUITY AS	1 600 000	1,7 %
HAUSTA INVESTOR AS	1 600 000	1,7 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 067 454	1,1 %
PERESTROIKA AS	1 066 619	1,1 %
Goldman Sachs International *	965 549	1,0 %
The Northern Trust Comp, London Br *	840 200	0,9 %
BANAN II AS	830 000	0,9 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	684 331	0,7 %
Sverre Malvik	592 684	0,6 %
Øystein Klungland	592 684	0,6 %
GÅSØ NÆRINGSUTVIKLING AS	530 599	0,6 %
BNP Paribas *	530 000	0,6 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	507 059	0,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	399 628	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	75 736 487	80,8 %
Øvrige aksjonærer	18 029 201	19,2 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

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

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

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

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

Styremedlemmene og administrerende direktør hadde ingen opsjoner i selskapet i årene 2023 og 2022. Se egen godtgjøringsrapport publisert på selskapets hjemmeside [Selvaag Bolig ASA](#) for en oversikt over styremedlemmenes og administrerende direktørs beholdninger av selskapets aksjer.

Note 14 RESULTAT PER AKSJE

Resultat per aksje er beregnet som årets resultat dividert med et vektet gjennomsnitt av antall utstedte aksjer. Det er ingen utvanningseffekter relatert til aksjekapitalen i 2023 og 2022.

Resultat per aksje	2023	2022
Årets resultat som kan henføres selskapets aksjonærer, i 1 000 kroner	244 633	338 846
Vektet gjennomsnitt av antall utstedte aksjer	93 539 754	93 307 110
Resultat per aksje i kroner	2,62	3,63
Utvannet resultat per aksje i kroner	2,62	3,63

Note 15 UTBYTTE

Selskapet har fra 2015 etablert en policy om halvårlig utbytte. Styret har foreslått et utbytte på NOK 1,00 per aksje for andre halvår 2023, totalt NOK 93,8 millioner. Videre ble det utbetalt NOK 1,00 per aksje for første halvår, til sammen NOK 93,7 millioner. Samlet ordinært utbytte for 2023 på NOK 187,5 millioner tilsvarer 76 prosent av resultat etter skatt. For 2022 ble det utbetalt ordinært utbytte på NOK 374,0 millioner, tilsvarende NOK 4,00 per aksje. Dette utgjorde 110 prosent av resultat etter skatt. Utbyttet for andre halvår 2023 skal godkjennes av generalforsamlingen 25. april 2024 og er ikke bokført i konsernregnskapet. Det henvises til tabellen nedenfor for spesifikasjon av beløp.

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

(beløp i 1 000 kroner)	Utbytte for 1. halvår			Foreslått utbytte for 2. halvår 1)			Totalt for 2023
	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	
Brutto utbytte	1,00	93 765 688	93 766	1,00	93 765 688	93 766	187 531
Fratrekk utbytte på egne aksjer	1,00	44 770	45	-	-	-	45
Netto utbetalt utbytte	-	-	93 721	-	-	93 766	187 487

1) Beløpet er beregnet brutto, da antall egne aksjer på vedtakstidspunktet, 25. april 2024, ikke er kjent per 31. desember 2023.

Utbetalt ordinært utbytte i 2023 var NOK 281,2 millioner. Dette besto av NOK 187,4 millioner for 2. halvår 2022 og NOK 93,7 millioner for 1. halvår 2023.

(beløp i 1 000 kroner)	Utbytte for 1. halvår			Utbytte for 2. halvår			Totalt for 2022
	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	
Brutto utbytte	2,00	93 765 688	187 531	2,00	93 765 688	187 531	375 063
Fratrekk utbytte på egne aksjer	2,00	511 933	1 024	2,00	44 770	90	1 113
Netto utbetalt utbytte	-	-	186 508	-	-	187 442	373 949

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

Note 16 RENTEBÆRENDE GJELD

Spesifikasjon av rentebærende gjeld			
(beløp i 1 000 kroner)		2023	2022
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Banklån		681 776	1 400 352
Obligasjonslån		-	-
Sum langsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost		681 776	1 400 352
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Banklån		323 826	503 091
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter		404 610	582 348
Sum kortsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost		728 437	1 085 438
Sum rentebærende gjeld til amortisert kost		1 410 212	2 485 791

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 2023 hadde konsernet ikke trukket på noen av toppfinansieringsfasilitetene, tomtelån var på NOK 95 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 405 millioner og byggelån var på NOK 910 millioner.

Selskap (beløp i NOK 1000)	Låneinstrument	Långivere	År 2023	Forfall
Selvaag Bolig ASA	Kassekreditt	DNB	-	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig ASA	Revolver	DNB	-	12/30/2025
Selvaag Bolig ASA m/døtre	Tomtelån - Tilbakekjøpsavtaler/ selgerkreditt	Urban Property	404 610	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig Hamang AS	Tomtelån	DNB	57 000	6/30/2026
Jaasund AS	Tomtelån	SR Bank	20 000	12/31/2024
Aase Gaard AS	Tomtelån	SR Bank	18 000	12/31/2025
Selvaag Bolig Palllassen AS	Byggelån	DNB	81 504	9/30/2024
Skårer Bolig AS	Byggelån	DNB	597 854	5/30/2025
Sandsliåsen Utbygging AS	Byggelån	Nordea	98 526	8/31/2024
Selvaag Bolig Solberg AS	Byggelån	DNB	123 796	6/30/2024
Selvaag Bolig Langhus AS	Byggelån	DNB	8 922	12/30/2025
Sum rentebærende gjeld	-	-	1 410 212	-

Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder NIBOR med et tillegg. Per 31. desember 2023 var gjennomsnittlig rentesats tomtelån 7,5 prosent og byggelån 6,1 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 NOK 1000)	Låneinstrument	Långivere	År 2022	Forfall
Selvaag Bolig ASA	Kassekreditt	DNB	-	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig ASA	Revolver	DNB	-	12/30/2025
Selvaag Bolig ASA m/døtre	Tomtelån - Tilbakekjøpsavtaler/ selgerkreditt	Urban Property	582 348	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig Langhus AS	Tomtelån	DNB	57 000	12/31/2024
Selvaag Bolig Hamang AS	Tomtelån	DNB	60 000	6/30/2023
Jaasund AS	Tomtelån	SR Bank	24 451	12/31/2024
Aase Gaard AS	Tomtelån	SR Bank	18 000	12/31/2023
Selvaag Bolig Ballerud AS	Tomtelån	Sporebanken Øst	48 298	9/30/2023
Sandsliåsen Utbygging AS	Tomtelån	Nordea	17 700	1/15/2023
Selvaag Bolig Palllassen AS	Byggelån	DNB	359 092	12/31/2023
Skårer Bolig AS	Byggelån	DNB	262 060	5/30/2024
Skårer Bolig AS	Byggelån	DNB	606 404	6/30/2024
Sandsliåsen Utbygging AS	Byggelån	Nordea	108 949	8/31/2024
Selvaag Bolig Solberg AS	Byggelån	DNB	216 445	6/30/2024
Selvaag Bolig Langhus AS	Byggelån	DNB	125 044	12/31/2024
Sum rentebærende gjeld	-	-	2 485 791	-

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

Rentebærende gjeld

Forfallsplan for rentebærende gjeld:

	2023	2022
Tilbakebetales i løpet av 2023	-	1 085 438
Tilbakebetales i løpet av 2024	728 437	1 400 353
Tilbakebetales i løpet av 2025	624 776	-
Tilbakebetales i løpet av 2026	57 000	-
Tilbakebetales i løpet av 2027 eller senere	-	-
Sum	1 410 213	2 485 791

Spesifikasjon av kortsiktig rentebærende gjeld

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

	2023	2022
Tilbakebetales 0-6 måneder etter periodeslutt	123 796	77 700
Tilbakebetales 6-12 måneder etter periodeslutt	604 641	1 007 738
Sum	728 437	1 085 438

Sikrede lån

	2023	2022
Banklån - finansinstitusjoner	1 005 602	1 903 443
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter ¹⁾	404 610	582 348

1) Knyttet til samarbeidsavtale med Urban Property. Avtalen inneholder finansielle covenants, se note 29.

Regnskapsført verdi av eiendom stilt som sikkerhet for banklån

	2023	2022
Varelager	2 357 897	3 528 691

Note 17 LEVERANDØRGJELD OG ANNEN GJELD

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Leverandørgjeld	73 094	99 343
Påløpte kostnader	270 446	346 594
Andre kortsiktige finansielle forpliktelser	-	-
Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende finansiell gjeld	270 446	346 594
Forskuddsbetalinger fra kunder (kontraktforpliktelser)	21 080	152 056
Annen kortsiktig gjeld	64 724	43 293
Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	356 250	541 943

Leverandørgjeld

Konsernets leverandørgjeld forfaller til betaling i løpet av tre måneder.

Note 18 KAPITALFORVALTNING OG FINANSIELL RISIKOSTYRING

18.1 Finansielle risikofaktorer

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

Administrerende direktør 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 datterselskaper.

(ii) Prisisiko

Konsernet er generelt utsatt for prisisiko knyttet til eiendom, og geografisk er konsernet hovedsakelig eksponert i Norge. I tillegg har konsernet fremtidige prosjekter i Sverige. 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 indeksklausuler som tillater prisøkninger.

(iii) Renterisiko

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

(b) Kredittrisiko

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

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

Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett.

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

Konsernets maksimale eksponering for kredittrisiko omfatter klassene "Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler" og "Kontanter og kontantekvivalenter». Se [note 18.3](#) for balanseførte verdier av disse klassene 31. desember 2023 og 2022.

(c) Likviditetsrisiko

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

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

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

Forfallsprofil for konsernets forpliktelser (nominelle verdier)

Rentebærende forpliktelser

Forfallsprofil for konsernets forpliktelser (nominelle verdier)

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2023	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
Rentebærende forpliktelser								
Banklån *)	16	1 113 885	409 590	704 295	-	-	-	-
Annen rentebærende gjeld	16	404 697	404 697	-	-	-	-	-
Sum rentebærende forpliktelser		1 518 582	814 287	704 295	-	-	-	-

*) Inkluderer estimerte rentebetalinger.

Ikke-rentebærende forpliktelser

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2023	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
Ikke-rentebærende forpliktelser								
Leverandørgjeld	17	73 094	73 094	-	-	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	64 724	64 724	-	-	-	-	-
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	18.3	385 745	-	385 745	-	-	-	-
Sum ikke-rentebærende forpliktelser		523 563	137 818	385 745	-	-	-	-

*) Inkluderer estimerte rentebetalinger.

Forfallsprofil for konsernets forpliktelser (nominelle verdier)

Rentebærende forpliktelser

Forfallsprofil for konsernets forpliktelser (nominelle verdier)

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

*) Inkluderer estimerte rentebetalinger.

Ikke-rentebærende forpliktelser

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2022	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
Ikke-rentebærende forpliktelser								
Leverandørgjeld	17	99 343	99 343	-	-	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	43 293	43 293	-	-	-	-	-
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	18,3	265 039	-	265 039	-	-	-	-
Sum ikke-rentebærende forpliktelser		407 675	142 636	265 039	-	-	-	-

*) Inkluderer estimerte rentebetalinger.

18.2 Risikostyring av kapital

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

For å oppnå denne målsetningen fokuserer konsernet på lønnsomheten til de ulike prosjektene. Som hovedregel kreves det dekningsgrad på minimum 10 prosent og minimum 60 prosent salgsgard i prosjektene før byggstart. Ved utgangen av året var EBITDA-margin i pågående prosjekter 16,5 prosent (18,8), se [Note 4](#) segmentinformasjon for mer informasjon. 62 prosent av enhetene under bygging ved årsskiftet var solgt (67).

Konsernets egenkapitalgrad (egenkapital i prosent av totalbalanse) skal ikke være under 30 prosent. Ved utgangen av året var denne 48,5 prosent (39,4).

For å optimalisere kapitalstrukturen vurderer ledelsen alle tilgjengelige finansieringskilder på en løpende basis. Kapitalbehov er i hovedsak finansiert gjennom en konsernkontoordning der utvalgte selskaper i Selvaag Bolig konsern inngår. Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitetsavtale med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2025. I tillegg har selskapet en kredittfasilitet på NOK 150 millioner i samme bank med årlig fornyelse. Avtalene inneholder finansielle covenants, se note 29. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene. Pågående prosjekter finansieres i hovedsak gjennom byggelån som forfaller når prosjektet er ferdigstilt.

18.3 Finansielle eiendeler og forpliktelser

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

Klasser av finansielle eiendeler og forpliktelser

(beløp i 1 000 kroner)	Note	2023	2022
Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler			
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		161 314	93 674
Andre langsiktige fordringer	<u>11</u>	66 834	57 125
Kundefordringer		60 194	81 455
Andre fordringer	<u>11</u>	16 347	4 707
Sum kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler		304 689	236 961
Kontanter og kontantekvivalenter			
Kontanter og kontantekvivalenter		266 522	612 670
Leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser			
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	<u>26</u>	385 745	265 039
Leverandørgjeld		73 094	99 343
Andre kortsiktige ikke-rentebærende finansielle forpliktelser	<u>17</u>	270 446	346 594
Sum leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser		729 285	710 976
Rentebærende forpliktelser			
Langsiktig rentebærende gjeld	<u>16</u>	681 776	1 400 352
Kortsiktig rentebærende gjeld	<u>16</u>	728 437	1 085 438
Sum rentebærende forpliktelser		1 410 212	2 485 791

Sensitivitetsanalyse

Renterisiko

År 2023			
	50	100	150
Justering i rentenivået i basispunkter	50	100	150
Effekt - Banklån og selgerkreditter	(9 740)	(19 480)	(29 220)
Effekt - Andre lån	-	-	-
Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)	(9 740)	(19 480)	(29 220)
År 2022			
	50	100	150
Justering i rentenivået i basispunkter	50	100	150
Effekt - Banklån og selgerkreditter	(11 584)	(23 167)	(34 751)
Effekt - Andre lån	-	-	-
Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)	(11 584)	(23 167)	(34 751)

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 2022 og 2023 vil svingninger i størrelsesorden + / - 5 prosent gi en uvesentlig endring i konsernets resultatregnskap, og vil påvirke den konsoliderte oppstillingen av endringer i egenkapitalen med ubetydelige beløp.

18.4 Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Prinsipper for estimering av virkelig verdi

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

Note 19 SKATT

Spesifikasjon av inntektsskatt

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Betalbar skatt	(66 378)	(64 541)
Endring i utsatt skatt	(8 422)	(21 721)
Skattekostnad i resultatregnskapet	(74 800)	(86 262)

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:	2023	2022
Resultat før skattekostnad	319 477	425 115
Beregnet skatt etter nominell sats (22 %)	(70 285)	(93 525)
Skattepliktig inntekt under fritaksmetoden, i samsvar med skatteloven § 2-38	2 388	(1 505)
Andre ikke-fradragsberettigede kostnader	(7 899)	(12 692)
Andre ikke-skattepliktige inntekter	3 933	2 600
Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	(2 937)	18 860
Skattekostnad	(74 800)	(86 262)
Effektiv skattesats *)	23,4 %	20,3 %

*) Resultatandeler fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter bokført etter egenkapitalmetoden påvirker den effektive skattesatsen. 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 skatteberegning. Skatt på ikke-kontrollerende interessers andel av perioderesultatet inngår i ikke-kontrollerende interessers andel av resultat og egenkapital.

Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

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

Utsatt skatt per 31. Desember

Utsatt skatt per 31. desember	2023		2022	
	Eiendel	Forpliktelse	Eiendel	Forpliktelse
(beløp i 1 000 kroner)				
Anleggsmidler	612	-	763	-
Varelager (eiendom)	-	95 108	-	85 260
Fordringer	71	-	-	41
Kortsiktig gjeld	5 211	-	7 617	-
Langsiktig gjeld	15 420	-	16 458	-
Skattemessig underskudd til fremføring	2 624	-	2 655	-
Sum midlertidige forskjeller	23 938	95 108	27 493	85 301
Ikke regnskapsført utsatt skatt	2 306	-	2 332	-
Netto eiendel (forpliktelse) totalt	(73 476)	-	(60 140)	-

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

Netto bevegelse i utsatt skatt er som følger:

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 1. januar	(60 140)	(38 579)
Oppkjøp av datterselskaper	-	160
Avgang av datterselskaper	(4 914)	-
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	(8 422)	(21 721)
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 31. desember	(73 476)	(60 140)

Selvaag Bolig ASA har i tidligere år kjøpt selskaper med utviklingstomter. Disse selskapene hadde ingen virksomhet utover å eie en tomt, og kjøpene er derfor innregnet som kjøp av enkelteieendeler. Ved kjøp av enkelteieendeler innregnes ikke utsatt skatt, hvilket innebærer at tomteverdien innregnes netto etter utsatt skatt, ref. IAS 12.22 c. Tomtene i porteføljen som dette gjelder har en bokført verdi på NOK 135 millioner (239) per 31. desember 2023 og målt med nominell skattesats på 22 prosent knytter det seg en latent skatt til disse på NOK 11 millioner som ikke er innregnet i balansen (14).

Note 20 AVSETNINGER

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Avsetning forpliktelse bygging av parkeringsplasser	70 215	66 999
Sum langsiktige avsetninger for andre forpliktelser	70 215	66 999

Avsetning for forpliktelser til bygging av garasje plasser utgjør NOK 70 millioner og er knyttet til tidligere oppførte bygg der det skal stilles et avtalt antall garasje plasser 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 garasje plasser. Forpliktelsene forfaller således når prosjektene realiseres. Tidspunkt for realisering av garasje forpliktelsene antas å ligge flere år frem i tid.

Utvikling i perioden:

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Per 1. januar	66 999	62 910
Forpliktelser oppstått i løpet av året og effekter av estimatendringer	3 216	4 089
Benyttede beløp	-	-
Reklassifisering etter virksomhetssammenslutning	-	-
Reklassifisering av pensjonsforpliktelser	-	-
Forpliktelser i oppkjøpt virksomhet	-	-
Per 31. desember	70 215	66 999

Note 21 BETINGEDE FORPLIKTELSER OG GARANTIER

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

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Betalingsgaranti ovenfor leverandør	180 938	70 046
Ikke innkrevd kapital - kommandittselskaper	6 600	6 600
Sum betingede forpliktelser	187 538	76 646

Konsernet har gitt selvskyldnergarantier på NOK 520,5 millioner i 2023 og NOK 529,1 millioner i 2022. Selvskyldnergarantiene er knyttet til garantier gitt av Selvaag Bolig ASA som tilleggssikkerhet for selgerkreditt på tomtekjøp fra Urban Property, kjøp av tomt i Sverige og tomtelån. Konsernet har også stilt selvskyldnergaranti for oppfyllelse av krav i henhold til Bustadoppføringslova § 12 og § 47 gjennom kjøpte garantier. I tillegg stilles det byggherregarantier overfor totalentreprenører. Forpliktelsene knyttet til garantiene er ikke balanseført.

Note 22 GODTGJØRELSE OG HONORARER TIL LEDELSEN, STYRET OG REVISORER

Godtgjørelsen til ledelsen og styret:

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Lønn, bonus og annen godtgjørelse	28 696	28 115
Aksjekjøpsprogram	5 481	4 438
Pensjon	580	522
Sum godtgjørelse til ledelsen og styret	34 757	33 074

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

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor:

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Lovpålagt revisjon til morselskapet	2 010	1 815
Lovpålagt revisjon til datterselskap	1 445	1 400
Andre attestasjonstjenester	487	287
Andre tjenester utenfor revisjon	-	205
Sum godtgjørelse til revisor (eks mva)	3 941	3 707

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, lønns tjenester 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)	2023	2022
<i>Salg av varer og tjenester</i>		
Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	37 354	35 002
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap og tilknyttede selskap av morselskap) ¹⁾	250 111	715
<i>Kjøp av varer og tjenester</i>		
Selvaag AS (morselskap)	(550)	(550)
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(12 004)	(9 381)
<i>Finansinntekt</i>		
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	-	-
<i>Opsjonspremier og renter på selgerkreditter mot Urban Property (Se note 26 for nærmere beskrivelse)</i>		
Betalt opsjonspremier portefølje B	(21 993)	(15 741)
Påløpt og aktivert opsjonspremie portefølje C	(166 370)	(100 990)
Betalt transaksjonshonorar	(1 681)	(1 252)
Påløpt renter på selgerkreditter	(17 703)	(19 409)

Utestående mellomværende per 31. desember var følgende:

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
<i>Fordringer</i>		
Selvaag AS (morselskap)	-	-
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	8 395	8 651
<i>Gjeld</i>		
Selvaag AS (morselskap)	-	-
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(3 075)	(3 000)
Tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter Urban Property	(404 610)	(582 347)

Andre nærstående transaksjoner

¹⁾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 2023 solgte selskapet en tomt til UP for totalt NOK 57,5 millioner. Det ble ikke kjøpt tilbake noen tomter fra UP i 2023. I løpet av 2023 ble det inngått en ny opsjonsavtale med UP for en eiendom i Ås kommune utenfor Oslo. Videre har Selvaag Bolig i 2023 overlevert en hel blokk på 46 leiligheter til Selvaag Utleiebolig AS, et heleid datterselskap av Selvaag AS. Salget genererte en omsetning på NOK 191,7 millioner.

Konsernet har stilt diverse garantier, hovedsakelig gjennom kjøpte garantier, til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter på totalt NOK 275,4 millioner.

Note 24 INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAP OG FELLESKONTROLLERTE FORETAK

Selskap / beløp i 1 000 kroner	Forretningskontor	År for oppkjøp	Eier-/stemmeandel	
			2023	2022
Tangen pluss AS	Norge	2011	50,0 %	50,0 %
S Trumpet Holding AB (Tidl. Prosjektbolaget Sadesärlan AB)	Sverige	2011	50,0 %	50,0 %
Kaldnes Brygge AS	Norge	2016	50,0 %	50,0 %
Kaldnes Boligutvikling AS ¹⁾	Norge	2012	25,0 %	25,0 %
Sandnes Eiendom Invest AS	Norge	2013	50,0 %	50,0 %
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	Norge	2013	50,0 %	50,0 %
Tiedemannsfabrikken AS	Norge	2014	50,0 %	50,0 %
Smedplassen Prosjekt AS	Norge	2014	50,0 %	50,0 %
Sinsenveien Utvikling AS	Norge	2015	50,0 %	50,0 %
Sandsliösen 46 Utbygging AS	Norge	2018	50,0 %	50,0 %
Haakon VII's gate 4 Utvikling AS	Norge	2017	50,0 %	50,0 %
Fornebu Sentrum Utvikling AS	Norge	2017	50,0 %	50,0 %
Heimdal Stasjonsby AS	Norge	2017	50,0 %	50,0 %
Kanalveien Utvikling AS	Norge	2019	50,0 %	50,0 %
Verftsbyen Bolig AS	Norge	2019	50,0 %	50,0 %
Lurahøyden Bolig AS	Norge	2019	50,0 %	50,0 %
Kanalveien 51-53 AS	Norge	2020	50,0 %	50,0 %

¹⁾ Selskapet er deleid av Kaldnes Brygge AS.

Spesifikasjon av investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte foretak for 2023:

(beløp i 1 000 kroner)	Eierandel	Regnskapsført verdi 01.01.23	Tilgang/Avgang	Andel av resultat/totalresultat ¹⁾	Utbytte/utdelinger	Reklassifisert mot ansvarlig lån	Regnskapsført verdi 31.12.23
<i>Felleskontrollerte foretak</i>							
Kaldnes Brygge AS	50,0 %	80 732	-	16 789	-	-	97 521
Sandnes Eiendom Invest AS	50,0 %	80 915	-	(5 190)	-	-	75 726
Tangen pluss AS	50,0 %	414	-	(346)	-	-	68
S Trumpet Holding AB (Tidl. Prosjektbolaget Sädesårilan AB)	50,0 %	1 829	-	-	-	-	1 829
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	50,0 %	22 982	-	97	-	-	23 079
Tiedemannsfabrikken AS	50,0 %	10 554	-	631	(10 423)	-	762
Smedplassen Prosjekt AS	50,0 %	2 939	-	(2 685)	-	-	254
Sinsenveien Utvikling AS ²⁾	50,0 %	-	-	(4 685)	-	4 685	-
Sandsliåsen 46 Utbygging AS ²⁾	50,0 %	-	-	(312)	-	312	-
Haakon VII's gate 4 Utvikling AS ²⁾	50,0 %	-	-	(1 716)	-	1 716	-
Fornebu Sentrum Utvikling AS ²⁾	50,0 %	-	-	(4 048)	-	4 048	-
Heimdal Stasjonsby AS	50,0 %	9 120	-	(3 010)	-	-	6 110
Kanalveien Utvikling AS	50,0 %	1 043	-	(288)	-	-	755
Kanalveien 51-53 AS ²⁾	50,0 %	-	-	(709)	-	709	-
Verftsbyen Bolig AS	50,0 %	24 201	-	(321)	-	-	23 880
Lurahøyden Bolig AS ²⁾	50,0 %	-	-	(7 559)	-	7 559	-
Sum		234 730	-	(13 352)	(10 423)	19 029	229 985

¹⁾ Ingen av selskapene har andre inntekter og kostnader.

²⁾ Negativ bokført verdi er nettoført mot ansvarlige lån.

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

(beløp i 1 000 kroner)	Eierandel	Regnskapsført verdi 01.01.22	Tilgang/Avgang	Andel av resultat/totalresultat ¹⁾	Utbytte/utdelinger	Reklassifisert mot ansvarlig lån	Regnskapsført verdi 31.12.22
<i>Felleskontrollerte foretak</i>							
Kaldnes Brygge AS	50,0 %	136 886	-	(2 154)	(54 000)	-	80 732
Sandnes Eiendom Invest AS	50,0 %	84 484	-	(3 569)	-	-	80 915
Tangen pluss AS	50,0 %	414	-	-	-	-	414
S Trumpet Holding AB (Tidl. Prosjektbolaget Sädesårilan AB)	50,0 %	1 829	-	-	-	-	1 829
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	50,0 %	22 984	-	(2)	-	-	22 982
Tiedemannsfabrikken AS	50,0 %	72 309	-	110 245	(172 000)	-	10 554
Smedplassen Prosjekt AS	50,0 %	4 965	-	(26)	(2 000)	-	2 939
Sinsenveien Utvikling AS ²⁾	50,0 %	-	-	(4 596)	-	4 596	-
Sandsliåsen 46 Utbygging AS ²⁾	50,0 %	-	-	(131)	-	131	-
Haakon VII's gate 4 Utvikling AS ²⁾	50,0 %	-	-	(2 328)	-	2 328	-
Fornebu Sentrum Utvikling AS ²⁾	50,0 %	-	-	(1 995)	-	1 995	-
Heimdal Stasjonsby AS	50,0 %	10 206	-	(1 086)	-	-	9 120
Kanalveien Utvikling AS	50,0 %	1 205	-	(162)	-	-	1 043
Kanalveien 51-53 AS ²⁾	50,0 %	-	-	(387)	-	387	-
Verftsbyen Bolig AS	50,0 %	19 366	5 000	(165)	-	-	24 201
Lurahøyden Bolig AS	50,0 %	50	-	(7 918)	-	7 868	-
Sum		354 699	5 000	85 726	(228 000)	17 305	234 730

¹⁾ Ingen av selskapene har andre inntekter og kostnader.

²⁾ Negativ bokført verdi er nettoført mot ansvarlige lån.

Konsernets datterselskaper har per 31. desember yttet NOK 161,3 millioner i lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter (93,7)

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

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Totale eiendeler	3 237 336	1 974 666
Total gjeld	2 950 237	1 590 379
Netto eiendeler	287 099	384 287
Totale driftsinntekter	410 298	946 863
Totalt resultat for året	(26 704)	171 456

Note 25 TILLEGGSINFORMASJON INNTEKTER

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Salgsinntekter - overleverte boliger ¹⁾	3 065 842	2 791 889
Salgsinntekter - annen eiendom	120 393	38 929
Øvrige inntekter ²⁾	68 416	65 561
Sum driftsinntekter	3 254 651	2 896 379

¹⁾ Av salgsinntekter fra overleverte boliger i 2023 utgjorde andel fra Stor-Oslo om lag 83 prosent (75), andel fra resten av Norge utgjorde om lag 17 prosent (24) og andel fra utlandet utgjorde om lag null prosent (1).

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

Øvrige inntekter

(beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Leieinntekter	4 837	4 072
Prosjektledelse og serviceinntekter	61 044	59 055
Andre driftsinntekter	2 535	2 434
Sum øvrige inntekter	68 416	65 561

Leieinntektene i 2023 og 2022 besto av korttidsutleie.

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

Konsernet hadde 784 enheter under bygging ved utgangen av året (1 253), hvorav Stor-Oslo utgjorde 73 prosent (80). Samlet salgsverdi av enhetene under bygging var på NOK 4 496 millioner (6 408), hvorav solgte enheter utgjorde NOK 2 573 millioner (4 035). 62 prosent av antall enheter under bygging var solgt (67). De solgte enhetene overleveres hovedsakelig i 2024 og 2025.

Note 26 SAMARBEID 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 med 40 prosent av aksjene, Equinor Pensjon med 30 prosent, Selvaag AS med 20 prosent og Rema Etablering Norge AS med 10 prosent. Selvaag AS sitt eierskap i UP medfører at UP er en nærstående part til SBO etter IFRS, men ikke etter Allmennaksjeloven. Se note 26 i konsernregnskapet for året 2020 for detaljert informasjon om transaksjonen.

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

- UP har en forkjøpsrett på kjøp av nye tomter SBO ønsker å utvikle.
- SBO har opsjon på å kjøpe tilbake tomtene fra UP.
- Tomtene kjøpes trinnvis tilbake av SBO for opprinnelig kjøpspris pluss en årlig opsjonspremie på (NIBOR + 3,75). I tillegg påløper det et transaksjonshonorar på 0,5 prosent når UP kjøper tomter av grunneier og 2,0 prosent når SBO kjøper fra UP.
- SBO betaler 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt (ved byggestart) og 50 prosent ved ferdigstilling av prosjekt.
- Dersom SBO velger å ikke utøve opsjonen på en tomt påløper det 48 måneders opsjonspremie (et break fee).
- Avtalen inneholder finansielle covenants, se note 29.

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

Portefølje B

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

Opsjonspremien knyttet til tomtene i Portefølje B betales kvartalsvis. Opsjonspremiene behandles regnskapsmessig tilsvarende som tomtelånsrenter. Disse aktiveres som en del av varelageret og kostnadsføres som varekostnad ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i 2023 betalt og aktivert opsjonspremier for NOK 21,9 millioner (15,7) i portefølje B. SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale et fast tillegg tilsvarende 48 måneders opsjonspremie på tomten (et break fee). Ved utøvelse av opsjonen betaler SBO 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstilling av prosjekt.

Portefølje C

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

Opsjonspremiene i Portefølje C forfaller til betaling med 50 prosent når SBO overtar tomten fra UP, mens resterende forfaller ved ferdigstilling av det aktuelle prosjektet. Det avsettes kvartalsvis for påløpte opsjonspremier i SBO sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler (anleggsmidler) og annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtakelse av tomten, mens gjenstående ikke betalt opsjonspremie reklassifiseres til kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Det er i 2023 avsatt for og aktivert NOK 166,4 millioner (101,0) i opsjonspremier for portefølje C. Ved utgangen av 2023 er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 337,6 millioner (174,4).

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

Det ble ikke kjøpt tilbake noen tomter fra UP i 2023. I løpet av 2022 kjøpte SBO tilbake to tomter i portefølje C fra UP for totalt NOK 160 millioner. SBO nedbetalte i 2023 totalt NOK 195,4 millioner på selgerkreditter til UP (203,9). Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 404,6 millioner ved utgangen av året (582,3). Av dette utgjorde NOK 292,6 millioner gjeld portefølje B (292,6) og NOK 112,0 millioner selgerkreditter (289,7).

Note 27 PROPORSJONAL KONSOLIDERING TILKNYTTETE SELSKAP OG FELLESKONTROLLERTE ENHETER – PROFORMAINFORMASJON

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

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

(beløp i 1 000 kroner)	2023			2022		
	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/ FKV	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/ FKV
Salgsinntekter	3 186 235	195 802	3 382 037	2 830 818	463 631	3 294 449
Øvrige inntekter	68 416	9 347	77 763	65 561	9 801	75 362
Sum driftsinntekter	3 254 651	205 149	3 459 800	2 896 379	473 431	3 369 810
Prosjektkostnader	(2 677 166)	(179 330)	(2 856 496)	(2 313 735)	(329 638)	(2 643 373)
Lønns- og personalkostnader	(145 318)	(1 026)	(146 344)	(139 035)	(1 174)	(140 209)
Avskrivninger	(9 231)	(4 042)	(13 273)	(9 717)	(3 845)	(13 562)
Andre driftskostnader	(108 686)	(20 938)	(129 624)	(97 233)	(22 652)	(119 885)
Sum driftskostnader	(2 940 401)	(205 335)	(3 145 736)	(2 559 720)	(357 308)	(2 917 028)
Andel av resultat fra TS/FKV	(13 352)	13 352	-	85 726	(85 726)	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	300 898	13 166	314 064	422 385	30 398	452 783
Finansinntekter	29 778	1 354	31 132	15 384	1 323	16 707
Finanskostnader	(11 199)	(13 375)	(24 574)	(12 654)	(6 891)	(19 545)
Netto finanskostnader	18 579	(12 021)	6 559	2 730	(5 569)	(2 839)
Resultat før skatt	319 477	1 146	320 623	425 115	24 829	449 944
Skattekostnad	(74 800)	(1 146)	(75 946)	(86 262)	(24 829)	(111 091)
Resultat etter skatt	244 677	-	244 677	338 853	-	338 853

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

Note 28 KLIMARISIKO

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

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

Vurderingen konkluderte videre med at Selvaag Bolig har en relativt lav eksponering for fysiske klimarisiko, men er eksponert for overgangsrisiko. På nåværende tidspunkt har ikke identifiserte klimarisikoer påvirket selskapets måling av eiendeler og gjeld. Analysen vil bli oppdatert senest innen utgangen av 2025.

Fysisk klimarisiko

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

Overgangsrisiko

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

Note 29 FINANSIELLE COVENANTS

Samarbeidsavtalen med Urban Property, omtalt i note 26, inneholder følgende finansielle covenants:

- Egenkapital > NOK 1 500 millioner
- Gjeldsgrad < 50 prosent. Gjeldsgrad er definert som: $\text{Nettogjeld} / (\text{Nettogjeld} + \text{Egenkapital})$
- $\text{Nettogjeld} / \text{rullerende 12 måneders EBITDA} < 3$
- Maksimalt 2,5 års akkumulert, ikke betalt opsjonspremie. Denne består av tre elementer multiplisert med hverandre: (Laveste av markedsverdi eller kjøpspris av tomtene i UP) X (årlig opsjonspremie på 3 måneders NIBOR + 375 basispunkter) X (2,5 år)

I beregningen av nettogjeld skal byggelån og gjeld på portefølje B i Selvaag Bolig sin balanse ekskluderes. Samtidig skal akkumulert påløpt opsjonspremie og selgerkreditt inkluderes i beregningen.

Ved brudd på finansielle covenants skal UP godkjenne utbytte eller andre uttak i Selvaag Bolig frem til covenants igjen er overholdt. Etter 6 måneder brudd øker opsjonspremien med 25 punkter frem til covenants igjen er overholdt.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2025. Per 31. desember 2023 var det ikke trukket på denne. Avtalen inneholder følgende finansielle covenants:

- Egenkapitalandel skal utgjøre minimum 25 prosent
- Gjennomsnittlig salgsgrad for boliger i produksjon skal minimum utgjøre 60 prosent. Ved verdi mellom 60 og 65 prosent skal långiver godkjenne trekk på fasiliteten og marginen økes med 50 basispunkter

Note 30 HENDELSER ETTER BALANSEDATO

Det har ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning etter balansedato.

REGNSKAP: MORSELSKAP

RESULTATREGNSKAP

FOR PERIODEN 1. JANUAR – 31. DESEMBER

Beløp i NOK 1 000	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekter	1,11	78 297	79 081
Leieinntekter		1 006	540
Annen driftsinntekt		-	-
Sum driftsinntekter		79 303	79 621
Varekostnader		9 762	2 933
Lønnskostnader m.m.	2,3	-150 985	-142 167
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	-757	-954
Annen driftskostnad	2,11	-69 851	-54 904
Sum driftskostnader		-211 831	-195 092
Driftsresultat		-132 528	-115 471
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		40 548	24 805
Annen renteinntekt	11	18 545	10 576
Annen finansinntekt		463 276	584 042
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-35 755	-31 713
Annen rentekostnad		-6 568	-6 814
Annen finanskostnad	4	-4 931	-18 659
Øvrige gevinster (-tap), netto		7 802	-
Resultat av finansposter		482 917	562 237
Resultat før skattekostnad		350 389	446 766
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-76 754	-55 788
Ordinært resultat		273 635	390 978
Årsoverskudd (Årsunderskudd)		273 635	390 978
Overføringer			
Foreslått utbytte		93 766	187 531
Avsatt til/ overført fra annen egenkapital		179 869	203 447
Sum overføringer		273 635	390 978

BALANSE

PER 31. DESEMBER

Beløp i NOK 1 000	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	963	3 219
Sum immaterielle eiendeler		963	3 219
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	3 476	3 476
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	868	1 625
Sum varige driftsmidler		4 344	5 101
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	1 470 321	1 579 167
Investeringer i tilknyttet selskap	7	106 654	108 254
Investering i andre aksjer		-	-
Andre fordringer	8,9,10	821 872	731 601
Sum finansielle anleggsmidler		2 398 847	2 419 022
Sum anleggsmidler		2 404 154	2 427 342
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8,9,10,11	13 757	16 579
Andre fordringer på selskap i samme konsern	10	452 851	356 402
Andre fordringer		9 028	6 821
Sum fordringer		475 636	379 802
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	50 631	352 627
Sum omløpsmidler		526 267	732 429
Sum eiendeler		2 930 421	3 159 771

BALANSE (FORTS.)

PER 31. DESEMBER

Beløp i NOK 1 000	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13,14	187 531	187 531
Egne aksjer	14	-264	-103
Overkursfond	14	1 395 478	1 395 478
Annen innskutt egenkapital	14	431 430	349 260
Sum innskutt egenkapital		2 014 175	1 932 166
Sum egenkapital		2 014 175	1 932 166
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	3	1 753	1 506
Sum avsetning for forpliktelser		1 753	1 506
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-	-
Øvrig langsiktig gjeld	8,10	651 013	874 215
Sum annen langsiktig gjeld		651 013	874 215
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10,11	6 093	6 057
Betalbar skatt	5	62 299	40 973
Skyldig offentlige avgifter		17 467	15 152
Urbytte	14	93 766	187 531
Gjeld til selskap i samme konsern	10	55 451	64 070
Annen kortsiktig gjeld		28 404	38 101
Sum kortsiktig gjeld		263 480	351 884
Sum gjeld		916 246	1 227 605
Sum egenkapital og gjeld		2 930 421	3 159 771

Oslo, 21. mars 2024




Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder



Gisele Marchand
Styremedlem



Tore Myrvald
Styremedlem



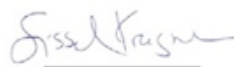
Øystein Thorup
Styremedlem



Camilla Wahl
Styremedlem



Patrik Eriksson
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Sissel Kragnes
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Sverre Molvik
Administrerende direktør

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

FOR PERIODEN 1. JANUAR – 31. DESEMBER

Beløp i NOK 1 000	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Ordinært resultat før skattekostnad		350 389	446 766
Periodens betalte skatt		-40 973	-132 744
Avskrivning på immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	6	757	954
Resultatandel (fra DS/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet		1 600	15 391
Endring i kundefordringer		2 822	-3 863
Endring i leverandørgjeld		36	337
Endring i andre tidsavgrensingsposter*)		-1 191	31 748
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		313 440	358 589
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		-	150
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-	-802
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap og tilknyttede selskap		-24 600	-33 722
Innbetalinger ved avgang andre investeringer og tilbakebetaling av lånefordringer		5 000	271 881
Utbetalinger ved tilgang andre investeringer og lånefordringer		-303 715	-57 497
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-323 315	180 010
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger av utbytte		-281 163	-466 269
Tilbakekjøp av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	14	-27 529	-19 947
Salg av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA		16 571	16 811
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		-292 121	-469 405
Netto kontantstrøm for perioden		-301 996	69 194
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		352 627	283 433
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		50 631	352 627

*) Endring i andre tidsavgrensingsposter består i hovedsak av nedskrivning av investeringer i datterselskaper og intellektuelt konsernbidrag som ikke har kontanteffekt.

REGNSKAPSPRINSIPPER

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift. Salg av varer resultatføres når selskapet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering av balanseposter

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

Anskaffelseskost

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

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

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler kostnadsføres.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til egne utviklingsaktiviteter kostnadsføres løpende.

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

Varige driftsmidler

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

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

Investeringer i andre selskaper

Med unntak for kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer, brukes kostmetoden som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

Nedskrivning av anleggsmidler

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

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

Varelager og bygg i arbeid

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

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

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

Når prosjektet er ferdig, overføres kostpris på usolgte boliger til varelager, og dermed reduseres driftsinntekter og varekostnader med usolgte 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 totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Fordringer

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

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggfordringer, 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. Estimater 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.



Ballerud hageby, Bærum

NOTER

Note 1 SALGSINNEKTER

Salgsinntekter består av:	2023	2022
Prosjektledelse og forretningsførsel	54 297	47 676
Andre salgsinntekter	24 000	31 405
Sum	78 297	79 081

Salgsinntektene relaterer seg til omsetning i Norge.

Note 2 LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE M.M.

Lønnskostnad	2023	2022
Lønn	117 128	114 513
Arbeidsgiveravgift	21 672	17 308
Pensjon	6 044	5 408
Andre personalkostnader	6 141	4 938
Sum	150 985	142 167

Gjennomsnittlig antall ansatte	2023	2022
	64	64

	Lønn	Bonus	Aksjekjøpsprogram	Pensjon	Annet	Sum
Godtgjørelse til adm. dir - Sverre Molvik	3 958	3 502	1 590	116	198	9 364

For godtgjørelser til andre ledende ansatte og aksjer eiet av ledelsen og styremedlemmer vises det til lederlønnrapporten til Selvaag Bolig ASA, publisert på konsernets hjemmesider.

Det er utbetalt TNOK 2 576 i styrehonorar i 2023.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	2 010	1 815
Andre attestasjonstjenester	223	145
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	-	-
Annen bistand	-	-
Sum godtgjørelse til revisor	2 233	1 960

Note 3 PENSJONER

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven.

Innskuddspensjon

Selvaag Bolig ASA har en innskuddsordning for alle ansatte.

AFP-pensjon

Selskapet har også en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) som totalt omfatter 70 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	2023	2022
Pensjonskostnad - IBP/UFP	5 032	4 406
Øvrige pensjonskostnader (inkl. AFP)	1 012	1 002
Netto pensjonskostnader	6 044	5 408
Pensjonsforpliktelser	2023	2022
Avtalefestet pensjon (AFP)	-	-
Andre pensjonsavtaler	1 753	1 506
Sum netto pensjonsforpliktelser	1 753	1 506
Økonomiske forutsetninger		
Antall personer udekkede ordninger	1	2
Diskonteringsrente	3,70%	3,20%
Forventet lønnsregulering/pensjonsøkning	3,75%	3,75%
G-regulering	3,50%	3,50%
Forventet uttaksprosent AFP-ordningen	50,00%	50,00%

Note 4 ANNEN FINANSKOSTNAD

Annen finanskostnad består av:	2023	2022
Valuta	26	11
Nedskrivning på aksjer i datter	3 160	18 370
Annen finanskostnad (garantier og amortisert kost m.m)	145	278
Sum	3 331	18 659

Note 5 SKATT

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2023	2022
Midlertidige forskjeller		
Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-3 110	-3 360
Netto pensjonsmidler/-forpliktelser	-1 753	-1 506
Regnskapsmessig avsetninger	487	-9 765
Netto midlertidige forskjeller	-4 376	-14 631
Grunnlag for utsatt skattefordel	-4 376	-14 631
22 % utsatt skatt	-963	-3 219
Utsatt skatt/-skattefordel i balansen	-963	-3 219

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	2023	2022
Resultat før skattekostnad	350 389	446 766
Permanente forskjeller	-1 508	-193 184
Grunnlag for årets skattekostnad	348 882	253 582
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-10 255	-3 396
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	338 627	250 186
Posterings direkte mot egenkapital med skatteeffekt	-	-
Avgitt konsernbidrag	-55 451	-63 946
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	283 176	186 240

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	62 299	40 973
Betalbar skatt konsernbidrag ført mot investering	-	-
Effekt avgitt konsernbidrag	12 199	14 068
Skattekostnad før endring utsatt skatt	74 498	55 041
Endring i utsatt skatt	2 256	747
Skattekostnad	76 754	55 788

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt (22 % av gr.lag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	74 498	55 041
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-12 199	-14 068
Betalbar skatt i balansen	62 299	40 973

Avstemming skattekostnad	2023	2022
22 % av resultatet før skatt	77 086	98 289
Permanente forskjeller (22 %)	-332	-42 501
Sum	76 754	55 788

Avstemming utsatt skattefordel i balansen	2023	2022
Utsatt skatt/-skattefordel 01.01	-3 219	-3 966
Endring utsatt skatt	2 256	747
Utsatt skatt/-skattefordel 31.12	-963	-3 219

Note 6 VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler	Tomter	Driftsløsøre, inventar etc.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	3 476	22 189	25 665
Tilgang	-	-	-
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	3 476	22 189	25 665
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	21 321	21 321
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-	-	-
Balansført verdi 31.12.	3 476	868	4 344
Årets avskrivninger	-	757	757

Tomter avskrives ikke.

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

Note 7 DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Datterselskap	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme-andel	Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Selvaag Pluss AS	Oslo	100%	160 449	970	188 060
Selvaag Bolig Sandsliåsen AS	Bergen	100%	6 553	-361	8 898
Sandsliåsen Utbygging AS	Bergen	100%	23 291	29 947	68 615
Selvaag Boligutvikling I AS	Oslo	100%	16 430	-873	16 300
Selvaag Bolig Vestby AS	Oslo	100%	2 409	-38	2 407
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	Oslo	100%	1 428	-130	1 415
Selvaag Bolig Lilleaker AS	Oslo	100%	3 817	478	18 909
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Oslo	100%	995	28 208	121 867
Selvaag Bolig Grenseveien AS	Oslo	100%	3 526	-1 821	10 836
Selvaag Bolig Bjerke AS	Oslo	100%	10 984	-624	18 938
Selvaag Bolig Langhus AS	Oslo	100%	12 021	14 925	12 918
Selvaag Bolig Solberg AS	Oslo	100%	27 686	20 414	35 503
Selvaag Løren 7 AS	Oslo	100%	5 342	-609	68 335
Selvaag Bolig Hamang AS	Oslo	100%	43 133	-2 403	67 326
Selvaag Bolig Rogaland AS	Stavanger	100%	263 519	95	382 884
Selvaag Pluss Eiendom KS 2)	Oslo	67%	221 675	3 992	184 626
Selvaag Bolig Ballerud AS	Oslo	100%	4 107	1 502	20 717
Selvaag Bolig Avløs AS	Oslo	100%	1 051	-43	1 050
Selvaag Bolig Tomt II AS	Oslo	100%	443	-39	440
Selvaag Bolig Landås AS	Oslo	100%	52	62 144	28 271
Øya Lervig Brygge AS	Stavanger	100%	2 560	-171	2 567
Selvaag Bolig Sandslihaugen 30 AS	Oslo	100%	4 465	-345	4 599
Selvaag Bolig Torvmyra AS	Trondheim	100%	3 857	-54	7 391
Selvaag Bolig Lørenporten AS	Oslo	100%	14 100	2 927	16 307
Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS	Oslo	100%	7 686	15 797	7 680
Vestparken AS	Oslo	100%	9 154	-550	10 634
Skårer Bolig AS	Oslo	100%	34 898	44 219	14 590
Lørenskog Sentrum Vest AS	Oslo	100%	-10 760	-1 836	68 590
Kaldnes Brygge Syd AS	Oslo	100%	3 044	-16	1 241
Selvaag Bolig Skilstadskogen AS	Oslo	100%	-	-	5 566
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS	Oslo	100%	-	-	485
Selvaag Bolig Kornmoenga AS	Oslo	100%	-	-	234
Selvaag Bolig Nybyen Økern AS	Oslo	100%	-	-	6 740
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Oslo	100%	-	-	1 942
Selvaag Bostad AB	Stockholm	100%	27 563	-9 489	63 439
Balanseført verdi 31.12.					1 470 321

¹⁾ Selskapet er eiet 30 % av morselskapet og 70 % av datterselskap

²⁾ Selskapet er eiet 66,7 % av morselskapet og 33,3 % av datterselskap

Tilknyttet selskap	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme-andel	Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	Oslo	50%	4 735	-4	22 722
Smedplassen Prosjekt AS	Trondheim	50%	529	-147	200
Tiedemannsfabrikken AS	Oslo	50%	1 462	220 487	100
Sinsenveien Utvikling AS	Oslo	50%	-19 629	-9 192	25
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	Bergen	50%	-1 435	-261	15
Heimdahl Stasjonsby AS	Trondheim	50%	12 219	-2 173	6 100
Fornebu Sentrum Utvikling AS	Oslo	50%	-14 900	-3 989	5 016
Haakon VII's gate 4 Utvikling AS	Trondheim	50%	-13 665	-4 655	25
Kaldnes Brygge AS	Tønsberg	50%	4 969	-4 327	46 000
Kanalveien Utvikling AS	Bergen	50%	-1 335	-323	1 436
Kanalveien 51 -53 AS	Bergen	50%	-2 966	-774	15
Verftsbyen Bolig AS	Oslo	50%	32 967	-330	25 000
Balanseført verdi 31.12.					106 654

Datterselskap eiet gjennom andre datterselskaper	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme-andel
Aase Gaard AS	Stavanger	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%
Nestun Pluss Komplementar AS	Oslo	75%
Nestun Pluss KS	Oslo	75%
Nyhavn Pluss AS	Oslo	100%
Selvaag Bolig Pallplassen AS	Oslo	100%
Selvaag Bolig Forntoppen 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%
Selvaag Bolig Bispelua AS	Oslo	100%
Strandkanten Pluss II AS	Oslo	100%
Gårdskvartalet Hus 5 Utleiebolig AS	Oslo	100%
Selvaag Bostad Entreprenad AB	Stockholm	100%
Selvaag Bostad Holding AB	Stockholm	100%

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

Note 8 FORDRINGER OG GJELD

Kundefordringer	2022	2022
Kundefordringer til pålydende	13 757	16 579
Avsetning til tap på kundefordringer	-	-
Kundefordringer i balansen	13 757	16 579

Langsiktig gjeld med forfall over 5 år	2023	2022
Annen langsiktig gjeld til konsernselskap	636 676	845 548
Sum	636 676	845 548

Forfallsplan for langsiktig gjeld:		
Tilbakebetales i løpet av 2024	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2025	14 337	28 667
Tilbakebetales i løpet av 2026	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2027	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2028 eller senere	636 676	845 548
Sum	651 013	874 215

Gjeld sikret ved pant	2023	2022
Gjeld	-	-

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Aksjer i datterselskap	135 437	115 713

Note 9 FORDRING PÅ TILKNYTTETE OG FELLESKONTROLLERTE SELSKAP

	Kortsiktig		Langsiktig	
	2023	2022	2023	2022
Tiedemannsfabrikken AS	-	46	-	-
Kaldnes Brygge AS	-	47	5 089	-
Dockside Næring AS	13	13	-	-
Sinsenveien Utvikling AS	118	335	22 515	21 114
Smedplassen Prosjekt AS	13	-	-	-
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	-	-	11 255	3 531
Kaldnes Boligutvikling AS	20	-	-	-
Heimdal Stasjonsby AS	-	198	15 300	14 348
Haakon VII's gate 4 Utvikling AS	93	988	3 833	3 569
Fornebu Sentrum Utvikling AS	3 181	4 293	93 096	55 116
Sandnes Eiendom Holding AS	-	-	8 477	2 184
Elveparken Sandnes AS	205	275	-	-
Lurahøyden Bolig AS	43	165	7 543	329
Kirkeveien Utbyggingselskap AS	30	55	-	2 500
Verftsbyen Bolig AS	1	1	-	-
Kanalveien 51-53 AS	-	-	12 492	8 718
Kanalveien Utvikling AS	-	-	7 346	4 213
Sum	3 717	6 416	186 946	115 622

Note 10 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

Kortsiktige fordringer	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Selskap i samme konsern	1 621	1 486	452 581	356 662
Sum	1 621	1 486	452 581	356 662

Fordringer med forfall senere enn 1 år	2023	2022
Selskap i samme konsern	622 977	608 671
Sum	622 977	608 671

Kortsiktig gjeld	Annen kortsiktig gjeld			
	Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Selskap i samme konsern	-	460	55 451	63 946
Sum	-	460	55 451	63 946

Langsiktig gjeld med forfall over 1 år	Øvrig langsiktig gjeld	
	2023	2022
Selskap i samme konsern	636 676	845 548
Sum	636 676	845 548

Note 11 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Salg av varer og tjenester	2023	2022
Tilknyttede og felleskontrollerte selskap	35 209	33 707
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap og tilknyttede selskap av morselskap)	882	715
Kjøp av varer og tjenester	2023	2022
Selvaag AS (morselskap)	550	550
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap og tilknyttede selskap av morselskap)	12 004	9 381
Finansinntekt	2023	2022
Selvaag AS (morselskap)	-	-
Tilknyttede og felleskontrollerte selskap	11 347	4 720

Utestående mellomværende pr 31.12:

Fordringer	2023	2022
Selvaag AS (morselskap)	-	-
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap og tilknyttede selskap av morselskap)	8 395	8 651
Gjeld	2023	2022
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap og tilknyttede selskap av morselskap)	3 075	3 000

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

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

Note 12 BUNDNE MIDLER

Det er ingen bundne midler i selskapet per 31. desember 2023.

Note 13 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

20 største aksjonærer pr 31.12.2023	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
PARETO INVEST NORGE AS	4 680 572	5,0 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	3 266 051	3,5 %
The Northern Trust Comp, London Br	2 186 000	2,3 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London	1 912 218	2,0 %
EGD CAPITAL AS	1 704 752	1,8 %
SANDEN EQUITY AS	1 600 000	1,7 %
HAUSTA INVESTOR AS	1 600 000	1,7 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 067 454	1,1 %
PERESTROIKA AS	1 066 619	1,1 %
Goldman Sachs International	965 549	1,0 %
The Northern Trust Comp, London Br	840 200	0,9 %
BANAN II AS	830 000	0,9 %
Brown Brothers Harriman & Co.	684 331	0,7 %
Sverre Malvik	592 684	0,6 %
Øystein Klungland	592 684	0,6 %
GÅSØ NÆRINGSUTVIKLING AS	530 599	0,6 %
BNP Paribas	530 000	0,6 %
Brown Brothers Harriman & Co.	507 059	0,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB	399 628	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	75 736 487	80,8 %
Øvrige aksjonærer	18 029 201	19,2 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

*1 For ytterligere informasjon vedr. nominee-konti henvises det til: <http://sboasa.no/>

Aksjekapitalen på NOK 187 531 376 består av 93 765 688 aksjer à NOK 2,00.

Note 14 EGENKAPITAL

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	187 531	-103	1 395 478	349 260	1 932 166
Kjøp av egne aksjer	-	-1 832	-	-25 697	-27 529
Salg av egne aksjer	-	1 671	-	21 628	23 300
Årets resultat	-	-	-	273 635	273 635
Utbetalt utbytte	-	-	-	-93 631	-93 631
Avsatt ordinært utbytte	-	-	-	-93 766	-93 766
Egenkapital 31.12.	187 531	-264	1 395 478	431 430	2 014 175

Note 15 BETINGEDE FORPLIKTELSER OG GARANTIER

Selvaag Bolig ASA har stilt følgende garantier:	Beløp
Skattetrekkgaranti	7 000
Selvskyldnergaranti	520 514
Byggherregaranti	389 345
Forskuddsgaranti iht Bustadsopplæringsloven § 47	88 222
Entreprenørgaranti iht Bustadsopplæringsloven § 12	1 017 982
Andre garantier	163 829
Sum	2 186 892

ERKLÆRING FRA STYRET OG ADMINISTRERENDE DIREKTØR


Vi bekrefter at konsernets og morselskapets årsregnskap for 2023 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 2024



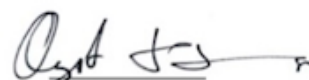
Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder



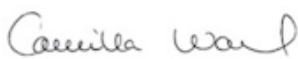
Gisele Marchand
Styremedlem



Tore Myrvold
Styremedlem



Øystein Thorup
Styremedlem



Camilla Wahl
Styremedlem



Patrik Eriksson
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Sissel Kragnes
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Sverre Malvik
Administrerende direktør



Barkarby Pluss, Stockholm



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig ASA

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

Grunnlag for konklusjonen

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

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

Vi har vært revisor for Selvaag Bolig ASA sammenhengende i 16 år fra valget på generalforsamlingen den 11. april 2008 for regnskapsåret 2008 med gjenvalg på generalforsamlingen den 26. april 2022.

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2023. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet, og vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

Virksomheten har i hovedsak vært uendret sammenlignet med fjoråret. Det har ikke vært regulatoriske endringer, transaksjoner eller hendelser av vesentlig betydning som har ledet til nye fokusområder. *Verdi av varelager* har samme karakteristika og risikoer i år som i fjor, og har følgelig vært et viktig fokusområde i vår revisjon også i 2023.

Sentrale forhold ved revisjonen

Verdi av varelager

Per 31. desember 2023 består konsernets varelager i hovedsak av råtomter, prosjekter under utvikling, og usolgte, ferdigutviklede boligenheter.

Varelageret utgjør en betydelig del av eiendelene i balansen, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Fastsettelse av netto realisasjonsverdi innebærer at ledelsen utøver skjønn. Dersom et vesentlig verdifall inntreffer, kan det medføre nedskrivning av varelageret.

Det er kun verdi av råtomter og usolgte ferdigutviklede enheter som vurderes å være sentrale forhold ved revisjonen. Dette beror på en konkret vurdering av risikoen for verdifall på enheter under utvikling. Et prosjekt igangsettes først når minstekrav til forhåndssalg er oppnådd. Forhåndssalget verifiserer prosjektets attraktivitet i markedet og innebærer en latent profitt for selskapet som først resultatføres ved overlevering. Ved prosjektstart og gjennom prosjektets byggetid vil det derfor normalt være lavere risiko for verdifall på enheter under utvikling.

Det er ikke foretatt vesentlig nedskrivning av råtomter eller usolgte ferdigutviklede enheter i 2023.

Verdi på råtomter

Anskaffelseskost på råtomter er hvert år gjenstand for verddivurdering av selskapet. Ledelsen innhenter en verddivurdering utført av ekstern verdsetter. Verdsetter foretar en fastsettelse av virkelig verdi som reflekterer prisen som antas å kunne oppnås ved salg av tomten i markedet på måletidspunktet.

Dersom virkelig verdi fremstår å være nær eller lavere enn anskaffelseskost, vurderes det å være en indikator på at netto realisasjonsverdi kan være lavere enn anskaffelseskost. Ledelsen foretar i så tilfelle en nærmere vurdering av netto realisasjonsverdi gjennom å vurdere prosjektkalkylen for det planlagte boligprosjektet. Netto realisasjonsverdi beregnes da som samlet estimert salgpris med fratrukk for samlede anskaffelseskost for prosjektet, herunder salgs- og markeds kostnader. Dersom netto realisasjonsverdi beregnes til å være negativ, foretar ledelsen

Hvordan vi i vår revisjon håndterte sentrale forhold ved revisjonen

Verdi på råtomter

For å ta stilling til selskapets fastsettelse av virkelig verdi på råtomter, har vi innhentet kopi av ekstern verdsetters verddivurderinger. Videre har vi innhentet og vurdert ledelsens kommunikasjon med ekstern verdsetter for å ta stilling til om verdsetter fikk et uhildet mandat fra ledelsen. Utover å vurdere disse faktorene, samt verddivurderingen og forutsetningene som ligger til grunn, har vi tatt stilling til ekstern verdsetters kompetanse og objektivitet ved å vurdere om de har anvendt anerkjente og hensiktsmessige metoder i verdsettelsene. Disse handlingene ga oss ingen indikasjoner på feil eller manglende objektivitet i de eksterne verdsettelsene.

Dersom ekstern verdsetters vurdering viser en estimert virkelig verdi nær eller under anskaffelseskostnad, har vi vurdert ledelsens fastsettelse av netto realisasjonsverdi. Dette gjøres ved å innhente prosjektkalkyle for det planlagte boligprosjektet. Vi har videre vurdert de forutsetningene som ligger til grunn for prosjektkalkylen og utfordret ledelsens vurderinger og anvendelse av skjønn om nødvendig.

Som et ledd i våre handlinger har vi også vurdert at utvalgte forutsetninger lagt til grunn for fastsettelse av virkelig verdi tilsvarer forutsetninger lagt til grunn for fastsettelse av netto realisasjonsverdi. I disse vurderingene har vi applisert vår akkumulerte kunnskap om selskapets øvrige boligprosjekter.

Basert på våre revisjonshandlinger har vi kommet frem til at de forutsetninger ledelsen har lagt til grunn for verdifastsettelse av råtomter anses rimelige.

Verdi på usolgte, ferdigutviklede boligenheter

For å ta stilling til selskapets fastsettelse av netto realisasjonsverdi på usolgte, ferdigutviklede boligenheter har vi innhentet en fullstendig oversikt over disse enhetene og ledelsens vurderinger av estimert salgpris, samt øvrige forutsetninger som er lagt til grunn.

nedskrivning av varelageret tilsvarende anslått tap ved prosjektet.

Både virkelig verdi og netto realisasjonsverdi er avhengig av en rekke forutsetninger som geografisk plassering, nåværende regulering, utviklingspotensiale og tidspunkt for salg. Fastsettelse av enkelte av disse variablene krever at ledelsen anvender skjønn. Anvendelse av skjønn påvirker verdien av råtomtene og resultatregnskapet direkte.

Verdi på usolgte, ferdigutviklede boligenheter

Anskaffelseskost for usolgte, ferdigutviklede boligenheter er gjenstand for verdivurdering av selskapet. Ledelsen foretar en årlig vurdering av om netto realisasjonsverdi er lavere enn anskaffelseskost, hvilket vil innebære behov for nedskrivning av aktuelle enheter.

Ledelsens beregning av netto realisasjonsverdi består av estimert salgspris i markedet med fradrag for estimerte salgs- og markeds kostnader. Fastsettelse av estimert salgspris inneholder ulike betraktninger rundt for eksempel solgte enheter i samme prosjekt, antall usolgte enheter, forventninger til markeds- og prisutvikling, samt risikoavsetninger knyttet til usolgte enheter.

Fastsettelse av enkelte av disse variablene krever at ledelsen anvender skjønn. Anvendelse av skjønn påvirker derfor potensielt balanseverdien av usolgte, ferdigstilte 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.

Vi har videre tatt stilling og vurdert de forutsetninger ledelsen har lagt til grunn for sin vurdering. Som et sentralt ledd i dette har vi sammenlignet ledelsens vurderinger av netto realisasjonsverdi mot observerte markedsverdier på sammenlignbare salg i området. Vi har da rettet særlig oppmerksomhet mot de usolgte, ferdigutviklede enhetene som har lavest forventet margin.

Vi har videre også kontrollert at netto realisasjonsverdi er estimert salgspris fratrukket estimerte salgs- og markedsomkostninger.

Basert på våre revisjonshandlinger har vi kommet frem til at de forutsetninger ledelsen har lagt til grunn for verdifastsettelse av usolgte, ferdigutviklede enheter anses rimelige.

Vi har vurdert og finner at informasjonen i note 3 og note 5 er i overensstemmelse med kravene i IFRS Accounting Standards som godkjent av EU og at informasjonen reflekterer vurderinger rundt nedskrivning 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, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU for konsernregnskapet. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

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

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

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

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



Uttalelse om andre lovmessige krav

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

Konklusjon

Som en del av revisjonen av årsregnskapet for Selvaag Bolig ASA har vi utført et attestasjonsoppdrag for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som inngår i årsrapporten med filnavn selvaagboligasa-2023-12-31-nb.zip i det alt vesentlige er utarbeidet i overensstemmelse med kravene i delegert kommisjonsforordning (EU) 2019/815 om et felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF-regelverket) etter forskrift gitt med hjemmel i verdipapirhandelloven § 5-5, som inneholder krav til utarbeidelse av årsrapporten i XHTML-format og iXBRL-markering av konsernregnskapet.

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

Ledelsens ansvar

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

Revisors oppgaver og plikter

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

Oslo, 21. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Petter Walstad', is written over a light blue horizontal line.

Petter Walstad
Statsautorisert revisor

GRI-INDEKS

GRI INDIKATOR	BESKRIVELSE	KAPITTEL I RAPPORT (SIDETALL GJELDER KUN PDF)
Redegjørelse for bruk	Selvaag Bolig har rapportert informasjon referert i denne GRI indeksen for perioden 01.01.2023 til 31.12.2023 basert på GRI standardene	
GRI 1: Foundation 2021		
GRI 2: Generelle indikatorer 2021		
2-1	Organisatoriske detaljer	Forretningsbeskrivelse (10)
2-2	Oversikt over alle enheter som omfattes av virksomhetens bærekraftsrapportering	Om rapporten (15)
2-3	Rapporteringsperiode, rapporteringsfrekvens og kontaktperson for spørsmål vedrørende rapporten eller innholdet	Om rapporten (15)
2-4	Endring av historisk data fra tidligere rapporter	Nøkkelindikatorer (33)
2-5	Ekstern revisjon	Om rapporten (15)
2-6	Beskrivelse av virksomhetens produkter og tjenester, leverandørkjede og andre forretningsforhold	Forretningsbeskrivelse (10)
2-7	Virksomhetens ansatte	Inspirerende arbeidsforhold for ansatte (35)
2-8	Øvrige arbeidere som påvirkes av virksomheten og type arbeid de utfører	Inspirerende arbeidsforhold for ansatte (35) Aksomhetsvurderinger (31)
2-9	Virksomhetens styringsstruktur og sammensetning	Styrets Arbeid (46)
2-10	Nominasjon og utvelgelse av høyeste styringsorgan	Styrets sammensetning og uavhengighet (45)
2-11	Styreleder av høyeste styringsorgan	Styrets uavhengighet (45)
2-12	Høyeste styringsorganets rolle i å overse håndteringen av bærekraft	Styring (16)
2-13	Delegering av bærekraftsansvaret internt i virksomheten	Styring (16)
2-14	Høyeste styringsorganets rolle i virksomhetens bærekraftsrapportering	Styring (16)
2-15	Interessekonflikter	Styrets oppgaver (46)
2-16	Kommunikasjon av varslings saker	Varslingsrutiner (17-18)
2-17	Bærekraftskunnskap hos høyeste styringsorgan	Styrets sammensetning (45)
2-18	Evaluering av kunnskap- og ytelse på bærekraft hos høyeste styringsorgan	Styrets sammensetning (45)
2-19	Godtgjørelser	Godtgjørelse til styret (49) Godtgjørelse til ledende ansatte (49)
2-20	Prosess for å fastsette godtgjørelser	Godtgjørelse til styret (49) Godtgjørelse til ledende ansatte (49)
2-21	Årlig total kompensasjonsgrad	Lønn og annen godtgjørelse (63) Godtgjørelse og honorarer til ledelsen, styret og revisorer (103)
2-22	Virksomhetens bærekraftsstrategi	Strategiske prioriteringer (18)
2-23	Forpliktelse til å opprettholde ansvarlig forretningsadferd	FNs bærekraftsmål (20) Sosiale forhold (S) (31) Styring (16) Klimagassutslipp (23)
2-24	Forankring av forpliktelser til å opprettholde ansvarlig forretningsadferd	Ressursbruk i Selvaag Boligs prosjekter (27) Biologisk mangfold (29) Arbeidslivskriminalitet og sosial dumping (32) Etikk i leverandørkjeden (38)
2-25	Prosess for å kompensere negativ påvirkning	Klima og miljø (E) (21) Biologisk mangfold (29) Sosiale forhold (S) (31)
2-26	Mekanismer for å søke råd og varslingskanal	Varslingsrutiner (17-18) Klima og miljø (E) (21)
2-27	Etterlevelse av lover og regler	Arbeidslivskriminalitet og sosial dumping (32) Etikk i leverandørkjeden (38)
2-28	Medlemskap i bransjeorganisasjoner, eller andre sammenslutninger, og nasjonale/internasjonale lobbyorganisasjoner	Samarbeidspartnere (14)
2-29	Interessent dialog	Interessentdialog og vesentlige temaer (19) Arbeidslivskriminalitet og sosial dumping (32)
2-30	Prosent av ansatte som dekkes av kollektive tariffavtaler	Alle Selvaag Boligs ansatte har individuelle arbeidsavtaler

GRI INDIKATOR	BESKRIVELSE	KAPITTEL I RAPPORT (SIDETALL GJELDER KUN PDF)
GRI 3: Vesentlige temaer 2021		
3-1	Prosess for å fastslå vesentlige temaer	Interessentdialog og vesentlige temaer (19) ESG: Vesentlige temaer (150)
3-2	Liste med vesentlige temaer	Interessentdialog og vesentlige temaer (20) ESG: Vesentlige temaer (141)
GRI 205: Anti-korrupsjon 2016		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	Etikk i egen virksomhet (38)
205-1	Risikovurdering knyttet til korrupsjon	Etikk i egen virksomhet (38)
205-2	Kommunikasjon og opplæring knyttet til anti-korrupsjon	Etikk i egen virksomhet (38)
205-3	Tilfeller av korrupsjon og tiltak iverksatt	Etikk i egen virksomhet (38)
GRI 301: Materialer 2016		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	Ressursbruk i Selvaag Boligs prosjekter (27)
301-1	Materialbruk i vekt eller volum	Ressursbruk i Selvaag Boligs prosjekter (27)
GRI 303: Vann og avløp 2016		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	Biologisk mangfold (29)
301-1	Interaksjoner med vann som en delt ressurs	Biologisk mangfold (29)
GRI 304: Biologisk mangfold 2016		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	Biologisk mangfold (29)
304-1	Driftsområder som eies, leies eller forvaltes i verneområder eller områder med høyt biologisk mangfold utenfor verneområder	Biologisk mangfold (29)
304-2	Betydelig påvirkning fra virksomhetens produksjon på biologisk mangfold	Biologisk mangfold (29)
GRI 305: Klimagassutslipp 2016		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	Klimagassutslipp (23)
305-1	Direkte (Scope 1) klimagassutslipp	Klimagassutslipp (23)
305-2	Indirekte (Scope 2) klimagassutslipp	Klimagassutslipp (23)
305-3	Andre indirekte (Scope 3) klimagassutslipp	Klimagassutslipp (23)
305-4	Utslippetsintensitet klimagass	Klimagassutslipp (23)
GRI 306: Avfall 2020		
306-1	Avfall og avfallsrelatert påvirkning	Ressursbruk i Selvaag Boligs prosjekter (27)
306-2	Håndtering av betydelig avfallsrelatert påvirkning	Ressursbruk i Selvaag Boligs prosjekter (27)
Egendefinert	Byggeteknikk forskrift (TEK 17) Paragraf 9-8 Avfallsortering	Ressursbruk i Selvaag Boligs prosjekter (27)
GRI 308: Miljøvurdering hos leverandører 2016		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	Klima og miljø (E) (21)
308-1	Miljøvurdering av leverandører	Klima og miljø (E) (21)
308-2	Negativ miljøpåvirkning i leverandørkjeden og håndtering derav	Klima og miljø (E) (21) Biologisk mangfold (29)
GRI 401: Arbeid 2016		
401-1	Nye ansatte	Inspirerende arbeidsforhold for ansatte (35)
401-3	Foreldrepermisjon	Likestilling og mangfold (36)
404-3	Andel ansatte som mottar regelmessig karriereutviklingsvurdering	Inspirerende arbeidsforhold for ansatte (35)
GRI 405: Mangfold og likestilling 2016		
405-1	Mangfold i styret og blant virksomhetens ansatte	Likestilling og mangfold (36)
405-2	Lønnsforhold kvinner og menn	Inspirerende arbeidsforhold for ansatte (35)
GRI 406: Ikke-diskriminering 2016		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	Inspirerende arbeidsforhold for ansatte (35)
406-1	Forekomst av diskriminering og korrigerende tiltak iverksatt	Inspirerende arbeidsforhold for ansatte (35)
GRI 407: Organisasjonsfrihet og kollektive forhandlinger 2016		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	Interessentdialog og vesentlige temaer (19)
407-1	Risiko i virksomheten eller hos leverandører knyttet til retten til organisasjonsfrihet og kollektive forhandlinger	ESG i Selvaag Bolig - Styring (16)
GRI 409: Tvangsarbeid 2016		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	Trygge byggeplasser (32)
409-1	Risiko i virksomheten eller hos leverandører knyttet til forekomst av tvangsarbeid	Aksomhetsvurderinger (31) Trygge byggeplasser (32)

GRI INDIKATOR	BESKRIVELSE	KAPITTEL I RAPPORT (SIDETALL GJELDER KUN PDF)
GRI 413: Lokalsamfunn		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	Inkluderende nabolag (33)
413-2	Virksomhetens faktiske og potensiell negative påvirkning på lokalsamfunn	Inkluderende nabolag (33)
GRI 414: Sosial vurdering hos leverandører 2016		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	Aktsomhetsvurderinger (31)(Trygge byggeplasser (32) Aktsomhetsvurderinger (31))
414-1	Sosial vurdering av leverandører	Trygge byggeplasser (32) Aktsomhetsvurderinger (31))
414-2	Negativ sosial påvirkning i leverandørkjeden og tiltak iverksatt	Trygge Byggeplasser (32)
Health and safety		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	Trygge byggeplasser (32)
Egendefinert	SHA	Trygge byggeplasser (32)
Energi		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	Energieffektivitet (25-26)
Egendefinert	Energieffektivitet (25-26)	Energieffektivitet (25-26)
Klimarelatert risiko		
3-3	Håndtering av vesentlige temaer	Klimarisiko (22-23)
Egendefinert	TCFD	Klimarisiko (111) Klimarisiko (111)

VEDLEGG

ESG: VESENTLIGE TEMAER

	Tema	Ekstern påvirkning	Finansiell påvirkning
Klima og miljø	Klimagassutslipp i leverandørkjede		
	Klimagassutslipp i konstruksjonsfasen		
	Klimarelatert risiko		
	Tap av biologisk mangfold i byggeprosjekt		
	Tap av biologisk mangfold leverandørkjede		
	Negativ påvirkning på nærliggende økosystemer		
	Avfall og forurensing i leverandørkjede		
	Avfall og forurensing fra riving		
	Avfall og forurensing fra byggeplass		
	Vannforurensing fra byggeplass		
	Vannforurensing i leverandørkjeden		
	Vannforbruk i leverandørkjeden		
	Vannforbruk i ferdigstilt bygg		
	Materialforbruk		
	Energieffektivitet i bygg		
Energiforbruk byggeplass			

	Tema	Ekstern påvirkning	Finansiell påvirkning
Sosiale Forhold	Helse og sikkerhet på byggeplass		
	Menneskerettigheter i leverandørkjeden		
	Sosial dumping		
	Påvirkning på lokalsamfunn		
	Økt økonomisk utvikling til lokalsamfunn		
	Diskriminering i ansettelsesprosesser		
	Diskriminering av sårbare grupper		
	Angrep på fagforeningsrettigheter		

	Tema	Ekstern påvirkning	Finansiell påvirkning
Syring	Transparent eierskapsstruktur		
	Etikk i leverandørkjeden		
	Etikk i egen operasjon		

Betydelig	
Høy	
Medium	
Lav	

KLIMAGASSREGNSKAP 2023

Denne rapporten viser klimagassutslipp (GHG-utslipp) fra Selvaag Boligs virksomhet. Regnskapet omfatter selskapets kontorer og visningssentere i Norge og Sverige, samt alle byggeprosjekter som ble ferdigstilt i 2023.

Informasjonen som er benyttet i klimagassregnskapet er hentet fra både interne og eksterne kilder. Innrapporterte mengder er omregnet til CO₂-ekvivalenter i henhold The Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollen) og er den mest anerkjente internasjonale standarden for kvantifisering og rapportering av klimagassutslipp.

Utslipp i samtlige omfang er beregnet ved hjelp av forbruksdata, og utslipp fra byggematerialer er primært basert på produktenes miljødeklarasjoner (EPD). Selvaag Boligs totale klimagassutslipp for rapporteringsåret 2023 var 20 822,85 tCO₂e.

Byggeprosjekter 2023

Selvaag Bolig har ført klimagassregnskap siden 2021. Regnskapene for 2022 og 2023 følger kravene i Byggteknisk forskrift (TEK 17) § 17-1, som ble innført i 2022. Årets klimagassregnskap omfatter alle Selvaag Boligs ferdigstilte boligprosjekter i 2023 og følger kravene som er fastsatt i TEK17. Iht. forskriften skal klimagassregnskap for boligprosjekter og yrkesbygg føres etter Norsk Standard NS 3720:2018 og minimum inkludere livsløpsmodulene A1-A5 og B4. Selvaag Bolig har i tillegg valgt å inkludere B6. Beregningsperioden er 50 år.

Stadium	NS-kategori	Beskrivelse
Produkt	A1	Råvarer
Produkt	A2	Transport fra produksjonssted
Produkt	A3	Produksjon
Gjennomføring	A4	Transport til byggeplass
Bruk	B2	Vedlikehold
Bruk	B4	Utskifting
Bruk	B6	Energibruk i drift

For prosjekter har Selvaag Bolig kategorisert klimagassregnskapet i henhold til krav i TEK17 om å følge inndelingen i Norsk Standard NS 3451:2022 *Bygningsdelstabell og systemkodetabell for bygninger og tilhørende uteområder* etter bygningsdelene fundamentering, bæresystemer, yttervegger, innervegger, dekker og yttertak. Klimaregnskapet for Selvaag Bolig ASA, herunder utslipp fra byggeprosjektene, inkluderer utslipp fra materialer som inngår i disse elementene, men viser utslippene aggregert per materialgruppe istedenfor bygningsdel. Dette for å gi bedre sammenlignbarhet over tid og bedre sammenheng med selskapets KPIer og mål.

Klimaregnskapet viser utslipp i Scope 1, Scope 2 og Scope 3. Firmabiler, elektrisitet, innkjøpte varer og tjenester, bruk av solgte produkter, avfall, oppstrøms transport og distribusjon, samt tjenestereiser er inkludert.

Nøkkeltall

NØKKELTALL, ADMINISTRASJON	ENHET	2023	2022
KATEGORI			
SCOPE 1	tCO ₂ e	2,5	3,1
SCOPE 2 (LOKASJONSBASERT)	tCO ₂ e	3	4,1
SCOPE 2 (MARKEDSBASERT)	tCO ₂ e	204,9	165,8
SCOPE 1 + 2 (LOKASJONSBASERT)	tCO ₂ e	5,5	7,2
SCOPE 3 (ADMINISTRATIVE UTSLIPP)	tCO ₂ e	59,6	43,8
SCOPE 1, 2 & 3 (ADMINISTRATIVE UTSLIPP)	tCO ₂ e	65,1	51
NØKKELTALL, BYGGPROSJEKTER			
KATEGORI			
CO ₂ -intensitet, scope 1, 2 & 3 total	tCO ₂ e	20 823,86	25 536,1
CO ₂ -intensitet, materialbruk	tCO ₂ e	16 925,36	19 815,4
CO ₂ -intensitet, avfall generert*	tCO ₂ e	302,84	276,4
Materialbruk	Tonn	208 730,75	205 720
Avfall generert*	Tonn	3 650,4	3 362,2
Utslipp pr. BTA total	KgCO ₂ e	238,07	342,67
Utslipp pr. BTA total per år (50 år)	KgCO ₂ e	4,8	6,7
Utslipp pr. Årsverk	tCO ₂ e	248	302
Netto energibruk (kwh pr. Oppvarmet bra i ferdigstilt bolig)	KWh/BRA	92,2	92,9

* Kun utslipp fra avfall fra byggeprosjekter.

Klimaregnskapet inkluderer alle byggeprosjektene som ble ferdigstilt i rapporteringsåret. Ettersom det ferdigstilles et ulikt antall boliger hvert år, vil også den totale CO₂-intensiteten kunne variere vesentlig fra år til år. Selskapet har derfor trukket ut nøkkelverdier som er mulig å sammenligne på tvers av år og som bedre reflekterer selskapets innsats for å redusere klimagassutslipp.

Tabellen over viser at de totale administrative utslippene økte med 14 tCO₂e fra 2022 til 2023. Det tilsvarer en økning på 11 %. De administrative utslippene i Scope 1 og 2 er redusert mens de har økt i Scope 3 på grunn av økt reisevirksomhet. Utslippene fra ferdigstilte byggeprosjekter hadde et vesentlig lavere utslipp per bruttoareal (BTA) ferdigstilt bolig i 2023 enn i 2022. Utslipet på 238,07 kgCO₂e per BTA er en reduksjon på 31 % sammenlignet med 2022. Årsaken til reduksjonen er at det er benyttet flere materialer med lavt karbonavtrykk og at selskapet har hatt tilgang til bedre data for 2023-regnskapet. I 2022 ble utslipp fra enkelte av byggeprosjektene beregnet som følge av mangelfull innrapportering fra entreprenør. I tillegg kunne ikke EPDer fremskaffes for flere av byggematerialene som ble benyttet i 2022. Dette ga utslippspåslag på 25 % iht. til TEK17-kravene. I 2023 er utslipp fra alle byggeprosjekter beregnet ut fra faktiske forbruktdata og EPDer. Dette gir mer korrekte utslippsdata og har også ført til en tilsvarende reduksjon i utslipp per BTA fordelt på byggets levetid (50 år). Det totale materialforbruket samt avfallsgenerering i 2023 er på samme måte som i 2022 påvirket av antall byggeprosjekter og størrelsen på disse. Tallene for materialforbruk og avfall i 2022 og 2023 gir derfor ikke et korrekt bilde av selskapets innsats for å redusere klimagassutslipp.

Totale utslipp for 2023 (2022)

Klimaregnskap aggregert

KATEGORI	ENHET	UTSLIPP		% AV TOTALT UTSLIPP
Scope 1	tCO ₂ e	2,55	(3,1)	0,01 %
Scope 2 (Lokasjonsbasert)	tCO ₂ e	2,95	(4,1)	0,01 %
Scope 2 (Markedsbasert)	tCO ₂ e	204,90	(165,8)	0,96 %
Scope 3	tCO ₂ e	20 818,37	(25 556,04)	99,97 %
S1+s2+s3 (lokasjonsbasert)	tCO ₂ e	20 823,86	(25 563,24)	100,00 %
Scope 3 - Fordelt				
Innkjøpte varer og tjenester	tCO ₂ e	17 227,81	(22 553,49)	82,73 %
Oppstrøms transport og distribusjon	tCO ₂ e	1 213,66	(225,41)	5,83 %
Avfall	tCO ₂ e	0,19	(0,21)	<0,01 %
Bedriftsreiser	tCO ₂ e	59,41	(47,73)	0,29 %
Bruk av solgte produkter	tCO ₂ e	2 317	(2 733,2)	11,13 %

Tabellen over viser det aggregerte klimaregnskapet for rapporteringsåret 2023.

Scope 1 består av 2,5 tCO₂e i 2023 og utgjør 0,01 % av selskapets totale utslipp. Scope 1 omfatter utelukkende utslipp fra firmabiler som er drevet på fossilt brensel. Firmabiler drevet på elektrisitet er rapportert i Scope 2. Under arbeidet med årets klimaregnskap ble det oppdaget en feil i beregningen av Scope 1-utslippet for 2022. Dette er derfor korrigert fra 25,2 tCO₂e til 3,1 tCO₂e i årsrapporten for 2023.

Scope 2 (lokasjonsbasert) består av 2,95 tCO₂e og utgjør 0,01 % selskapets totale utslipp. Scope 2 omfatter utslipp fra elektriske firmabiler og energibruk i kontorer og visningscentre. Utslippene er 26 % lavere i 2023 enn i 2022. Nedgangen skyldes i hovedsak at Selvaag Bolig har endret utregningsmetode på grunn av manglende tilgang på data og lav kvalitet på data fra eiere av regionkontorer i 2022. Elektrisitetstall fra regionkontorer er nå estimert med utgangspunkt i data fra hovedkontoret i Silurveien 2 i Oslo som flere enn 60 % av selskapets ansatte har som fast arbeidssted.

Scope 3 omfatter kategoriene innkjøpte varer og tjenester, oppstrøms transport og distribusjon, avfall, bedriftsreiser og bruk av solgte produkter.

Innkjøpte varer og tjenester inkluderer alle utslipp relatert til utvinning og produksjon av materialer brukt under bygging av Selvaag Boligs byggeprosjekter. Kategorien inkluderer også utslipp fra avfall generert på byggeplassene. Kategorien i sin helhet hadde et utslipp på 17 227,81 tCO₂e, og byggematerialer utgjør 16 925,36 tCO₂e av dette. Avfall fra byggeplasser hadde et utslipp på 302,45 tCO₂e.

Innkjøpte varer og tjenester er Selvaag Boligs største utslippskategori og utgjør 82,73 % av selskapets totale utslipp. Materialer står for 98 % av utslippet i denne kategorien. Alle utslippsfaktorer som er benyttet for å beregne utslipp for de respektive materialene er hentet fra materialets tilhørende EPD. Alle EPDer var sertifiserte og gyldige ved rapporteringsdato og fulgte TEK 17-krav for EPD og GWP-faktorer.

Materialekategorien betong er enkeltmaterialet med størst klimagassutslipp og utgjør hhv. 57 % av utslippene fra materialer og 46,13 % av utslippene for kategorien innkjøpte varer og tjenester. Betong, stål og armeringsjern utgjør samlet 87 % av

klimagassutslippet fra materialene som benyttes i byggeprosjektene. Merk at materialekategorien for betong også omfatter prefabrikkert betong som kan inneholde armering. Alle utslipp fra prefabrikkert betong (inkl. armering) er presentert i klimaregnskapet under betong. Flere av byggeprosjektene som ble ferdigstilt i løpet av 2023 benyttet lavkarbonbetong. Dette bidro til å utslippene i enkelte prosjekter var betydelig lavere i 2023 enn i 2022.

Oppstrøms transport og distribusjon inkluderer alle utslipp fra transport av innkjøpte materialer fra leverandør til byggeplass og utgjør 1 200,33 tCO₂e. Det tilsvarer 6 % av det totale klimagassutslippet. Det er benyttet en konservativ tilnærming i utregningen av utslippene i denne kategorien. Utregningen legger til grunn faktiske tonnkilometer (tkm) transportert, men all transport er registrert som tungtransport.

Avfall omfatter utslipp fra avfall fra Selvaag Boligs selskapets kontorer. Dette må ikke forveksles med avfall generert under oppføring av bygg som er presentert kategorien innkjøpte varer og tjenester. Avfall fra administrasjon utgjør 0,19 tCO₂e som er mindre enn 0,01 % av selskapets det totale klimagassutslipp. Selvaag Bolig har endret utregningsmetode for denne kategorien. På samme måte som for Scope 2 er avfall fra regionkontorer nå estimert med utgangspunkt i data fra hovedkontoret i Silurveien 2 i Oslo som flere enn 60 prosent av selskapets ansatte har som fast arbeidssted.

Bedriftsreiser viser utslipp fra reisevirksomheten til Selvaag Boligs ansatte. Denne kategorien står for hhv. 0,3 % av selskapets totale klimagassutslipp og 91 % av selskapets administrative utslipp isolert. Denne kategorien har også sett en økning i utslipp fra 43,7 tCO₂e i 2022 til 59,41 tCO₂e i 2023. Dette tilsvarer en økning på 36,6 % og skyldes økt reisevirksomhet.

Bruk av solgte produkter omfatter utslipp fra utskiftning og vedlikehold av materialer, samt estimert energiforbruk i byggenes levetid. Kategorien i sin helhet hadde et utslipp på 2 317 tCO₂e som tilsvarer 11 % av selskapets totale klimagassutslipp i 2023. Beregningsperioden (levetiden) som er lagt til grunn er 50 år, som definert i TEK17. Dette er utslipp fra til byggenes bruksfaser B2, B4 og B6. Kategoriene vedlikehold (B2) og utskiftning (B4) ga utslipp på hhv. 182 tCO₂e og 266 tCO₂e. Disse utslippene er basert på utslippsfaktorer oppgitt i materialenes tilhørende EPDer. Estimert energiforbruk (B6) hadde et utslipp på 1 869 tCO₂e som tilsvarer 9 % av selskapets totale klimagassutslipp.

Klimaregnskap nedbrutt

KLIMAREGNSKAP	ENHET	TCO ₂ E	% AV TOTALT UTSLIPP
SCOPE 1			
Firmabiler Bensin	tCO ₂ e	2,55	0,01 %
Scope 1 Total		2,55	0,01 %
SCOPE 2 (MARKEDSBASERT)			
Elektrisitet Norge	tCO ₂ e	202,1	0,96 %
Firmabiler, EL	tCO ₂ e	0,15	<0,01 %
Scope 2 (markedsbasert) total		202,35	0,96 %
SCOPE 2 (LOKASJONSBASERT)			
Elektrisitet Norge	tCO ₂ e	2,80	0,01 %
Firmabiler, EL	tCO ₂ e	0,15	<0,01 %
Scope 2 (lokasjonsbasert) total		2,95	0,01 %
Scope 1 & 2 (markedsbasert) Total		204,90	0,98 %
Scope 1 & 2 (lokasjonsbasert) Total		5,50	0,03 %

SCOPE 3	ENHET	TCO2E	% av totale utslipp
INNKJØPTE VARER OG TJENESTER			
Materiale			
Stål	tCO2e	2 445,84	11,75 %
Armering	tCO2e	2 664,53	12,80 %
Gips	tCO2e	356,44	1,71 %
Tegl/Murmørtel/Leca	tCO2e	313,15	1,50 %
Treverk	tCO2e	540,60	2,60 %
Isolasjon	tCO2e	35,51	0,17 %
Betong	tCO2e	9 606,60	46,13 %
Vinduer	tCO2e	321,13	1,54 %
Balkongdører	tCO2e	275,49	1,32 %
Dører	tCO2e	254,62	1,22 %
Fasadeplater	tCO2e	111,45	0,54 %
Materiale Total	tCO2e	16 925,36	81,28 %

AVFALL GENERERT UNDER BYGGING			
Blandet tre, resirkulert	tCO2e	44,50	0,21 %
Kompleks, resirkulert	tCO2e	20,48	0,10 %
Papp, resirkulert	tCO2e	5,02	0,02 %
Blandet ee-avfall, resirkulert	tCO2e	0,21	<0,01 %
Forurensete masser, deponi	tCO2e	3,27	0,02 %
Diverse industriavfall, resirkulert	tCO2e	84,97	0,41 %
Gips, resirkulert	tCO2e	24,93	0,12 %
Mineralull, resirkulert	tCO2e	0,44	<0,01 %
Plast, resirkulert	tCO2e	8,35	0,04 %
Cca-imp trevirke, resirkulert	tCO2e	93,92	0,45 %
Metall, resirkulert	tCO2e	15,15	0,07 %
Farlig avfall, resirkulert	tCO2e	1,21	0,01 %
Avfall generert under bygging total	tCO2e	302,45	1,45 %
Innkjøpte varer og tjenester total	TCO2E	17 227,81	82,73 %

OPPSTRØMS TRANSPORT OG DISTRIBUSJON			
Lastebil 33t+	tCO2e	12 13,66	5,83 %
Oppstrøms transport og distribusjon total	tCO2e	12 13,66	5,83 %

AVFALL			
Restavfall	tCO2e	0,12	<0,01 %
Plastikk	tCO2e	0,01	<0,01 %
Papir/papp	tCO2e	0,03	<0,01 %
Matavfall	tCO2e	0,03	<0,01 %
Avfall total	tCO2e	0,19	<0,01 %

BEDRIFTSREISER				
Kjøregodtgjørelse el	tCO2e	2,00	0,01 %	
Kjøregodtgjørelse	tCO2e	9,58	0,05 %	
Kontinental fly (ink rf)	tCO2e	6,12	0,03 %	
Innenlands fly (ink rf)	Norge	tCO2e	8,93	0,04 %
Innenlands fly (ink rf)	Sverige	tCO2e	31,24	0,15 %
Tog	tCO2e	0,16	<0,01 %	
Ferge	tCO2e	0,00	<0,01 %	
Hotellovernattinger	Norge	tCO2e	0,38	<0,01 %
Hotellovernattinger	Utland	tCO2e	2,95	0,01 %
Taxi	Sverige	tCO2e	0,06	<0,01 %
Taxi	Norge	tCO2e	0,29	<0,01 %
Bedriftsreiser total	tCO2e	59,71	0,29 %	

BRUK AV SOLGTE PRODUKTER			
ESTIMERT ENERGIFORBRUK (B6)	tCO ₂ e	1 869,00	8,98 %
VEDLIKEHOLD AV MATERIALE (B2)	tCO ₂ e	182,00	0,87 %
UTSKIFTNING AV MATERIALE (B4)	tCO ₂ e	266,00	1,28 %
Bruk av solgte produkter Total	tCO ₂ e	2 317,00	11,13 %
Scope 3 Total		20 818,37	99,97 %
Scope 1, 2 & 3 (Market Based) Total		21 023,26	
Scope 1, 2 & 3 (Location Based) Total		20 823,86	100,00 %

Metode

Metoden skal gi et helhetlig bilde av virksomhetens klimapåvirkning gjennom å identifisere og klassifisere utslippene i de tre omfangene Scope 1, Scope 2 og Scope 3. Utslippene inkluderer klimagassene CO₂, CH₄, N₂O, SF₆, HFC, PFC og NF₃, omregnet til tonn CO₂-ekvivalenter (tCO₂e). Globalt oppvarmingspotensial (GWP) over en periode på 100 år, som beskrevet i *The Fourth Assessment Report (AR4)* fra FN's klimapanel (IPCC), er benyttet for å beregne CO₂e.

Utslipp i samtlige omfang er beregnet ved hjelp av forbruksdata, og utslipp fra byggematerialer er primært basert på produktenes miljødeklarasjoner Environmental Product Declaration (EPD). I henhold til TEK 17 er alle materialer uten EPD gitt et utslippspåslag på 25 %.

Scope 1 (direkte utslipp)

Scope 1 omfatter direkte utslipp fra virksomhetens egne kilder. Disse utslippene stammer fra aktiviteter som selskapet har direkte kontroll over. De typiske kildene inkluderer:

Produksjonsprosesser: Utslippene som oppstår som en direkte følge av virksomhetens egen produksjonsaktivitet. Dette kan inkludere utslipp fra kjemiske reaksjoner, forbrenning av råvarer, eller andre industrielle prosesser.

Drivstoffbruk: Utslippene forbundet med bruk av drivstoff i selskapets egne kjøretøyer, anleggsmaskiner eller annet utstyr. Dette kan omfatte utslipp fra bensin-, diesel- eller andre drivstoffrelaterte utslipp.

Annen direkte energibruk: Utslipp som oppstår fra annen direkte bruk av energi i virksomheten, for eksempel ved forbrenning av biomasse eller annen energibruk som ikke er relatert til innkjøpt elektrisitet eller varme.

For å kvantifisere Scope 1-utslippene benyttes konverteringsfaktorer fra DEFRA (Department for Environment, Food and Rural Affairs) eller andre relevante myndigheter. Disse faktorene gjør det mulig å omregne fysiske enheter, for eksempel liter drivstoff eller tonn av et bestemt materiale, til CO₂-ekvivalenter.

Scope 2 (indirekte utslipp fra energiforsyning)

Scope 2 inkluderer indirekte utslipp fra virksomhetens kjøp av energi som elektrisitet, fjernvarme eller kjøling og reflekterer utslipp fra energiproduksjonen. Utslippsfaktorene som benyttes for elektrisitet er basert på nasjonale brutto produksjonsmikser fra statistikken til International Energy Agency (IEA).

I tråd med GHG-protokollen har både lokasjon- og markedsbasert metode blitt benyttet i denne rapporten.

Lokasjonsbasert metode tar utgangspunkt i de reelle utslippene knyttet til produksjon av elektrisitet innenfor et spesifikt geografisk område. Innenfor dette geografiske området opererer ulike energiprodusenter med en kombinasjon av energikilder. I henhold til denne metodikken gir ikke-fornybare kilder (olje, kull, gass, osv.) direkte utslipp av klimagasser.

Markedsbasert metode beregnes ut fra organisasjonens valg om å gå til anskaffelse av opprinnelsesgarantier. I tilfeller der opprinnelsesgarantier anskaffes, bekrefter leverandøren at grønn energi vil bli produsert i tilsvarende mengde som bedriften har kjøpt sertifikater for. Dette gir en utslippsfaktor på 0 g/CO₂e/kWh. Elektrisitet som organisasjonen ikke har kjøpt opprinnelsesgarantier for, får en utslippsfaktor basert på gjenværende produksjon. Denne faktoren er normalt høyere enn tilsvarende lokasjonsbasert faktor og refereres til som "residual miks".

Scope 3 (indirekte utslipp)

Scope 3 omfatter alle andre indirekte utslipp som stammer fra virksomhetens verdikjede. Disse utslippene er ofte mer komplekse å identifisere og kvantifisere, da de inkluderer aktiviteter utenfor virksomhetens direkte kontroll.

For å gi en grundig analyse av Scope 3-utslipp, er disse delt inn i 15 kategorier, inkludert:

Transport: Utslipp fra transport av varer og personer, enten det er ved bruk av egne transportmidler eller ved å benytte eksterne transporttjenester.

Leverandører: Utslipp som oppstår i forsyningskjeden, inkludert produksjon av råvarer, materialer og komponenter som brukes i virksomheten.

Kunder: Utslipp som stammer fra bruk og avhending av produkter og tjenester som leveres til kundene.

Annen ekstern virksomhet: Utslipp knyttet til andre aktiviteter i verdikjeden, for eksempel utslipp fra tredjepartslogistikk eller utslipp fra eksterne tjenesteleverandører.

For å kvantifisere Scope 3-utslippene, benyttes ulike kilder og metoder:

DEFRA: Konverteringsfaktorer fra DEFRA brukes for å omregne ulike aktiviteter til CO₂-ekvivalenter. Dette gir en standardisert tilnærming for å kvantifisere utslippene og muliggjør sammenligninger på tvers av ulike kategorier.

Produktspesifikke EPDer (Environmental Product Declarations): For å beregne utslipp knyttet til kjøpte varer og tjenester, spesielt byggematerialer, benyttes produktspesifikke EPDer. Disse er grundige deklarasjoner som gir detaljert informasjon om miljøpåvirkningen gjennom hele produktets livssyklus.

IEA (International Energy Agency): Utslippsfaktorer for elektrisitet i Scope 3 beregnes ved hjelp av nasjonale bruttoproduksjonsmikser fra IEA sin statistikk. Dette gir innsikt i utslippene knyttet til den elektrisiteten som indirekte brukes gjennom virksomheten.

Andre sertifiserte kilder: Andre anerkjente og sertifiserte kilder for spesifikke bransjer eller aktiviteter støttes for å sikre nøyaktighet og pålitelighet i utslippsberegningene.

Referanser

DEFRA (Department for Environment, Food and Rural Affairs) Greenhouse gas reporting: conversion factors, Department for Energy Security and Net Zero.

IEA (International Energy Agency) Annual GHG emission factors for World countries from electricity and heat generation.

IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change), 'Climate Change 2013: The Physical Science Basis. Contribution of Working Group I to the Fifth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change'.

IAB (International Accreditation Body), Results of the calculation of European Residual Mixes.

WBCSD/WRI (World Business Council for Sustainable Development/ World Research Institute), 2011, Corporate Value Chain (Scope 3) Accounting and Reporting Standard.

WBCSD/WRI (World Business Council for Sustainable Development/ World Research Institute), 2013, Technical Guidance For Calculating Scope 3 Emissions.

WBCSD/WRI (World Business Council for Sustainable Development/ World Research Institute), 2010, A Corporate Accounting and Reporting Standard.

TEK 17 (Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven), § 17-1. Klimagassregnskap fra materialer.

Selvaag Bolig ASA

Postboks 13, Øvre Ullern 0311 Oslo

Silurveien 2

0380 Oslo

Telefon: 91 50 22 24

E-post: post@selvaagbolig.no

Illustrasjoner:

EVE Images

Belatchew Arkitekter

Portrettfoto:

Katrine Lunke/Apeland

Dronefoto:

Widnes/ Eiendomsfoto

Stian Dirdal

Design:

Wrepit

www.selvaagbolig.no

www.selvaagboligasa.no

facebook.com/selvaagbolig

twitter.com/SelvaagAksjen

SELVAAG BOLIG

www.selvaagbolig.no

www.selvaagboligasa.no