

Årsrapport
SELVAAG BOLIG

2019





EN AV LANDETS LEDENDE BOLIGUTVIKLERE

Selvaag Bolig ASA er et boligutviklingselskap som styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har til enhver tid flere tusen boliger under utvikling, og fokuserer på vekstområdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim og Stockholm. Selvaag Bolig viderefører Selvaags 70 år lange historie og erfaring, og har et bredt utvalg boligtyper. Selskapets hovedkontor er på Ullern i Oslo.

www.selvaagboligasa.no

INNHOOLD

ORGANISASJON OG STYRET

Leder	4
Konsernledelsen i Selvaag Bolig ASA	7
Forretningsbeskrivelse	8
Eierstyring og selskapsledelse i Selvaag Bolig	12
Samfunnsansvar	20
Miljø	26
Nærhetsbyen Fornebu	34

REGNSKAP: KONSERN

Årsberetning	36
Styret i Selvaag Bolig ASA	44
Resultatregnskap	46
Balanse	47
Endringer i egenkapital	48
Kontantstrømoppstilling	49
Noter	50

REGNSKAP: MORSELSKAP

Resultatregnskap	90
Balanse	91
Kontantstrømoppstilling	93
Regnskapsprinsipper	94
Noter	96

Erklæring fra styret og administrerende direktør	105
Revisors beretning	108

ET VIKTIG ÅR FOR SELVAAG BOLIG

2019 ble et viktig år for Selvaag Bolig med gode resultater, betydelig verdiskaping og forretningsmessige disposisjoner som vil øke selskapets konkurransekraft.

Jeg tiltrådte som administrerende direktør i mai 2019 og har fått oppleve et selskap med en tydelig og spiss strategi, unik kommersiell teft og ledende utviklingskompetanse. Forretningsmodellen og hovedretningen ligger fast. Det viktigste er kundene våre og de produktene og den opplevelsen vi tilbyr dem. Lønnsomheten skapes gjennom god prosjektutvikling og attraktive produkter i de viktigste vekstområdene. Selvaag Bolig har tilgang til en betydelig tomteportefølje i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim, og jobber nå med etablering i Stockholm.

Selvaag har bygget mer enn 55 000 boliger siden starten i 1948. Vår lange historie som folkets boligbygger pålegger oss et ansvar. Fremover blir det viktigere å tilby produkter som skiller seg ut og svarer på forventningene til den store andelen enslige og den økende gruppen med eldre. Nye boligkonsepter med økt grad av deling, boliger med tjenester og aktiviteter er en viktig del av løsningen. På mange måter er dette en unik mulighet for Selvaag Bolig, fordi selskapet har lang erfaring gjennom livsstilproduktet Pluss.

Selskapet har allerede bygget mer enn 1 500 Plussboliger, med vertskap, aktiviteter, tjenester og fellesarealer som gir mennesker i alle aldre en enklere hverdag og dessuten mulighet for et unikt sosialt samhold. I motsetning til de fleste andre selskapene som tilbyr boliger med tjenester, drifter Selvaag Bolig Pluss-prosjektene selv. Et hovedfokus for meg har vært å tydeliggjøre betydningen samfunnsendringene har på produktene våre og ta hensyn til disse i den videre utvikling og utvidelse av konseptet, og verdien av Pluss-konseptet for å differensiere selskapet fra resten markedet.

Ved inngangen til det nye tiåret gjennomførte Selvaag Bolig sin største og viktigste transaksjon etter børsintroduksjonen i 2012. Store deler av tomtebanken ble solgt til Urban Property, en ny selskapsstruktur som ble satt opp for å eie Selvaag Boligs tomtebank. Intensjonen er at Urban Property vil inngå avtaler om kjøp av nye tomter i markedet, som Selvaag Bolig ønsker å erverve, og Selvaag Bolig vil ha en opsjon til å kjøpe tomten tilbake fra Urban Property. Urban Property-transaksjonen var på 3,4 milliarder kroner, og om lag to milliarder kroner (22 kroner per aksje) ble utbetalt som et tilleggsutbytte i starten av 2020.

Urban Property-transaksjonen ble gjort for å renyrke kjernevirksomhet, øke operasjonelt fokus, og synliggjøre verdiene i den daglige driften i Selvaag Bolig. I tillegg vil det øke selskapets mulighet for vekst. Transaksjonen vil redusere kapitalbindingen betraktelig og etablere et langsiktig, strategisk og effektivt finansieringssamarbeid som styrker Selvaag Boligs konkurransekraft.

I løpet av året ble det også betalt ut utbytte på 4,50 kroner per aksje. Siden 2013 har Selvaag Bolig nå utbetalt 36,30 kroner per aksje i utbytte. Styret har i tillegg innstilt på et utbytte på 1,50 kroner per aksje for andre halvår 2019, som skal betales ut i mai 2020.

Fremover vil Selvaag Boligs ordinære utbyttekapasitet i forhold til resultat også potensielt kunne bli bedre. Selskapet kan forventes å ha en høyere avkastning på egenkapital, og ikke lenger ha behov for å benytte opptjent egenkapital til kjøp av tomter. Målet om å utbetale høye og stabile utbytter ligger fast.

Miljø- og bærekraftsfokus har i løpet av kort tid blitt en avgjørende faktor for alle kommersielle virksomheter. Eiendomsbransjen har historisk vært en stor del av problemet, nå er vi i ferd med også å bli en del av løsningen. Selvaag Bolig har et viktig samfunnsansvar, som en av Norges største utbyggere, og miljø er nå en essensiell del av dette ansvaret.

Vi selger hjem – den viktigste og største investeringen de aller fleste av oss gjør i løpet av livet. Det er derfor en selvfølge at Selvaag Bolig og selskapets produkter, bidrar til å oppfylle samfunnets bærekraftsmål, og bidrar til å skape gode rammer og forutsetninger for økt livskvalitet for våre kunder. Selskapets nye miljøpolicy legger derfor føringer som sørger for at miljø og bærekraft er en integrert del av produktutvikling, utbygging og drift. Et sentralt element i selskapet strategi er at vi kun skal utvikle store prosjekter i sentrale byområder med befolkningsvekst. Dette er vårt viktigste bidrag for et mer bærekraftig samfunn.

Vår grunnlegger Olav Selvaag sa: "En by er til for folket skyld, ikke omvendt". Idéen er videreført i selskapets visjon "vi gjør fremtidens byer bedre". Det betyr at når vi skal



skape fremtidens byer, er det vår jobb å sørge for at folks hjem og nabolag danner trygge rammer for et godt liv. Vi sørger for at det bygges varige og fornuftige prosjekter i områder der det trengs. 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.

Vi skal fortsette å bygge boliger det er behov for, til en pris de fleste har råd til. Vi skal være en ledende leverandør av økt livskvalitet for folk flest.

Nøkkeltall 2019:

Driftsinntekter:	NOK 3 369 millioner
Driftsresultat:	NOK 865 millioner
Resultat før skatt:	NOK 854 millioner
Antall salg:	752
Netto salgsverdi:	NOK 3 753 millioner
Antall igangsatte enheter:	830
Antall overleverte enheter:	732
Antall ferdigstilte enheter:	776
Antall enheter under bygging:	1 504

Rolf Thorsen
Administrerende direktør



KONSERNLEDELSEN I SELVAAG BOLIG ASA



Rolf Thorsen
Administrerende direktør



Kristoffer Gregersen
Konserndirektør
kommunikasjon og marked



Sverre Molvik
CFO



Øystein Klungland
Konserndirektør
Stor-Oslo



Halvard Kverne
Konserndirektør
regioner



Petter Cedell
Konserndirektør
eiendomsinvesteringer

FORRETNINGSBESKRIVELSE

FORRETNINGSMODELL/STRATEGI

Selvaag Bolig er et boligutviklingsselskap som tilbyr boliger tilpasset spesifiserte kjøpergrupper i vekstområdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim og Stockholm. Ved å tilby gode boliger til konkurransedyktige priser skal selskapet gi flest mulig mennesker, i alle faser av livet, mulighet til å eie egen bolig. Selskapet har ikke egen entreprenør og utvikler fortrinnsvis store boligprosjekter med mer enn 150 boliger og flest boliger i prisklassen tre til seks millioner kroner. Ved å konkurranseutsette all bygging oppnår selskapet redusert risiko og bedre priser.

MARKEDSTILPASSEDE BOLIGKONSEPTER

Selvaag Bolig har boligtyper og -konsepter tilpasset ulike målgrupper med ulike behov og preferanser. Størrelsen på selskapets prosjekter gjør at ulike boligtyper kombineres i de respektive prosjektene. Dette gir økt bokvalitet gjennom at det skaper nabolag med boliger tilpasset alle livssituasjoner og aldersgrupper. I tillegg gir det et markedstilpasset tilbud, og bidrar til å optimalisere salgs- og inntektsprofilen i det enkelte prosjekt.

KONKURRANSEUTSETTING AV ALLE ENTREPRISER

Selvaag Bolig er et rent boligutviklingsselskap uten egen entreprenør, og styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har en effektiv tilnærming til boligutvikling som bidrar til å posisjonere selskapet som en kostnadseffektiv aktør, godt rustet til å møte eventuelle svingninger i boligmarkedet. Konkurransesetting av all byggevirkosomhet gir flere fordeler:

Færre ansatte: Om lag 70 ansatte i kjernevirksomhet. Liten organisasjon gir bedre kostnadseffektivitet.

Forutsigbare byggekostnader:

Tilbud fra flere entreprenører gir alltid riktig markedspris og bygging til fast pris.

Mindre kapitalbinding og gjennomføringsrisiko:

Bruk av totalentrepriser reduserer kapitalbindingen og gjennomføringsrisikoen i byggefasen.

Lavere markedsrisiko:

Å ikke bruke egen entreprenør forhindrer store bemanningsjusteringer ved markedssvingninger.

Riktig kompetanse:

Samarbeid med entreprenørselskaper som kan løse respektive utfordringer på best mulig måte. Entreprenørselskaper har ulik spisskompetanse.

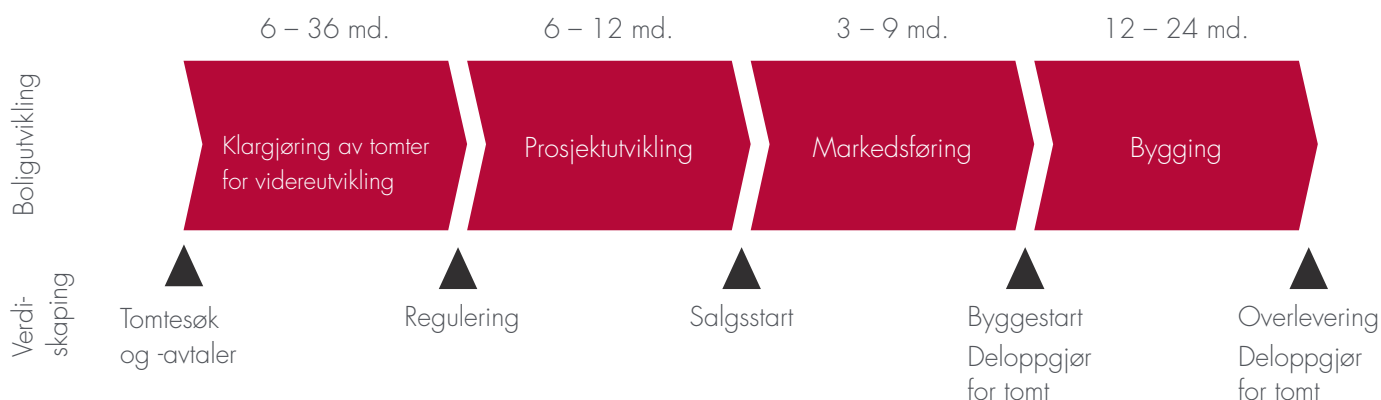
Bedre kapasitet:

Nødvendig kapasitet til enhver tid. Ingen kapasitetsproblemer når flere prosjekter skal bygges samtidig.

TOMTEKJØP OG FINANSIERING AV TOMTER

Fra og med januar 2020 eies store deler av Selvaag Boligs tilgjengelige tomteportefølje av Urban Property. Selvaag Bolig har forkjøpsretter og opsjoner på tomtene som eies av Urban Property. Intensjonen er at Urban Property vil inngå avtaler om kjøp av nye tomter i markedet og Selvaag Bolig vil kjøpe tomtene fra Urban Property når det anses kommersielt riktig. Samarbeidet reduserer kapitalbindingen i Selvaag Bolig og muliggjør effektiv finansiering av eksisterende og nye tomter.

Verdiskapingsprosesser i Selvaag Bolig fra 2020



VERDIDRIVERE

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

Sentralt for den gode utviklingen står selskapets salgsstrategi. Segmentering av boligprosjekter og optimalisering av sammensatte prosjekter ved et bredt utvalg boligtyper har gitt godt salg og gunstig salgstakt. Selvaag Bolig starter bygging som hovedregel først når 60 prosent av verdien av et byggetrinn er solgt. Resten av byggetrinn selges i perioden frem mot ferdigstillelse. Dette muliggjør at enhetene i prosjektet prises riktig, og sikrer inntektsoptimalisering.

Videre bidrar fokus på detaljplanlegging, standardisering, tomteutnyttelse og strategisk tomteutvikling til å sikre selskapet lave byggekostnader, gode prosjektmarginer og konkurransedyktige boligpriser. Selvaag Bolig setter høye krav til kvalitet i alle ledd internt og har omfattende kvalitetskrav til produkter og drift hos underleverandørene. Dette bidrar til å redusere risiko for feil i prosjektene, og at alle boligene er teknisk gode og energieffektive.

MÅLSETTINGER

Selvaag Bolig skal være en av Norges ledende boligbyggere, og har et langsiktig mål om vekst. Den langsiktige veksten skal ikke gå på bekostning av lønnsomhet eller gi økt finansiell risiko. Selskapets strategi bidrar til å sikre den ledende markedsposisjonen og å styrke konkurransekraften. Selskapet har et uttalt mål om å oppnå prosjektmarginer på minimum 12 prosent.

UTBYTTEPOLICY

Selvaag Boligs ambisjon er å utbetale høye og stabile utbytter til sine eiere. Målet er at utbyttet skal være på minimum 40 prosent av årsresultatet etter skatt og utbetales to ganger i året. Utbyttets størrelse skal imidlertid veies opp mot selskapets likviditetsprognoser og soliditet. Egenkapitalgraden i selskapet skal ikke være under 30 prosent.

RISIKOHÅNDTERING

Selvaag Bolig arbeider aktivt med å minimere risikoen for kostnadsoverskridelser og forsinkelser. Risikoen minimeres ved at selskapet inngår totalentreprisavtaler med solide entreprenører som har god økonomi, høy kompetanse og dokumentert leveransekraft. Totalentreprenøren har ansvar for å levere prosjektet til avtalt tid og pris. I tillegg er det vesentligste av prosjektkostnadene sikret ettersom bygging 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 til stadig mer effektiv prosjektgjennomføring og reduserer risikoen for feil og forsinkelser ytterligere.

EKSTERNE RISIKOFAKTORER

Norge har lav rente, lav arbeidsledighet, høy kjøpekraft i husholdningene og høy befolkningsvekst i urbane områder. Dette bidrar til stort behov for nye boliger. Erfaringer fra tidligere år viser imidlertid at det, på tross av solide underliggende markedsforhold, kan oppstå negative skift i etterspørselen blant annet som følge av regulatoriske endringer eller endret tilbudsside i markedet.

NØKKELTALL

I 2019 solgte Selvaag Bolig 752 boliger netto. Det ble igangsatt bygging av 830 boliger, ferdigstilt 776 boliger og 732 boliger ble overlevert kunde. Ved utgangen av året hadde selskapet 1 504 boliger under bygging til en samlet verdi av 7,2 milliarder kroner.

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

Verdiskaping gjennom utvikling, videreutvikling og optimalisering av tomter.

Fleksibilitet til å utvikle flere tusen boliger i urbane vekstområder.

Aktiv kapitalforvaltning.

Effektiv og fleksibel kostnadsstruktur

Ikke egen entreprenør gir fleksibilitet, redusert risiko og kostnadsoptimalisering.

Prosjektbasert forretningsmodell gir økt fleksibilitet og reduserer risiko.

Store prosjekter med mer enn 150 boliger gir stordriftsfordeler.

Effektiv og slank organisasjon gir lavere overhead.

Kapitaleffektiv forretning smodell støttet av solid balanse

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

Sunn gjeldsstruktur og finansiell fleksibilitet.



ILLUSTRASJON: ELVEPARKEN, SANDNES (AVVIK VIL FOREKOMME)



EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE I SELVAAG BOLIG

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

Selvaag Boligs eierstyring og selskapsledelse er basert på følgende hovedprinsipper:

- At det gis relevant og pålitelig og lik informasjon til alle interessenter og aksjonærer
- At styret i Selvaag Bolig er selvstendig og uavhengig av selskapets ledelse
- At det er en klar intern fordeling av roller og oppgaver mellom styret og ledelsen
- At alle aksjonærer skal behandles likt og i samsvar med gjeldende lovgivning

1. REDEGJØRELSE FOR EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

Etterlevelse

Selvaag Bolig ser på eierstyring og selskapsledelse som et viktig emne som tar for seg forholdet mellom samfunnet, eiere, styret og ledelsen i selskapet.

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. Regelen 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.oslobors.no, og anbefalingen fra NUES er tilgjengelig på www.nues.no.

Selvaag Bolig følger den gjeldende anbefalingen, utgitt 17. oktober 2018, 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.selvaagboligasa.no.

2. VIRKSOMHET

Selvaag Bolig ASA har som formål «å erverve og utvikle boligprosjekter med sikte på kjøp og salg av eiendom, samt annen tilknyttet virksomhet, herunder næringseiendom. Selskapet kan delta i andre selskaper i inn- og utland i tilknytning til boligutvikling». Dette fremgår av selskapets vedtekter §3. Selskapets vedtekter er tilgjengelig på selskapets hjemmeside, www.selvaagboligasa.no. Selvaag Boligs mål og hovedstrategier omtales i selskapets årsrapport og på selskapets nettside www.selvaagboligasa.no. Styret setter klare mål for virksomheten med sikte på å skape verdier for aksjonærene. I årlige strategiprosesser vurderer styret om de mål og retningslinjer som følger av strategiene er entydige, dekkende, godt operasjonalisert og kommunisert til ansatte, kunder og øvrige interessenter.

Selvaag Bolig har utarbeidet retningslinjer for samfunnsansvar og øvrige policydokumenter i tråd med selskapets verdigrunnlag. Samfunnsansvar er nærmere beskrevet i eget kapittel i årsrapporten. Selvaag sine 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 2019 en bokført egenkapital på NOK 3 382,1 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 40 prosent av årsresultatet etter skatt og utbetales to ganger i året. Utbyttets størrelse skal imidlertid veies opp mot selskapets likviditetsprognoser og soliditet. Egenkapitalgraden i selskapet skal ikke være under 30 prosent.

NOK 2,00 per aksje ble utbetalt som utbytte for første halvår i august 2019 og utgjorde NOK 185,9 millioner. Styret foreslår et utbytte på NOK 1,50 per aksje for andre halvår 2019, tilsvarende NOK 140,6 millioner. Det totale utbyttet for 2019 vil da bli NOK 3,50 per aksje. Det tilsvarer 50 prosent av resultatet etter skatt og utgjør NOK 326,5 millioner.

Selvaag Bolig foreslo for generalforsamlingen i november 2019 å selge store deler av selskapets tomtebank til Urban Property. Transaksjonen ble gjennomført i januar 2020 og det ble da utbetalt et tilleggsutbytte på NOK 22 per aksje, totalt NOK 2 062,8 millioner.

Det kan være hensiktsmessig at styret har 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 2019, 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

Styret mener at det er hensiktsmessig at styret får fullmakt til å kjøpe egne aksjer, dels for å oppfylle konsernets aksjespareprogram og godtgjørelsesordninger for ansatte, og dels for å benytte aksjene som vederlagsaksjer i forbindelse med eventuelt erverv av virksomheter. På generalforsamlingen 30. april 2019, ble det gitt fullmakt til styret i Selvaag Bolig for kjøp av aksjer til en samlet pålydende verdi inntil NOK 18 753 137. Dette tilsvarer 10 prosent av aksjekapitalen. Fullmakten kan benyttes i forbindelse med eventuell senere nedsettelse av aksjekapitalen med generalforsamlingens samtykke, godtgjørelse til styrets

medlemmer, for incentivprogram eller som oppgjør i eventuelle oppkjøp av virksomheter, samt for erverv av aksjer der dette er finansielt gunstig. Fullmakten kan benyttes flere ganger, og gjelder frem til ordinær generalforsamling i 2020, likevel senest til 30. juni 2020. Fullmakten ble ikke benyttet i 2019 og styret vil foreslå overfor generalforsamlingen at fullmakten forlenges med ett år frem til ordinær generalforsamling 2021.

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. Et aksjespareprogram stimulerer til bredt og langsiktig eierskap og gir medarbeiderne mulighet til å ta direkte del i selskapets verdiskaping. Ansatte kan kjøpe aksjer for inntil NOK 200 000 per år. Pris per aksje settes til børskurs (volumvektet gjennomsnittskurs de 10 siste børsdagene før programmet åpnes) redusert med en rabatt på 20 prosent. Dette betinges av en omsetningsbegrensning på to år. Programmet for 2019 ble gjennomført i perioden 2.–6. desember og 60 ansatte benyttet seg av tilbudet og aksjene ble kjøpt til NOK 63,16 per aksje fratrukket 20 prosent rabatt. 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. 10. desember 2019 kjøpte ledelsen 347 054 aksjer i programmet til kurs NOK 63,16 pr aksje fratrukket 30 prosent rabatt. Dette betinger en omsetningsbegrensning på tre år. Ved utgangen av 2019 eide Selvaag Bolig 344 375 egne aksjer. Ettersom aksjeprogrammene videreføres i 2020 vil styret foreslå overfor generalforsamlingen at fullmakten til å kjøpe egne aksjer, som omtalt i forrige avsnitt, forlenges med ett år frem til ordinær generalforsamling 2021.

Kapitalforhøyelse

På den samme generalforsamlingen 30. april 2019 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 2020, likevel senest til 30. juni 2020. 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 frem til ordinær generalforsamling 2021.

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 større 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. Styret har retningslinjer som sikrer at ledende ansatte melder fra til styret hvis de direkte

eller indirekte har en vesentlig interesse i en avtale som inngås av selskapet. For ikke uvesentlige transaksjoner mellom selskapet og nærstående, vil styret innhente en uavhengig vurdering og gjøre denne kjent for aksjeeierne.

Transaksjoner med nærstående beskrives i note 23 i selskapets årsrapport, samt i halvårsrapporten.

Hovedaksjonær

Selvaag AS er hovedaksjonær i Selvaag Bolig ASA og Selvaag Bolig ASA er et datterselskap i konsernet Selvaag AS.

5. FRI OMSETTELIGHET

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

6. GENERALFORSAMLING

Om generalforsamlingen

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den høyeste myndighet i Selvaag Bolig ASA. Styret legger til rette for at generalforsamlingen skal være en effektiv arena for aksjonærfelleskapet.

Det legges ned betydelig arbeid i saksforberedelse, og det tilrettelegges for fullmakts- og stemmemulighet utenom det fysiske møtet.

Innkalling

Ordinær generalforsamling er 24. april 2020 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. Den ordinære generalforsamlingen skal blant annet godkjenne årsregnskapet og årsberetningen og behandle styrets erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte.

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

I 2019 ble generalforsamlingen avholdt 30. april, og 68,53 prosent av totalt utestående aksjer og stemmer var representert.

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

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

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

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

7. VALGKOMITÉ

Selskapet har vedtektsfestet at det skal ha valgkomite, jfr vedtektene §7. Det er utarbeidet egne retningslinjer for valgkomiteens oppgaver, sammensetning og kriterier for valgbarhet. Retningslinjene ble fastsatt av generalforsamlingen avholdt 30. august 2011. I henhold til vedtektene skal valgkomiteen bestå av tre medlemmer, som velges for en periode på ett år av gangen. Flertallet av valgkomiteens medlemmer skal være uavhengig av selskapets styre og ledende ansatte, og den skal ivareta aksjonærfellesskapets interesser. Valgkomiteens leder velges av generalforsamlingen og valgkomiteens honorar fastsettes av generalforsamlingen. Valgkomiteen innstiller selv medlemmer til valgkomiteen.

Nåværende komité ble valgt på ordinær generalforsamling 10. april 2013, med unntak av Leiv Askvig som ble innvalgt på ekstraordinær generalforsamling 9. desember 2014. Askvig erstattet Peter Groth, som samtidig ble valgt som styremedlem i selskapet. Alle valgkomiteens medlemmer er på valg i 2020. Komiteen består nå av:

- Steinar Møjlænder-Larsen (leder)
- Helene Langlo Valle
- Leiv Askvig

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

Valgkomiteen skal redegjøre for sitt arbeid og legge frem sin begrunnede innstilling til generalforsamlingen. Innstillingen skal omfatte relevant informasjon om kandidatene og vurdering av deres uavhengighet fra selskapets ledelse og styre.

Valgkomiteen bør ha kontakt med aksjeeiere, styremedlemmene og administrerende direktør i arbeidet med å foreslå kandidater til styret og forankre sin innstilling hos selskapets største aksjonærer.

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

8. STYRETS SAMMENSETNING OG UAVHENGIGHET

Styrets sammensetning

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

Styret består for tiden av syv medlemmer, hvorav tre er kvinner, og er sammensatt slik at det ivaretar selskapets behov for kompetanse, kapasitet og mangfold. Det er vektlagt at et samlet styre innehar bred bakgrunn fra næringsliv og ledelse, med inngående forståelse for boligbransjen og eiendomsutvikling. En oversikt over de enkelte styremedlemmers kompetanse, bakgrunn og 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 valgt av ansatte. Ingen av de aksjonærvalgte styremedlemmene er ansatte eller utfører arbeid for Selvaag Bolig.

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 2020. 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 som leverandører. De øvrige aksjonærvalgte styremedlemmer er uavhengige av Selvaag Boligs daglige ledelse og vesentlige forretningsforbindelser.

For informasjon om styremedlemmenes aksjebeholdning i Selvaag Bolig per 31. desember 2019, henvises det til note 22 i årsregnskapet. 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 eiernes forventninger til samfunnsansvarlig drift. Styret plikter å påse at regnskap og formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll. Saker av vesentlig strategisk eller finansiell betydning behandles av styret. Styret har ansvar for å ansette administrerende direktør og etablere instruks, fullmakter og betingelser for administrerende direktør, samt fastsette administrerende direktørs lønn. Styret skal i tillegg ivareta aksjonærenes interesser samtidig som det har ansvar for selskapets øvrige interesser.

Det påhviler det enkelte styremedlem fortløpende å vurdere om det foreligger forhold som objektivt sett er egnet til å svekke den allmenne tillit til styremedlemmets habilitet, eller som kan åpne for interessekonflikter. Selskapet følger også

opp styremedlemmenes ulike verv og lignende slik at dette kan være informasjonsgrunnlag for selskapets administrasjon for å unngå utilsiktede interessekonflikter.

I 2019 ble det avholdt femten styremøter hvorav tretten med fysisk oppmøte.

	Antall møter	Oppmøte i prosent
Olav Hindahl Selvaag ¹⁾	11 av 12	92 %
Gisele Marchand	14 av 15	93 %
Anne Sofie Bjørkholt	15 av 15	100 %
Peter Groth	13 av 15	87 %
Tore Myrvold	15 av 15	100 %
Rune Thomassen ²⁾	10 av 11	91 %
Christopher Brunvoll ³⁾	4 av 4	100 %
Sissel Kristensen	15 av 15	100 %

¹⁾ Olav Hindahl Selvaag gikk inn i styret i mai 2019 etter å ha fungert som administrerende direktør i en interimperiode fra juni 2018.

²⁾ Gikk inn i styret april 2019.

³⁾ Gikk ut av styret i april 2019.

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 egevaluering som oppsummeres til valgkomiteen. Minst en gang i året foretar styret en gjennomgang av selskapets viktigste risikoområder og den interne kontrollen i selskapet.

Instruks til administrerende direktør

Administrerende direktør i Selvaag Bolig ASA er ansvarlig for den operative ledelsen i Selvaag Bolig-konsernet. Administrerende direktør skal videre påse at regnskaper er i overensstemmelse med lovgivning og andre relevante bestemmelser og at konsernets verdier er forvaltet på en forsvarlig måte. Administrerende direktør anses 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 fullmaksstruktur 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 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 av revisjonsutvalget 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.

Revisjonsutvalget er et forberedende og rådgivende utvalg for styret. Revisjonsutvalget skal: a) forberede styrets oppfølging av regnskapsrapporteringsprosessen, b) overvåke systemene for internkontroll og risikostyring, c) ha løpende kontakt med foretakets valgte revisor om revisjonen av årsregnskapet, d) vurdere og overvåke revisors uavhengighet og objektivitet i forhold til foretaket, herunder særlig i hvilken grad andre tjenester enn revisjon som er levert av revisor, utgjør en trussel mot revisors uavhengighet og objektivitet i forhold til foretaket. Det ble avholdt seks møter i revisjonsutvalget i 2019.

Styrets godtgjørelsesutvalg

Selskapet har etablert et godtgjørelsesutvalg som består av inntil tre medlemmer av styret, og disse er uavhengig av selskapets ledelse. Medlemmene av godtgjørelsesutvalget oppnevnes av styret for en periode på to år, eller inntil de fratrer sin stilling som medlem av styret.

For tiden består godtgjørelsesutvalget av:

- Olav Hindahl Selvaag (leder)
- Gisele Marchand
- Peter Groth

Godtgjørelsesutvalget er et forberedende og rådgivende utvalg for styret og skal forberede styrets saker for vurdering og vedtak om godtgjørelse, samt andre tilknyttede forhold, til selskapets ledende ansatte. I tillegg til ledelsen, forbereder utvalget også overordnede prinsipper for godtgjørelse til øvrige ansatte i den grad dette skal styrebehandles. Godtgjørelsesutvalget skal bistå styret i å utforme prinsipper og strategier for godtgjørelse til selskapets ledelse. Selskapets godtgjørelsesutvalg rapporterer og gir anbefalinger til styret, men styret har ansvaret for gjennomføringen av slike anbefalinger. Selskapet har vedtatt egne instruksjoner for godtgjørelsesutvalget som fastsetter ytterligere detaljer om utvalgets plikter, sammensetning og prosedyrer. Utvalget har avholdt syv møter i 2019.

10. RISIKOSTYRING OG INTERNKONTROLL

Styrets ansvar og formål

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

Styrets gjennomgang og rapportering

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

Det gjennomføres regelmessig kartlegging av selskapets risikofaktorer og risikostyring. Denne kartleggingen er sentral for styrets årlige strategisamling, og er førende for arbeidet med selskapets risikostyring. Det er etablert en overordnet styringsmodell for løpende oppfølging, basert på konsernets strategi, verdigrunnlag og etiske retningslinjer. I tillegg er det utarbeidet prinsipper for rapportering innenfor de mest sentrale områdene, samt veiledninger og retningslinjer for

sentrale prosesser og aktiviteter. Det er også etablert en fullmaktmatrise for delegering av ansvar til definerte roller i organisasjonen. Alle ansatte har klare retningslinjer for hvor langt deres egen myndighet rekker, og hva som er neste instans for beslutning eller godkjenninger.

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

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

11. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

Selskapets styre mottok i 2019 en samlet godtgjørelse på NOK 1 867 000. Godtgjørelse til de enkelte styremedlemmene i 2019 er oppgitt i note 22 i selskapets årsrapport. 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 note 22 i konsernregnskapet for oversikt over aksjer eid av styremedlemmer.

12. GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Som nevnt i punkt 9 er det etablert et godtgjøringsutvalg, bestående av inntil tre av styrets medlemmer, for å bistå styret i forbindelse med administrerende direktørs ansettelsesvilkår og i forbindelse med strategi og hovedprinsipper for kompensasjon til selskapets sentrale ledelse. Konsernets retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte er beskrevet i note 22 til årsregnskapet for konsernet. De enkelte elementer i en lønnspakke må vurderes samlet, med fast lønn, eventuell variabel lønn og andre goder som pensjoner og sluttvederlag som en helhet. Variabel lønn i form av bonusutbetaling skal i hovedsak være basert på objektive, definerbare og målbare kriterier. For ledergruppen kan variabel lønn (bonus) ikke overstige 100 prosent av fastlønn. Det er ikke utstedt opsjoner til ansatte eller tillitsvalgte i selskapet.

Retningslinjene legges årlig frem for generalforsamlingen i forbindelse med behandlingen av årsregnskapet.

13. INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

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

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

Finanskalenderen er tilgjengelig på selskapets hjemmesider, samt på Oslo Børs sin hjemmeside. Informasjonen skal ha som hovedformål å klargjøre selskapets langsiktige mål og potensial, herunder strategi, verdidrivere og viktige risikofaktorer. Selskapets retningslinjer for Investor Relations fastsetter mer detaljert hvordan informasjon håndteres i konsernet. Det er definert hvem som skal være selskapets

talspersoner i ulike saker. I hovedsak vil det være administrerende direktør og CFO 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 unødiggjort i den daglige drift. Styret skal søke å bidra til at aksjeeierne har tilstrekkelig informasjon og tilstrekkelig tid til å kunne ta stilling til et oppkjøpstilbud.

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

15. REVISOR

Valg av revisor

Konsernets revisor velges av generalforsamlingen. Styrets revisjonsutvalg skal fremlegge sin innstilling ved valg av revisor for generalforsamlingen. Selvaag Boligs revisor 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 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

SAMFUNNSANSVAR

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.

Selvaag Bolig skal oppfylle krav til:

- Menneskerettigheter og sosial dumping
- Arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold
- Bekjempelse av korrupsjon og prissamarbeid
- Påvirkning av det ytre miljø

Selvaag Bolig er blant de ledende boligutviklingselskapene i Norge. Virksomhetens aktivitet har stor betydning for norske underleverandører, offentlig velferd og verdiskaping. I 2019 omsatte virksomheten for 3,4 mrd. kroner ved hjelp av 90 årsverk. Selvaag Bolig skal skape verdier for samfunnet gjennom å bygge gode og bærekraftige boliger og bomiljøer som flest mulig mennesker har råd til å kjøpe, utvikle gode boligområder, og bidra aktivt i utviklingen av bærekraftige byer. Dette innebærer blant annet at selskapet prioriterer urbane pressområder og store byutviklingsprosjekter, utvikler arealeffektive boliger med størst volum i lavere prisklasser, etterstreber kostnadseffektivitet, og jobber for sikre gode offentlige rammevilkår gjennom en tydelig stemme 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 som er beskrevet på www.selvaagboligasa.no.

Selskapet redegjør også for eierstyring og selskapsledelse. Redegjørelsen er tatt inn i denne årsrapporten samt på selskapets nettsider selvaagboligasa.no. Det jobbes kontinuerlig med å sikre at ansatte har kjennskap til og følger alle selskapets retningslinjer. For å bidra til etterlevelse av dette skal alle ansatte gjennomføre et obligatorisk e-læringskurs i etikk og samfunnsansvar. Ved utgangen av året hadde samtlige ansatte fullført og bestått kurset.

MENNESKERETTIGHETER OG SOSIAL DUMPING

Selvaag Bolig har ikke egen entreprenør og kjøper således inn entreprenørtjenester for betydelige summer hvert år. Dette gir store muligheter til å påvirke bransjen i kampen mot sosial dumping. Selvaag Bolig stiller krav om, og jobber kontinuerlig for å bidra til at leverandører og underleverandører har lønns- og arbeidsvilkår som er lovpålagte. Selvaag Bolig har hovedsakelig virksomhet i Norge og kjøper inn tjenester primært fra velrenommerte, store norske entreprenørselskaper. I tillegg kjøper selskapet entreprenørtjenester fra to store aktører i Estland og Polen. Selskapet aksepterer ingen form for trakassering eller diskriminering som følge av rase, religion, nasjonalitet, seksuell legning, kjønn eller annet, og tolererer ingen atferd som kan oppfattes som truende eller nedverdiggende. Selvaag Bolig stiller krav om at sosial dumping ikke skal forekomme hos selskapets leverandører, samt at alle lovpålagte krav følges. Dette er blant annet tatt inn i kontrakter med leverandører av entreprenørtjenester. På denne måten bidrar selskapet til å sikre at samarbeidspartnere og leverandører arbeider i henhold til gjeldende lover og regler og at det ikke forekommer sosial dumping i verdikjeden. Arbeid som utføres i Norge av ansatte fra leverandører og/eller samarbeidspartnere følger norsk tariff og norske lover. Leverandører som utfører arbeid på norske byggeplasser skal blant annet til enhver tid kunne dokumentere at arbeidskraften som benyttes på byggeplassene er lovlig. Dette følges opp med jevnlig kontroll.

Det har, selskapet bekjent, ikke forekommet sosial dumping eller brudd på menneskerettigheter i Selvaag Bolig eller hos selskapets leverandører i 2019. Selskapets rutiner for å sikre menneskerettigheter og motvirke sosial dumping anses å fungere godt, og arbeidet med å forbedre disse fortsetter i 2020. Det vises for øvrig til selskapets etiske retningslinjer punkt 3.8 "Arbeidsmiljø" inntatt på selskapets hjemmesider www.selvaagboligasa.no

ARBEIDSTAKERRETTIGHETER OG SOSIALE FORHOLD

Selvaag Bolig skal være en inkluderende arbeidsplass der arbeidstakerrettighetene til alle medarbeidere sikres i henhold til gjeldende lover.



Kompetanseheving

Alle medarbeidere gis mulighet til faglig utvikling og kompetanseheving, blant annet gjennom kurs, seminarer og faglige samlinger internt og eksternt. Alle ledere med personalansvar skal gjennomføre årlige medarbeidersamtaler. Kompetanseheving er et sentralt punkt i disse samtalen. Den største kompetanseutviklingen skjer ved ekstern hjelp samt i det daglige arbeidet internt i selskapet. Selskapet tilstreber at ansatte skal få oppgaver innenfor nye fagområder og i nye prosjekter, og at kompetanse som utvikles deles på tvers av de respektive avdelingene og prosjektene.

Medarbeidertilfredshet

Arbeidsmiljøet i Selvaag Bolig anses som meget godt. Selskapet måler medarbeidertilfredshet årlig, og i 2019 var resultatene gode. Målet er at selskapet skal være en av landets mest attraktive arbeidsplasser, og på bakgrunn av medarbeiderundersøkelsen blir det gjort kontinuerlige tiltak for å styrke og bevare et godt arbeidsmiljø. Nye målinger viser at tiltakene fungerer godt. Selvaag Bolig er, for femte året på rad, sertifisert som "great place to work" og er på listen over Norges 20 beste arbeidsplasser. Sertifiseringen og listen er utviklet av Great Place to Work Institute, og er basert på en global standard for hva som kjennetegner en god arbeidsplass. Det er utført en kartlegging og vurdering av Selvaag Boligs organisasjons- og lederpraksis.

Arbeidsmiljø og sykefravær

Styret legger vekt på at selskapene gir høy prioritet til arbeidet med å redusere sykefravær og forebygge skader. Konsernet har et mål om at sykefraværet skal være lavere enn 3,0 prosent. I 2019 var sykefraværet i konsernet 2,2 prosent mot 3,4 prosent i 2018 og 2,4 prosent i 2017. For morselskapet var sykefraværet 1,5 prosent i 2019 mot 2,4 prosent i 2018 og 1,7 prosent i 2017. Det har ikke vært registrert skader med fravær blant selskapets ansatte i løpet av 2019. Selskapet har god oversikt over årsakene til sykefraværet og har tett oppfølging av ansatte som er sykemeldt. Selskapet jobber kontinuerlig med tiltak som reduserer sykefravær.

Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)

Selvaag Bolig har vedtatt retningslinjer basert på ISO-standarder for helse, miljø og sikkerhet. Gjennom byggherreforskriften og internkontrollforskriften oppfylder Selvaag Bolig kravene som stilles til byggherrer om oppfølging av sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på byggeplasser. I alle prosjekter blir det inngått avtaler i tråd med forskriftenes krav, og det rapporteres regelmessig på SHA til administrerende direktør i tråd med forskriftenes retningslinjer. Styret har dette som fast tema til behandling. Selvaag Bolig stiller særskilte krav til SHA ved alle totalentrepriser. Egne bestemmelser er tatt med i alle kontrakter selskapet inngår med

SAMFUNNSANSVAR

entreprenører om totalentreprise. Som byggherre utarbeider Selvaag Bolig SHA-plan for byggeprosjektene, og sikrer at totalentreprenøren følger opp alle kravene som er definert i kontrakten. Det gjennomføres jevnlig kontroll på byggeplass. Tiltak iverksettes umiddelbart dersom avvik avdekkes. Rutinene fungerer godt og videreføres.

Likestilling

Konsernet har som generell policy at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling eller annen form for diskriminering. Konsernet vektlegger kompetanse, ikke kjønn, alder eller etnisk bakgrunn ved ansettelser. Av konsernets ansatte utgjør kvinner 49 prosent. Andelen kvinnelige ledere utgjør 22 prosent.

BEKJEMPELSE AV KORRUPSJON OG PRISSAMARBEID

Selvaag Bolig aksepterer ikke noen form for korrupsjon. Ansatte skal utvise forsiktighet når det gjelder å motta eller yte gave, tjeneste eller annen ytelse fra eller til forretningsforbindelser. Moderate former for gjestfrihet og sosialt samvær hører med til normal forretningskikk, men gaver, tjenester eller ytelser som er egnet til å påvirke dine handlinger i arbeidet for konsernet skal ikke aksepteres. Forhold som kan påvirke beslutningsprosesser eller kan gi andre grunn til å tro at det skjer er ikke akseptert.

Selvaag Bolig aksepterer ingen form for prissamarbeid med andre aktører. Ansatte skal ikke medvirke til noen form for prissamarbeid med forretningsforbindelser eller andre, som kan virke konkurransevridende eller i strid med gjeldende regler mot prissamarbeid og/eller kartellvirksomhet. Regler og praktisering er kjent blant ansatte, blant annet gjennom opplæringsprogrammer for nyansatte og gjennomgang ved fellessamlinger, og er tilgjengelig på selskapets hjemmesider. Det ble ikke avdekket tilfeller av prissamarbeid eller korrupsjon i 2019, og det jobbes kontinuerlig med å styrke ansattes kjennskap til selskapets rutiner, blant annet gjennom et obligatorisk kurs i etikk og samfunnsansvar som også omhandler temaet. Det vises for øvrig til selskapets etiske retningslinjer punkt 3.9 "Samhandling med kunder, leverandører, konkurrenter og offentlige myndigheter" inntatt på selskapets hjemmesider www.selvaagboligasa.no

Varslingsrutiner

Selskapets etiske retningslinjer pkt. 3.15 inneholder bestemmelser om rutiner ved eventuell mistanke om brudd på formelle lover og regler og selskapets etiske retningslinjer. Rutinen anviser den ansatte til å ta spørsmålet opp linjevei, eventuelt med juridisk direktør. Selskapet har også en kanal for anonym varslings på selskapets intranettsider. Dette skal senke terskelen for å varsle om brudd. De etiske retningslinjene er tilgjengeliggjort på selskapets hjemmesider og intranett.







MILJØ

Selvaag Bolig har fokus på miljømessige hensyn i utøvelsen av konsernets boligutviklingsaktivitet, og har innarbeidet hensynet til det ytre miljø i en egen miljøpolicy og i planleggings- og styringssystemer.

Selskapet skal i minst mulig grad påvirke miljø og klima negativt. Miljøpåvirkningen er primært knyttet til hvordan selskapets prosjekter bidrar til god steds- og byutvikling og utformet for bærekraftig drift og sekundært leverandørens energi- og materialbruk, avfall, inngrep i og bruk av naturressurser.

Gjeldende lover og forskrifter stiller blant annet strenge krav til at byggene skal være klimavennlige og energieffektive. Selskapet jobber videre med å utvikle miljøvennlige boliger rimeligere, blant annet slik at selskapet lettere vil kunne tilpasse sine boliger til eventuelle fremtidige og skjerpede myndighetskrav.

Det interne arbeidet evalueres jevnlig. Byggene og byggeprosessen følges opp løpende gjennom interne og eksterne kontroller. Selvaag Bolig har ikke egen entreprenør, og handler byggetjenester utelukkende fra solide entreprenører som har høy kompetanse og dokumenterbar leveransekraft. Entreprenører som bygger for Selvaag Bolig skal ha dokumentbare rutiner for lav miljøpåvirkning. Selskapet arbeider kontinuerlig med å forbedre rutiner og styringssystemer og vurderer fortløpende om det skal stilles strengere krav til miljørapportering fra utøvende entreprenører.

Selvaag Bolig mener at boligen er navet i framtidens bærekraftige byutvikling. Selskapet øker ambisjonen om å bygge i transformasjonsområder og bidrar til en bymessig fortetting i tråd med vedtatt politikk og mål i internasjonale initiativer, som FNs "Framework Convention on Climate Change" (Parisavtalen) og FNs Bærekraftsmål, som Selvaag Bolig har forpliktet seg til. Selskapet konsentrerer nye investeringer til transformasjonsområder- og tomter i de største byene. Dette bidrar til økonomisk vekst og styrking av sosiale forhold.

Gjennom å bygge 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. Dette bidrar også til økt livskvalitet for våre kunder.

Selvaag Boligs utviklingsprosjekter bidrar direkte til fornyelse av byområder ved at utdaterte logistikk- og næringsbygg med asfalterte omgivelser erstattes med høyverdige boliger med grønne uteområder og gode bymessige kvaliteter. Selskapets strategi er et konkret bidrag til at flere innbyggere deler på samfunnskostnadene for sosial- og teknisk infrastruktur, og at alle bor mer arealeffektivt. Det sistnevnte innebærer blant annet at selskapet utvikler boliger med effektive planløsninger og andre løsninger som gjør det mulig å bo mer kompakt. Dette er miljøvennlig og reduserer enhetskostnaden for kjøper.

Store prosjekter i byer skaper grunnlag for forretnings- og næringsliv lokalt.

Selskapet vektlegger møteplasser ute og inne og styrker innsatsen for å utvikle gode sosiale nabolag i tråd med statlige planretningslinjer og god bærekraftstankegang. Selskapet har utviklet styringsdokumenter som ivaretar samfunnsansvar og der vurderinger om aktive bidrag til sosiale- og estetiske egenskaper i prosjektene blir ivaretatt. Selvaag Bolig støtter også kultur, breddeidrett og utdanningsinstitusjoner, fortrinnsvis i lokalområdene.

Selvaag Bolig er tydelig i bolig- og byutviklingsdebattene og er en aktiv bidragsyter for et mer kunnskapsbasert ordskifte. Selskapet deltar i politiske og faglige råd og deler erfaringer og praksis gjennom foredrag og offentlige debatter. Selvaag Boligs miljøpolicy tegner opp selskapets langsiktige bærekraftsmål. De seks langsiktige målene er:

- Legge til rette for at flest mulig mennesker kan leve miljøvennlig
- Utvikle prosjekter som har bygningsmessige miljøbidrag
- Fokuserer på urbane, kompakte prosjekter nær knutepunkter
- Ta i bruk økonomisk bærekraftige løsninger som gjør det mulig å utvikle klimavennlige boliger og bomiljøer
- Delta i samfunnsdebatten, og utfordre etablerte løsninger
- Miljøsertifisering av fremtidige boligprosjekter

Selvaag Bolig har prioritert 6 av de 17 bærekraftsmålene fastsatt av FNs 2030-agenda for bærekraftig utvikling. I tillegg forplikter Selvaag Bolig seg til det internasjonale

initiativet "Framework Convention on Climate Change" (Parisavtalen). Arbeidet med å definere Selvaag Boligs prioriterte bærekraftsmål tok utgangspunkt i en interessentanalyse og gjennomgang av diverse relevante dokumenter fra Selvaag Bolig. Med utgangspunkt i analysen har selskapet definert de mest relevante bærekraftsmålene som reflekterer hvor virksomheten har størst innvirkning, enten i form av negativt fotavtrykk eller bidrag til å løse målene gjennom selskapets virksomhet.



Selvaag Bolig har vedtatt og innført følgende miljøtiltak og planer i 2019:

- Bestilt- og distribuert rapporten «Lærdom fra Løren». Rapporten gir god oversikt over effekten av ulike tiltak som er utført på Løren i Oslo og gir et godt empirisk grunnlag for hvordan Selvaag Bolig skal øke sosial bærekraft i nye prosjekter.
- Utviklet miljø- og kvalitetsprogram for Bjerke. Dette tar utgangspunkt i Oslo kommunes Byrådserklæring og prosjektet har som ambisjon å benytte miljøtiltak som kan bidra til en utslippsfri hovedstad i 2030.
- Besluttet å ta i bruk ny varmeteknologi på utviklingsområdet Ringve i Trondheim. Teknologien reduserer energitap fra fjernvarme og gjør det enklere for brukerne å måle eget forbruk.
- Ferdigstilt første byggetrinn i prosjektet Lørenporten med solcellebasert oppvarming og belysning i fellesarealer, samt overskuddsenergi til elbilladere. Det er også installert dynamisk energistyring system som allokere byggets tilgjengelige effekt til elbilladingen, uten å overstige byggets strømmabonnement. I tillegg er det klargjort infrastruktur til å kunne koble opp samtlige p-plasser etter behov. Tilgjengelig effekt pr p-plass er maksimalt 11 Kw (3 fas).
- Besluttet at Landås i Asker med totalt ca. 650 leiligheter skal ha vannbåren varme fra et nærvarmeanlegg basert på bergvarme. Anlegget etableres i første byggetrinn. Det skal også benyttes til oppvarming i byggeperioden. I dette prosjektet er det også besluttet at alle anleggsmaskinene ved bygging av infrastrukturprosjektet skal benytte biodiesel. Det er også lagt stor vekt på gjenbruk av masser internt innen områdeplanen for å redusere transport inn og ut av anlegget. Matjord skal benyttes til matproduksjon andre steder i kommunen. Felt L3 på Landås i Asker er godkjent som et forbildeprosjekt i FutureBuilt-programmet. Ca. 80 boliger planlegges bygget i massivtre.
- Selvaag Bolig har tro på at bransjen sammen kan utrette mer sammen for bærekraft. Derfor ble Selvaag Bolig i 2019 medlem av Grønn Byggallianse.

11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN



FNs delmål:

- 11.1** Tilgang til trygge boliger og grunnleggende tjenester til overkommelig pris.
- 11.3** Oppnå en mer inkluderende og bærekraftig urbanisering.
- 11.6** Sikre god luftkvalitet og ansvarlig avfallshåndtering, og redusere negative konsekvenser for miljøet.
- 11.7** Sørge for allmenn tilgang til trygge, inkluderende og lett tilgjengelige grøntområder og offentlige rom for alle.

Selvaag Boligs bidrag:

- Bygge ut bærekraftige lokalsamfunn som støtter opp om bærekraftige byer og en bærekraftig livsstil, blant annet ved å fokusere på utbygging av transformasjonsområder ved knutepunkt.
- Ivareta luftkvalitet både under byggeprosessen og i de ferdigstilte boligene, blant annet gjennom materialvalg.
- Planlegge for et godt sosialt bomiljø og sikre sunne og grønne uteområder.
- Sikre at boligprosjekter er bygget for å tåle fremtidens klima.

12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON



FNs delmål:

- 12.2** Oppnå en bærekraftig forvaltning og effektiv bruk av naturressurser.
- 12.5** Redusere avfallsmengden gjennomforbud, reduksjon, gjenvinning og ombruk.
- 12.7** Fremme bærekraftige ordninger for offentlige anskaffelser.
- 12.8** Sikre informasjon og bevissthet om en bærekraftig livsstil.



Selvaag Boligs bidrag:

- Planlegge for og designe boligprosjekter som fremmer ansvarlig forbruk, delingsøkonomi og smarte løsninger for reparasjon og gjenbruk.
- Sikre forsvarlig avfallshåndtering i byggeprosjektene.
- Stille krav til materialvalg og ressursbruk hos underleverandører som fremmer bærekraft.



7 REN ENERGI FOR ALLE



FNs delmål:

- 7.1 Sikre allmenn tilgang til pålitelige og moderne energitjenester til en overkommelig pris.
- 7.2 Øke andelen fornybar energi i totalt energiforbruk.
- 7.3 Doble energieffektiviteten.

8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST



FNs delmål:

- 8.2 Øke den økonomiske produktiviteten gjennom teknologiutvikling og innovasjon.
- 8.4 Arbeide for å oppheve koblingen mellom økonomisk vekst og miljødeleggelse.
- 8.8 Beskytte arbeiderrettigheter og fremme et trygt og sikkert arbeidsmiljø for alle arbeidstakere.

Selvaag Boligs bidrag:

- Bygge energieffektive boliger.
- Benytte effektive energiløsninger.
- Stille krav til elektrifisering av byggefasen.
- Legge til rette for infrastruktur for elektrifisering, bla. lading av el-biler, etc.
- Jobbe for at rammevilkår og reguleringer fremmer fornybar energi og energieffektivisering.

Selvaag Boligs bidrag:

- Sikre etterlevelse av arbeidsmiljøloven, forpliktelser i byggherreforskriften, gode HMS-regimer og gjeldende avtaler i egen bedrift, samt i hele leverandørkjeden.
- Redusere klima- og miljøavtrykket fordelt på boligens levetid.
- Sikre en hensiktsmessig utbyggingstakt i tråd med markedets etterspørsel.
- Utvikle prosjekter som legger til rette for trivsel og god helse.



13 STOPPE KLIMAENDRINGENE



FNs delmål:

- 13.1** Styrke evnen til å stå imot og tilpasse seg klimarelaterte farer og naturkatastrofer.
- 13.2** Innarbeide tiltak mot klimaendringer i strategier og planer.
- 13.3** Jobbe for å motvirke, tilpasse seg og redusere konsekvensene av klimaendringer.

Selvaag Boligs bidrag:

- Bygge boliger som er tilpasset fremtidens klima.
- Ha fokus på å redusere klimagassutslipp og ressursbruk i egen bedrift og hos underleverandører.
- Redusere klima- og miljøavtrykket fordelt på boligens levetid.

3 GOD HELSE



FNs delmål:

- 3.4** Redusere prematur dødelighet forårsaket av ikke-smittsomme sykdommer med en tredel gjennom forebygging og behandling, og fremme av mental helse og livskvalitet.

Selvaag Boligs bidrag:

- Sikre god luftkvalitet på og rundt byggeplassen.
- Sikre god luftkvalitet i ferdigstilte boliger.
- Fremme et godt sosialt bomiljø.
- Ivareta naboer gjennom plan- og byggefase.
- Sikre anvendelige grøntarealer i tilknytning til boligene.





ILLUSTRASJON: FORNEBU SØR, FORNEBU (AVVIK VIL FOREKOMME)



ILLUSTRASJON: FORNEBU SØR, FORNEBU (AVVIK VIL FOREKOMME)



NÆRHETSBYEN FORNEBU

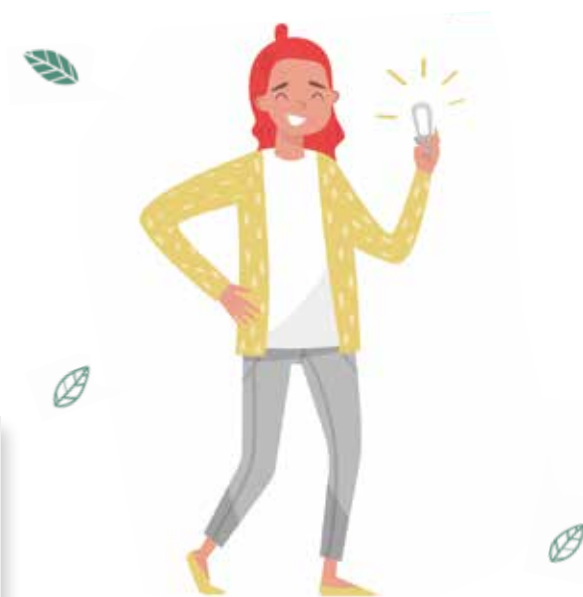
Fornebu Sør blir en by med mer enn 1 800 boliger, arbeidsplasser, cafeer og butikker. Dette blir det urbane samlingspunktet på Fornebu. Allerede i utviklingsfasen legges helt grundige føringer for samfunn og miljø som tar utgangspunkt i ideen om kort avstand til alt man trenger i hverdagen. Vi kaller det "Nærhetsbyen".

Når vi vektlegger miljø i utviklingen av Fornebu Sør, så handler det om mye mer enn materialvalg og klimavennlig teknologi; det handler om de helhetlige grepene som realiserer et sted der det både er godt å leve, og hvor måten en lever på har et bærekraftig fotavtrykk.

Det er summen av bevisste valg knyttet til det fysiske, det sosiale, det estetiske og det miljømessige som på sikt avgjør hvorvidt Fornebu Sør skal bli et sted å bo og jobbe, eller om det også skal være et attraktivt sted å leve. Vi har valgt prinsippene for «nærhetsbyen» som planleggingsverktøy for Fornebu Sør.

Selvaag Bolig har utpekt følgende tiltak som skal vurderes for gjennomføringen av Fornebu Sør:

- Engasjerer miljøkoordinator for planlegging, prosjektering og utførelse av utviklingsprosjektet.
- Etterspørre, oppfordre og premiere aktører som foreslår nye løsninger som fremmer energieffektivitet, fleksibilitet, lavere klimagassutslipp og andre miljøkvaliteter.
- Utnytte takflatene basert på en vurdering av hva som er best egnet i hvert prosjekt til bl.a. overvannshåndtering, energiproduksjon eller rekreasjonsarealer.
- Planlegger- og prosjekterer for fleksible og arealeffektive løsninger. Legge til rette for at materialer og bygg får lang levetid også når brukerens behov endres.
- Etterspørre fossilfri byggeplass.
- Stimulere brukere til en bærekraftig livsstil. Selvaag Bolig tilbyr bl.a. bildeleordning, trygg sykkelparkering og smartteknologi for energibruk og effektutjevning i boligene.
- Utarbeide bruksanvisning for boligkjøpere og leietakere for å bidra til god ressursutnyttelse, liten forurensning og godt innelima i bruksfasen. Tips om bruk av bl.a. ventilasjon- og varmesystem, vinduslufing, renhold av overflater, avfallssortering etc. blir tilrettelagt på en brukervennlig måte (app og/eller FDV-håndbok).



Nærhetsbyen bygger på fem hovedprinsipper:



LANDSKAP OG STED

Nærhetsbyen tar utgangspunkt i de stedsspesifikke og naturgitte forutsetningene og forsterker det unike. Nærhet til et blågrønt landskap. Nærhet til historien og stedets utvikling over tid. En by følger sjelden absolute grenser, men forholder seg til sitt omland og nærhetsbyen fremmer et fokus på byens randsoner og tilrettelegging for en sømløs overgang til omverden og omgivelsene. Nærhet til omverdenen. Viske ut skillet mellom by og natur og vektlegge biologisk mangfold som et viktig element også av sosiale årsaker.



KOMPAKT BYSTRUKTUR

En kompakt bystruktur gir økt tetthet som gir økt nærhet, tilgjengelighet og fremkommelighet. Dette innebærer at en større del av befolkningen på en enkel og effektiv måte kan få umiddelbar tilgang til tjenester og tilbud. Nærhetsbyen legger vekt på en kompakt byform for å fremme gang- og sykkelbruk, bedre mikroklimaet, redusere materialbruk, fremme energieffektivitet, samt tilrettelegge for sosialt liv, aktive lokalsamfunn og bærekraftig lokaløkonomi. En kompakt bystruktur innebærer en variert bystruktur, hvor det er et spill i høyder, volumer og fasader som bidrar til å skape ulike rom og soner for befolkningen til å møtes, ferdes og oppholde seg i. En kompakt og variert bystruktur gir fleksibilitet og gjør et område mindre sårbart for svingninger og konjunkturer i boligmarkedet.



GRØNN MOBILITET

Nærhetsbyen vektlegger behovene til myke trafikanter gjennom gode, trygge og innholdsrike forbindelser som reduserer opplevd avstand for fotgjengere og syklister. Hvor det å bevege seg til fots eller med sykkel er det enkleste og mest attraktive alternativet. Nærhetsbyen tilrettelegger for folkehelse og bevegelse. Nærhet til kollektivtransport og til et sammenhengende nettverk av gater og stier som forbinder viktige målpunkt og gir gående og syklende mange alternative ruter mellom viktige daglige reisemål. En by der veier er erstattet med gater. En by der bilen er gjest.



MANGFOLD AV TILBUD

Nærhetsbyen handler om konsentrasjon av funksjoner, intensivering av bruk og en aktiv tilrettelegging av ulike aktiviteter i samme byrom, også til ulike tider av døgnet. Nærhet til hverdagens gjøremål, men også nærhet til funksjoner som gir livet en ekstra dimensjon. Nærhet til skole og barnehage. Nærhet til jobb. Nærhet til kollektivtransport. Nærhet til butikker. Nærhet til sosiale og kulturelle tilbud. Dette bidrar til at stedet oppfattes som opplevelsesrikt, gir beboerne følelse av eierskap til stedet og øker lysten til å ta vare på omgivelsene. Nærhetsbyen har et livssyklusperspektiv og skal ha attraktive tilbud i alle livsfaser.



LIVET MELLOM HUSENE

Nærhetsbyen tilrettelegger for sosiale møter og setter individet i sentrum. Nærhetsbyen har et menneskelig perspektiv og vektlegger individets opplevelse av stedet. De fysiske strukturene skal bidra til å skape et nabolagspreg som bidrar til eierskap, identitet og omsorg for omgivelsene. Nærhet til alle generasjoner; Nærhetsbyen har et livssyklusperspektiv og er særlig tilrettelagt for de yngste og de eldste (som har størst behov for reduserte avstander og har en mer begrenset bevegelsesradius). Like viktig er det å etablere offentlige rom og tilbud som appellerer til grupperinger som i liten grad fanges opp av tradisjonell programmering og planlegging, som ungdom.

ÅRSBERETNING

2019 ble et godt år for Selvaag Bolig med overleverte boliger til en samlet verdi av NOK 3 milliarder. Aktivitetsnivået i selskapet var høyt og ordreservan, det vil si solgte boliger som ikke er overlevert, er god. Ved utgangen av året hadde selskapet 1 504 boliger i produksjon til en samlet salgsverdi på NOK 7,2 milliarder. Dette vil bidra til å sikre fremtidig verdiskaping for selskapet. Selvaag Bolig har tilgang til tomter som kan gi om lag 11 600 boliger i og rundt de fire største norske byene, flere spennende og lønnsomme utviklingsprosjekter, og er godt posisjonert for videre vekst. Styret foreslår et utbytte for andre halvår 2019 på NOK 1,50 per aksje, som gir et samlet utbytte på NOK 3,50 per aksje for 2019.

OVERBLIKK 2019

Hovedtrekk i utviklingen

Selvaag Bolig har hatt et høyt aktivitetsnivå i 2019, med godt salg og sterk økonomisk utvikling. Totalt netto 752 boliger til en samlet salgsverdi på NOK 3,753 milliarder ble solgt i løpet av året. 776 boliger ble ferdigstilt og 732 boliger ble overlevert til kunde. Ved utgangen av 2019 hadde Selvaag Bolig høy produksjon og verdiskaping. I løpet av året ble det igangsatt bygging av 830 boliger, og ved utgangen av året var 70 prosent av de 1 504 boligene som var under bygging solgt.

Etter en rolig periode i nyboligmarkedet i 2017, som blant annet kan skyldes innføringen av ny boliglånsforskrift og kraftig prisvekst i 2016, var aktiviteten normalt god i 2018, spesielt i Oslo og Akershus. I Stavanger og Trondheim har markedene vært noe mer ustabile, blant annet på grunn av arbeidsmarkedet og stor tilbudsside på boligmarkedet. Denne situasjonen vedvarte i 2019. Det var stor etterpørsel etter nye boliger i Oslo-området, og mer moderat i øvrige markeder. Markedet tatt i betraktning var salget for året samlet godt og bidro til å sikre fortsatt tilfredsstillende salgsgod for boligene selskapet har under bygging. De makroøkonomiske forholdene og husholdningenes kjøpekraft er fortsatt god, og selskapet har en god posisjon i byområdene med størst befolkningsvekst.

Selskapet er til stede, med lokalt ansatte, i Norges fire største byområder der behovet for nye boliger er størst og er godt posisjonert for videre vekst. I 2019 etablerte selskapet også eget kontor i Stockholm som jobber med søk etter utviklingseiendom. Selvaag Bolig utvikler også noe næringseiendom, hovedsakelig i tilknytning til større boligprosjekter, der reguleringen krever dette.

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. Selskapets boligutviklingsvirksomhet består av både heleideprosjekter og prosjekter i samarbeid med eksterne investorer. Selvaag Bolig har prosjektledelse i alle prosjektene, med unntak av i Stockholm. Datterselskapet Selvaag Pluss Service AS tilbyr tjenester knyttet til Selvaag Boligs Pluss-boliger.

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

Konsernet har unik kompetanse innen prosjektutvikling. Med en moderne og industriell tilnærming til boligbygging bidrar dette til å sikre lavere byggekostnader, konkurransedyktige priser til kjøperne og økt 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.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Resultatregnskapet

(Tall for 2018 oppgis i parentes)

Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter for 2019 var NOK 3 368,8 millioner (3 342,1). Inntekter fra overleverte boliger utgjorde NOK 2 962,7 millioner (3 225,0). I tillegg har konsernet solgt en næringseiendom og en opsjonskontrakt for til sammen NOK 320 millioner. I 2018 ble det solgt en næringseiendom for NOK 42,5 millioner. I løpet av året ble det overlevert 732 boliger (849), hvorav 635 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (697) og 97 var andel fra deleide selskaper (152).

Driftskostnader

Totale driftskostnader for 2019 ble NOK 2 566,4 millioner (2 693,4), hvorav prosjektkostnader utgjorde NOK 2 279,5 millioner (2 421,6). Prosjektkostnadene er hovedsakelig knyttet til byggekostnader for overleverte boliger. Av driftskostnadene utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 132,2 millioner (142,5). Nedgangen fra fjoråret skyldes hovedsakelig at personalkostnadene for 2018 inkluderte avsetninger til etterlønn og kompensasjon i forbindelse med effektiviseringsprosesser og avsluttede ansettelsesforhold.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 141,9 millioner (125,6), hvorav NOK 55,8 millioner (42,0) var knyttet til salgs- og markeds-kostnader.

Andel resultat fra tilknyttede selskaper utgjorde NOK 62,2 millioner (101,8). Nedgangen sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak redusert antall overleveringer i deleide selskaper og en nedskrivning i et deleid prosjekt i Trondheim.

Driftsresultat

Konsernets driftsresultat endte på NOK 864,7 millioner (750,5).

Finansielle poster

Netto finansposter ble NOK -10,7 millioner for året mot NOK -18,0 millioner i 2018.

Resultat før skatt

Resultat før skatt ble NOK 854,0 millioner mot NOK 732,5 millioner året før. Årets skattekostnad var NOK 199,5 millioner (165,6). 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 654,5 millioner (566,8). Av resultatet knytter NOK 654,5 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (566,9) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (-0,1).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK 985,9 millioner i 2019 (427,0). Økningen i kontantstrøm sammenlignet med fjoråret skyldes hovedsakelig positiv effekt fra reduserte kundefordringer for overleverte boliger og at fjoråret inneholdt oppgjør for kjøp av tomter.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 64,1 millioner (20,6). Innbetalingene er hovedsakelig oppgjør av selgerkreditter og utbytter fra deleide selskaper, samt salg av et deleid selskap på Vestlandet. Utbetalingene er hovedsakelig kapitaltilførsel til deleide selskaper. Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig oppgjør på NOK 44,5 millioner fra salg av et deleid selskap på Vestlandet.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -528,4 millioner (-276,1). Endringene fra fjoråret skyldes hovedsakelig netto nedbetaling av gjeld og økt utbetaling av utbytte i 2019.

Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter økte med NOK 521,7 millioner til NOK 1 178,7 millioner (657,0).

Balanse

Totalkapitalen til Selvaag Bolig var NOK 6 912,4 millioner ved utgangen av 2019, sammenlignet med NOK 6 491,1 millioner året før. Konsernets varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) var bokført til NOK 4 299,2 millioner mot NOK 4 306,3 millioner ved utgangen av 2018. Videre er NOK 662,5 millioner av varelageret reklassifisert til eiendeler holdt for salg i forbindelse med inngått avtale om salg av deler av tomtebanken til Urban Property, se note 26 for detaljert informasjon. Netto bokført varelager etter reklassifisering er NOK 3 636,7, se også note 5.

Egenkapitalen var NOK 3 382,1 millioner ved utgangen av året (3 116,1), tilsvarende en egenkapitalandel på 48,9 prosent (48,0 prosent). Styret foreslår at det utbetales utbytte til aksjonærene i Selvaag Bolig ASA på NOK 1,50 per aksje for andre halvår 2019, tilsvarende NOK 140,6 millioner. NOK 2,00 per aksje, tilsvarende NOK 185,9 millioner ble utbetalt i august 2019 basert på første halvårs resultat. Det totale utbyttet for 2019 blir på NOK 3,50 per aksje, tilsvarende NOK 326,5 millioner. Dette tilsvarer 50 prosent av det konsoliderte resultatet etter skatt for 2019.

Konsernet hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 1 178,7 millioner per 31. desember 2019 (657,0). Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 731,9 millioner per 31. desember 2019 (269,0).

Ved utgangen av året hadde konsernet en samlet rentebærende gjeld på NOK 2 253,3 millioner (2 316,3) hvorav NOK 1 092,3 millioner (1 795,8) var langsiktig og NOK 1 161,0 millioner i kortsiktig rentebærende gjeld (520,5). Økningen i andel kortsiktig gjeld skyldes hovedsakelig reklassifisering i forbindelse med tomtelån som gjøres opp i forbindelse med salg av deler av tomtebanken til Urban Property, se note 26 for mer informasjon. Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld var på NOK 710,7 millioner (562,3), hvorav forskuddsbetalinger fra kunder utgjorde NOK 207,1 millioner (200,9).

Finansiering og gjeld

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i tre kategorier, 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån og 3) byggelån. Per 31. desember 2019 hadde konsernet ingen topplån, tomtelån på NOK 1 294,1 millioner og byggelån på NOK 959,2 millioner. Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitetsavtale med DNB på NOK 500 millioner med forfall april 2022. Rammen for fasiliteten ble redusert til NOK 150 millioner i januar 2020 i forbindelse med salg av deler av tomtebanken til Urban Property, se note 26. I tillegg har selskapet en kredittfasilitet på NOK 150 millioner 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. Tomtelåne blir konvertert til byggelån etter hvert som prosjektene blir

igangsatt. Byggekostnadene er 100 prosent lånefinansiert og økt aktivitet i selskapene vil derfor medføre at byggelåne øker i takt med utbyggingen.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning. Bakgrunnen for dette er konsernets gode soliditet og finansielle stilling.

Hendelser etter balansedagen

I desember 2019 vedtok Generalforsamlingen i Selvaag Bolig ASA salg av en stor andel av selskapets tomter til en separat selskapsstruktur, Urban Property, hvor Selvaag AS eier 30 prosent. Transaksjonen er gjennomført i januar 2020, se note 26 for ytterligere detaljer.

COVID-19-utbruddet, som Verdens helseorganisasjon (WHO) erklærte som en pandemi 11. mars 2020, medfører stor usikkerhet. Det er i skrivende stund uklart hvilke konsekvenser dette vil få for boligmarkedet og Selvaag Bolig, men det vil kunne føre til forsinkelser i bygging og tregere salg. Utbruddet kan påvirke bemanning på byggeplasser, finansieringsmuligheter, kjøpekraft og markedspsykologi. Selvaag Bolig følger situasjonen tett og har innført tiltak for å begrense smittespredning. Ytterligere tiltak vurderes fortløpende.

Morselskapet Selvaag Bolig ASA

Driftsinntekter i morselskapet Selvaag Bolig ASA var på NOK 96,7 millioner (71,0), og årets driftsresultat var NOK -148,8 millioner (-165,0). Ordinært resultat for året var NOK 687,3 millioner (425,1). Resultatet for 2019 inneholder inntekter på NOK 1 041,9 millioner på mottatte konsernbidrag fra datterselskap (934,7). Disse interne postene er eliminert i konsernregnskapet.

Disponering av årsresultatet

Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde et årsresultat NOK 687,3 millioner i 2019 (425,1). Morselskapets egenkapital per 31. desember 2019 utgjorde NOK 1 137,1 millioner (2 798,4).

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 2019 har selskapet jobbet aktivt med å styre virksomheten i tråd med vedtatt strategi, og sikre at selskapet kapitaliserer på konkurransefordelene denne gir. Selvaag Bolig har blant annet spisset og styrket tomtebanken i geografiske satsningsområder, og har nå en sterk tomteportefølje og gjennomføringsevne i alle kjernemarkeder. Store prosjekter og byutviklingsprosjekter vektlegges og i 2019 ble det blant annet jobbet aktivt med søk etter nye tomter i Stor-Oslo, og etablert et nytt kontor i Stockholm som skal håndtere selskapets videre satsing i dette området. For å sikre at Selvaag Bolig er en drivkraft innen fremtidsrettet bolig- og byutvikling omfatter den årlige revisjonen av selskapets strategi også inngående analyser av endringer og trender innen blant annet byutvikling, bærekraft, bomiljø, boligpreferanser, demografi, delingsøkonomi og digitalisering. Selvaag Bolig har også kapitalisert på mulighetene selskapet har gjennom fritt entreprenørvalg. All bygging settes ut på anbud og nødvendig kapasitet kjøpes inn til markedets beste priser. Dette gir økte investeringsmuligheter, økt gjennomføringsevne, samt lavere risikoprofil og tilpasningsdyktighet til markeds-svingninger lokalt og nasjonalt. Selvaag Bolig er godt posisjonert for å nå både kortsiktige og langsiktige mål.

Ved inngangen til 2020 gjennomførte Selvaag Bolig sin største og viktigste transaksjon etter børsintroduksjonen i 2012. Store deler av tomtebanken ble solgt til Urban Property, en ny selskapsstruktur som ble satt opp for å eie Selvaag Boligs tomtebank. Selvaag Bolig og Urban Property har som intensjon å ha et langsiktig samarbeid, slik at Selvaag Bolig også vil få opsjoner på kjøp av tomter som Urban Property anskaffer i fremtiden. Intensjonen er at Urban Property vil inngå avtaler om kjøp av nye tomter i markedet, som Selvaag Bolig ønsker å erverve, og Selvaag Bolig vil ha en opsjon til å kjøpe tomten tilbake fra Urban Property. Urban Property-transaksjonen ble gjort for å rendyrke kjernevirksomhet, øke operasjonell fokus, og synliggjøre verdiene i den daglige driften i Selvaag Bolig. I tillegg vil det øke selskapets mulighet for vekst. Transaksjonen vil redusere kapitalbindingen betraktelig og etablere et langsiktig, strategisk og effektivt finansieringssamarbeid som vil kunne øke Selvaag Boligs konkurransekraft.

RISIKO OG RISIKOSTYRING

Risikostyring

Som boligutvikler er Selvaag Bolig eksponert for risiko knyttet til tomteutvikling, salg og gjennomføring av bolig- og byutviklingsprosjekter. Disse kan påvirke selskapets virksomhet og økonomiske stilling. Styret i Selvaag Bolig prioriterer

derfor arbeidet med risikohåndtering og risikostyring høyt, og har etablert rutiner og kontrollsystemer for å begrense den totale risikoeksponeringen til et akseptabelt nivå.

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

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

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 regelen er at byggestart igangsettes først når det er solgt boliger tilsvarende 60 prosent av verdien i hvert byggetrinn eller i prosjektet samlet.

OPERASJONELL RISIKO

Risiko knyttet til entreprenør

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

Videre er Selvaag Bolig eksponert for økning i prisnivået på entrepriser. For plassbygde prosjekter inngår selskapet hovedsakelig totalentrepriser. På denne måten blir kostnadene sikret før salg og bygging iverksettes. Ved høye

totalentreprisekostnader har selskapet også kompetanse til å gjennomføre prosjekter med byggherrestyrte delentrepriser. Dette er likevel ikke foretrukket fremgangsmåte, i stort omfang, på grunn av kapasitets- og risikomessige årsaker.

Reguleringsrisiko

Endringer i rammebetingelser og reguleringsplaner fra aktuelle myndigheter kan påvirke både fremdriften og gjennomførbarheten av Selvaag Boligs ulike prosjekter, og kan således begrense muligheten til å utvikle eiendommene videre. Dette kan føre til utsettelse og økte kostnader.

FINANSIELL RISIKO

Kredittrisiko

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

Valutarisiko

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

Renterisiko (egen finansiering, innskudd)

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

Finansieringsrisiko (tilgang på kapital)

Selvaag Bolig er avhengig av tilgang på kapital for å kunne kjøpe tomter og realisere prosjekter. På fremmedkapitalsiden har selskapet gode og nære relasjoner til sine hovedbankforbindelser, som er nordiske banker med god soliditet. Konkurransen mellom bankene opptattes som tilfredsstillende, og selskapet har derfor fått tilgang på nødvendig finansiering til sine prosjekter. Videre har selskapet også tidligere benyttet seg av finansiering i

obligasjonsmarkedet. Selvaag Bolig benytter også andre løsninger ved nye tomtekjøp, blant annet samarbeidsavtaler med finansielle aktører eller avtaler med grunneiere om fremtidig kjøp som er betinget av regulering.

Likviditetsrisiko

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

Styret mener at konsernet har en velbalansert eksponering mot finansiell- og likviditetsrisiko ved utgangen av året. Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter i Selvaag Bolig konsern utgjorde NOK 1 178,7 millioner ved utgangen av 2019 (657,0) og NOK 731,9 millioner i morselskapet Selvaag Bolig ASA (269,0). De likvide midlene besto i hovedsak av kontanter og bankinnskudd. Per 31. desember 2019 hadde konsernet to ubenyttede kassakredittfasiliteter, en på NOK 500 millioner og en på NOK 150 millioner. Disse fornyes årlig. Rammen for fasiliteten ble redusert til NOK 150 millioner i januar 2020 i forbindelse med salg av deler av tomtebanken til Urban Property, se note 26. Det henvises for øvrig til tidligere punkt vedrørende finansiering og til note 16 i konsernregnskapet for en oversikt over lån, forfall og lånebetingelser.

ORGANISASJON

Selvaag Bolig ASA ble etablert i 2008. Selskapet er morselskap for de underliggende konsernselskapene, hvor den operasjonelle driften skjer. Ved utgangen av 2019 hadde konsernet Selvaag Bolig totalt 87 årsverk. 67 av årsverkene var i morselskapet, og 20 i datterselskapene.

SAMFUNNSANSVAR

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 sikre gode

offentlige rammevilkår gjennom en tydelig tilstedeværelse i samfunnsdebatten. Etske, sosiale og miljømessige hensyn er integrert i den daglige driften. Selskapet har som mål å være en god og trygg arbeidsplass og krever at selskapet og selskapets leverandører driver sin virksomhet i henhold til gjeldende lover og regelverk. Selvaag Bolig skal videre være en ansvarlig samfunnsaktør og minimere utslipp til, og ødeleggelser av, det ytre miljø. Selskapet har etiske retningslinjer som er beskrevet på www.selvaagboligasa.no. Det jobbes kontinuerlig med å sikre at ansatte har kjennskap til, og følger alle selskapets retningslinjer som omhandler samfunnsansvar og miljø. Se eget avsnitt om samfunnsansvar og miljø i årsrapporten.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selvaag Bolig ASA ble notert på Oslo Børs 14. juni 2012. Per 31. desember 2019 hadde selskapet 2 895 aksjonærer (2 330), hvorav 236 var utenlandske (212). For detaljert aksjonærinformasjon, se note 13 i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA.

Transaksjoner med nærstående parter

I desember 2019 vedtok Generalforsamlingen i Selvaag Bolig ASA salg av en stor andel av selskapets tomter til en separat selskapsstruktur, Urban Property, hvor Selvaag AS eier 30 prosent. Transaksjonen er gjennomført i januar 2020, se note 26 for ytterligere detaljer. 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 selskapets hjemmeside www.selvaagboligasa.no og i årsrapporten for 2019.

LØNN OG ANNEN GODTGJØRELSE

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

GENERALFORSAMLING

Dato for ordinær generalforsamling er satt til 24. april 2020.

FREMTIDSUTSIKTER

Med godt boligsalg, sterke resultater og tomtkjøp i 2019 sikrer Selvaag Bolig sin posisjon som en av landets ledende og mest lønnsomme boligutviklere. I løpet av året solgte Selvaag Bolig totalt 908 boliger til en samlet verdi av NOK 4 492 millioner. Nettosalget, det vil si salg justert for Selvaag Bolig sin andel i samarbeidsprosjekter, ble 752 boliger til en verdi på NOK 3 753 millioner. Ved utgangen av året hadde selskapet 1 504 boliger med en salgsverdi på NOK 7 155 millioner under bygging. 70 prosent av disse var solgt ved årsskiftet. Per 31. desember var 75 prosent av boligene som ferdigstilles i 2020 solgt. Med en egenkapitalandel på 48,9 prosent og god likviditet har selskapet en solid finansiell posisjon.

Selvaag Bolig har en sterk posisjon og ambisjoner om videre vekst i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Trondheim, Bergen og Stockholm. Dette er markeder med urbanisering, befolkningsvekst og stort boligbehov. Selskapet har gode tomter sentralt i alle disse områdene, og kjøper kontinuerlig nye attraktive utviklingstomter som vil styrke selskapets posisjon over tid.

Nyboligmarkedet har vært jevnt og normalt gjennom 2019 og inn i 2020. For Selvaag Bolig har salget har vært spesielt godt i Stor-Oslo. Med utgangspunkt i befolkningsutvikling og tilgjengelighet på nye boliger, forventer selskapet at etterspørselen og prisutviklingen vil være sterkest i Stor-Oslo, og at markedene i Stavanger,

STYRETS ÅRSBERETNING

Bergen og Trondheim vil være roligere på grunn av stor tilbudsside. Ifølge SSB gir urbanisering og befolkningsvekst et stort og langsiktig behov for nye boliger i Selvaag Boligs kjerneområder. Dette kombinert med gode makroøkonomiske forhold, høy kjøpekraft i husholdningene og den demografiske utviklingen gjør at Selvaag Bolig i utgangspunktet forventer et stabilt nyboligmarked fremover. Dette bildet kan imidlertid endre seg betydelig dersom COVID-19-utbruddet blir langvarig. Utbruddet, som Verdens helseorganisasjon (WHO) erklærte som en pandemi 11. mars 2020, medfører stor usikkerhet. Det er i skrivende stund uklart hvilke konsekvenser dette vil få for boligmarkedet og Selvaag Bolig i tiden fremover, men det vil kunne føre til forsinkelser i bygging og tregere salg dersom det påvirker finansieringsmuligheter, kjøpekraft eller markedspsykologi. Selvaag Bolig følger situasjonen tett og vurderer tiltak fortløpende. Blant annet vedtok styret å redusere utbytte for andre halvår 2019 fra NOK 3,00 per aksje til NOK 1,50 per aksje. Reduksjonen ble gjort for å vise ekstra forsiktighet i forbindelse med COVID-19-pandemien og skyldtes ikke sviktende boligsalg. Selvaag Bolig har en sterk balanse og god likviditet og beslutningen innebærer ingen endring av selskapets utbyttepolicy.

Som en ren boligutvikler konkurranseutsetter Selvaag Bolig all bygging, og har således en fornuftig bemanning som enkelt tilpasses aktivitetsnivået i markedet. Styret mener at

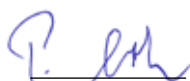
dette har gitt og vil fortsette å gi Selvaag Bolig konkurransefortrinn. Selskapet er godt rustet finansielt, operasjonelt og organisatorisk til å ivareta og styrke sin posisjon, også gjennom den usikre tiden Norge nå er inne i.

Styret ønsker også å takke administrasjonen og øvrige ansatte i Selvaag Bolig for gode resultater og god innsats i 2019.

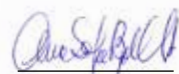
Oslo, 20. mars 2020



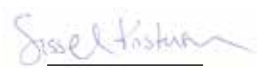
Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder




Peter Groth
Styremedlem



Anne Sofie Bjørkholt
Styremedlem



Sissel Kristensen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Tore Myrvold
Styremedlem



Gisele Marchand
Styremedlem



Magnus Kristiansen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Rolf Thorsen
Administrerende direktør



ILLUSTRASJON: ELVEPARKEN, SANDNES (AVVIK VIL FOREKOMME)

STYRET I SELVAAG BOLIG ASA



Olav H. Selvaag (født 1969)

Styreleder

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



Gisele Marchand (født 1958)

Styremedlem

Marchand har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA siden 2012 og styreleder en periode i 2018/2019 mens Olav H. Selvaag fungerte som administrerende direktør. Hun har bred ledelses- og styreefaring. Bl.a. har hun vært konserndirektør i DNB med ansvar for retailmarkedet i Norge, samt administrerende direktør i Batesgruppen, Statens pensjonskasse, Eksportfinans og advokatfirma Haavind. Hun har styreefaring fra bl.a. Oslo Børs, Norske Skog og Fornebu Utvikling. Hun er i dag heltids styrearbeidende som styreleder i Gjensidige Forsikring ASA, Norgesgruppen Finans AS og Boligbygg KF samt styremedlem i Norgesgruppen ASA, Scatec Solar ASA, Eiendomsspar AS og Victoria Eiendom AS. Hun er medlem av valgkomiteen i Entra ASA. Hun er leder av selskapets revisjonsutvalg og medlem av godtgjørelsesutvalget. Marchand er norsk statsborger.



STYRET I SELVVAG BOLIG ASA



Anne Sofie Bjørkholt (født 1965)

Styremedlem

Bjørkholt har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA siden 2013. Hun er utdannet jurist fra Universitetet i Oslo. Hun har bred erfaring med eiendomsjuss gjennom 25 år som forretningsadvokat, herunder som partner fra 2002. Hun har også erfaring fra Skatteetaten. Fra 2009 har Bjørkholt vært partner i advokatfirmaet BÅHR. Bjørkholt arbeider særlig med transaksjoner og strukturering av eiendomsutvikling for bolig- og næringseiendom. Hun er hyppig benyttet som foredragsholder innenfor områdene eiendom, eiendomsutvikling og skatt/avgift. Bjørkholt er norsk statsborger.



Peter Groth (født 1947)

Styremedlem

Groth har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA siden 2015. Han er utdannet ved NTH (NTNU) og har bred erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen gjennom mer enn 40 år. Han har vært ansatt i Selmer, Norwegian Contractors, Andenæsgruppen, Nydalens Compagnie og Aspelin Ramm Gruppen. Han har for tiden styreverv i blant annet Mustad Eiendom, Høegh Eiendom, Aase Byggadministrasjon, Møller Eiendom og Høyres hus. Groth er medlem av Rådet for Byarkitektur. Peter Groth har vært medlem av selskapets godtgjørelsesutvalg. Groth er norsk statsborger.



Tore Myrvold (født 1971)

Styremedlem

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



Sissel Kristensen (født 1972)

Styremedlem (valgt av ansatte)

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



Magnus Kristiansen (født 1979)

Styremedlem (valgt av ansatte)

Kristiansen har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA fra mars 2020. Han er utdannet siviløkonom ved Norges Handelshøyskole (NHH) og har jobbet med regnskap og finansiell rapportering siden 2004. Kristiansen har hatt stillingen som konsernregnskapssjef i Selvaag Bolig ASA fra oktober 2011. Kristiansen er norsk statsborger.

RESULTATREGNSKAP

FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DESEMBER

<i>(Beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)</i>	Note	2019	2018
Salgsinntekter	2, 25	3 282 480	3 267 505
Øvrige inntekter	25	86 358	74 570
Sum driftsinntekter		3 368 838	3 342 075
Prosjektkostnader	5	(2 279 485)	(2 421 633)
Lønns- og personalkostnader, administrative funksjoner	6	(132 213)	(142 498)
Avskrivning og amortisering	9, 10	(12 748)	(3 707)
Andre driftskostnader	7	(141 909)	(125 553)
Sum driftskostnader		(2 566 355)	(2 693 391)
Andel av resultat fra felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper	24	62 224	101 796
Driftsresultat		864 707	750 480
Finansinntekter	8	16 742	10 219
Finanskostnader	8	(27 480)	(28 229)
Netto finansposter		(10 738)	(18 010)
Resultat før skatt		853 969	732 470
Skattekostnad	19	(199 454)	(165 626)
Årets resultat		654 515	566 844
Poster i utvidet resultat som kan bli omklassifisert til resultatet			
Omregningsdifferanser		(6)	317
Årets totalresultat		654 509	567 161
Årets resultat tilordnet:			
Ikke-kontrollerende interesser		-	(95)
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		654 515	566 939
Årets totalresultat tilordnet:			
Ikke-kontrollerende interesser		-	(95)
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		654 509	567 256
Resultat per aksje for årets resultat fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA:			
Resultat per aksje (ordinært og utvannet), i kroner	14	7,04	6,14

KONSERNREGNSKAP

BALANSE

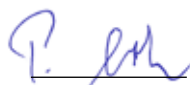
PER 31. DESEMBER

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Goodwill	9	383 376	383 376
Varige driftsmidler	10	5 588	8 565
Bruksretteiendeler leieavtaler	10	44 219	-
Investeringer i felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper	24	430 281	415 280
Lån til felleskontrollerte foretak og tilknyttede selskaper	23, 24	70 893	119 290
Andre langsiktige fordringer	11	165 283	326 074
Sum anleggsmidler		1 099 640	1 252 585
Omløpsmidler			
Varelager (eiendom)	5	3 636 663	4 306 304
Kundefordringer	11	82 220	215 007
Andre kortsiktige fordringer	11	51 052	60 199
Kontanter og kontantekvivalenter	12	1 178 686	657 034
Eiendeler holdt for salg	5, 26, 27	864 171	-
Sum omløpsmidler		5 812 792	5 238 544
SUM EIENDELER		6 912 432	6 491 129
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	13	3 374 218	3 106 770
Ikke-kontrollerende interesser		7 866	9 366
Sum egenkapital		3 382 084	3 116 136
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		1 017	277
Forpliktelse ved utsatt skatt	19	24 444	93 011
Avsetninger	20	60 373	60 373
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		3 105	3 225
Langsiktige leieforpliktelser	10	35 263	-
Langsiktig rentebærende gjeld	16	1 092 288	1 795 798
Sum langsiktig gjeld		1 216 490	1 952 684
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktige leieforpliktelser	10	7 922	-
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	1 161 043	520 508
Leverandørgjeld	17	167 633	181 360
Betalbar skatt	19	208 488	158 110
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	710 728	562 331
Forpliktelser relatert til eiendeler holdt for salg	19, 26	58 044	-
Sum kortsiktig gjeld		2 313 858	1 422 309
Sum gjeld		3 530 348	3 374 993
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 912 432	6 491 129

Oslo, 20. mars 2020



Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder



Peter Groth
Styremedlem



Anne Sofie Bjørkholt
Styremedlem




Sissel Kristensen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



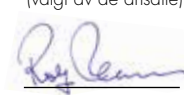
Tore Myrvold
Styremedlem



Gisele Marchand
Styremedlem



Magnus Kristiansen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Rolf Thorsen
Administrerende direktør

ENDRINGER I EGENKAPITAL

(Beløp i 1 000 kroner)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen inn- skutt kapital	Akkumulerte omregnings- differanser	Andre reserver	Tilbakeholdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke-kon- trollerende interesser	Sum egenkapital
EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2019	185 857	1 394 857	700 629	5 792	3 528	816 106	3 106 772	9 366 *)	3 116 136
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	(418 179)	(418 179)	-	(418 179)
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	985	-	-	-	-	30 133	31 118	-	31 118
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	(1 500)	(1 500)
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	654 515	654 515	-	654 515
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	(6)	-	-	(6)	-	(6)
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2019	186 842	1 394 857	700 629	5 786	3 528	1 082 575	3 374 220	7 866 *)	3 382 084
EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2018	183 523	1 394 857	700 629	5 475	3 528	560 710	2 848 724	9 419 *)	2 858 142
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	(351 341)	(351 341)	-	(351 341)
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	2 334	-	-	-	-	39 840	42 174	-	42 174
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	566 939	566 939	(95)	566 844
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	317	-	(42)	275	42	317
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2018	185 857	1 394 857	700 629	5 792	3 528	816 106	3 106 772	9 366 *)	3 116 136

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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DESEMBER

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2019	2018
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skatt		853 969	732 470
Betalt skatt		(158 888)	(102 659)
Avskrivninger	9, 10	12 748	3 707
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	24	(62 224)	(101 796)
Endring i varelager (eiendom)	5	62 734	283 732
Endring i kundefordringer	11	132 787	(81 175)
Endring i leverandørgjeld	17	(13 727)	14 881
Endring i øvrige arbeidskapitaleiendeler		10 189	(21 943)
Endring i øvrig arbeidskapitalgjeld		148 312	(300 201)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		985 901	427 017
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		100	-
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		(453)	(842)
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter avhendet	12	-	-
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter overtatt	12	-	1 365
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak		44 500	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	24	(19 219)	(53 405)
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	12	22 000	44 920
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer	12	(22 300)	(43 612)
Utbytte og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	24	39 500	72 132
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		64 128	20 558
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	16	1 398 284	1 709 364
Nedbetaling av gjeld	16	(1 518 391)	(1 662 034)
Nedbetaling av leasingforpliktelser	10	(10 454)	-
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		(418 179)	(351 341)
Utbetaling av overskuddsdeling og utbytte til ikke-kontrollerende interesser i datterselskaper	13	(1 500)	-
Salg av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	13	21 864	27 909
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(528 377)	(276 102)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		521 652	171 473
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar	12	657 034	485 561
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	12	1 178 686	657 034

For ytterligere spesifikasjoner henvises det til note 12.

NOTER

KONSOLIDERT ÅRSREGNSKAP FOR SELVAAG BOLIG KONSERN

Noter til konsernregnskapet for perioden avsluttet 31. desember 2019

Note 1: **Generell informasjon**

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

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

Selskapets registrerte forretningsadresse er Silurveien 2, 0380 Oslo.

Note 2: **Regnskapsprinsipper**

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

2.1 ETTERLEVELSE AV PRINSIPPER

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

Styret vedtok avleggelse av konsernregnskapet den 20. mars 2020.

2.2 GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE

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

2.3 FUNKSJONELL VALUTA OG PRESENTASJONSVALUTA**(a) Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta**

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

(b) Transaksjoner og balanseposter

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

2.4 KONSOLIDERING

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

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

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

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

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

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

2.5 SEGMENTINFORMASJON

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

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

2.6 INVESTERING I TILKNYTTETE SELSKAP

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

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

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

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

Dersom konsernet har gitt lån til et tilknyttet selskap, og lånet anses for å være del av nettoinvesteringen, føres eventuelle akkumulerte negative resultatandeler som overstiger

anskaffelseskost som reduksjon i balanseført verdi av fordringen.

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

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

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

2.7 INVESTERINGER I FELLESKONTROLLERTE ORDNINGER

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

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

Konsernet rapporterer sine interesser i felleskontrollerte virksomheter etter egenkapitalmetoden, som beskrevet i note 2.6 Investeringer i tilknyttede selskap over. Unntaket er når investeringen klassifiseres som holdt for salg, i hvilket tilfelle det blir regnskapsført i samsvar med IFRS 5 Anleggsmidler holdt for salg og avviklet virksomhet, se note 2.10 under. Resultatandeler og gevinster (tap) fra felleskontrollerte virksomheter presenteres som en del av driftsresultatet da

det anses som en integrert del av konsernets virksomhet.

2.8 VIRKSOMHETSSAMMENSLUTNINGER

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

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

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

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

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

2.9 IMMATERIELLE EIENDELER

(a) Goodwill

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

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

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

(b) Andre immaterielle eiendeler

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

2.10 HOLDT FOR SALG

Anleggsmidler er klassifisert som holdt for salg dersom deres regnskapsførte verdi i hovedsak vil bli gjenvunnet ved en salgstransaksjon heller enn ved fortsatt bruk. Dette gjelder også i de tilfeller hvor konsernet fortsatt er involvert, men mister kontroll over virksomheten. Anleggsmidler klassifisert som holdt for salg måles til det laveste av regnskapsført verdi og virkelig verdi

fratrasket salgsutgifter og presenteres separat som eiendeler holdt for salg og forpliktelser holdt for salg i oppstilling av balansen.

Kriteriene for klassifisering som holdt for salg er ansett oppfylt når det er svært sannsynlig at salget blir gjennomført og eiendelen er umiddelbart tilgjengelig for salg i sin nåværende tilstand. Handlinger for å fullføre planen skal indikere at det er usannsynlig at det vil bli gjort betydelige endringer i planen eller at planen vil bli trukket tilbake. I tillegg må ledelsen ha forpliktet seg til en plan om å selge eiendelen, og det må forventes at salget er fullført innen ett år.

Anleggsmidler og immaterielle eiendeler klassifisert som holdt for salg avskrives ikke. Bruk av egenkapitalmetoden for felleskontrollert virksomhet opphører ved klassifisering som holdt for salg.

2.11 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/eiendom

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

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

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

(b) Leieinntekter

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

(c) Salg av tjenester

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

2.12 EIENDOM SOM VARELAGER

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

Konsernet har tomter og bygg som er ment for salg i ordinær virksomhet eller som er under bygging eller utvikling for slikt salg. Varelageret omfatter dermed tomter, eiendom for videresalg, eiendom under utvikling og ferdigutviklede

enheter som ikke er solgt. Varelager vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

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

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

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

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

2.13 VARIGE DRIFTSMIDLER

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

som en kostnad i perioden når den påløper. Avskrivning beregnes lineært, vanligvis over 3-10 år.

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

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

2.14 FINANSIELLE EIENDELER

Finansielle eiendeler førstegangsinnregnes i utgangspunktet til virkelig verdi. Den etterfølgende målingen avhenger av eiendelens klassifisering. Finansielle eiendeler som inngår i konsernets forretningsmodell hvor hensikten er å inndrive kontraktuelle kontantstrømmer, og hvor de avtalte kontantstrømmene kun består av vederlaget og eventuelle renter, måles til amortisert kost. Finansielle eiendeler som inngår i en forretningsmodell hvor hensikten oppnås både gjennom å inndrive kontraktuelle kontantstrømmer og ved salg av den finansielle kontrakten måles til virkelig verdi over utvidet resultat. Finansielle eiendeler som ikke inngår i noen av disse forretningsmodellene måles til virkelig verdi over resultatet. Dersom løpende måling til virkelig verdi forventes å gi bedre sammenstilling, eller på annen måte mer relevant informasjon, kan konsernet for den enkelte finansielle eiendel velge å anvende virkelig verdi over resultatet også for eiendeler som vanligvis hadde blitt målt til amortisert kost eller virkelig verdi over utvidet resultat. Konsernet har ingen vesentlige finansielle eiendeler som er målt til virkelig verdi over resultatet eller over totalresultatet.

Kundefordringer

Kundefordringer er fordringer fra kunder i konsernets ordinære virksomhet som omfatter boligutvikling og relaterte tjenester. Der slike fordringer ikke inneholder en vesentlig finansieringsytelse innregnes de første gang til transaksjonsprisen, og måles deretter til amortisert kost, men der renten er ubetydelig. 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.

2.15 FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Finansielle forpliktelser førstegangsinnregnes til virkelig verdi, og måles deretter til amortisert kost. Dersom måling til virkelig verdi løpende forventes å gi bedre sammenstilling, eller på annen måte mer relevant informasjon, kan konsernet for den enkelte finansielle forpliktelse velge å anvende virkelig verdi over resultatet i den etterfølgende målingen. Konsernet har ingen vesentlige finansielle forpliktelser som er målt til virkelig verdi over resultatet.

Lån

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

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

Leverandørgjeld og annen gjeld

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

2.16 KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

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

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

2.17 EGENKAPITAL

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

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

2.18 INNTEKTSSKATT

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

Betalbar skatt

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

Endring i utsatt skatt

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

sammenslutning) av eiendeler og forpliktelser i en transaksjon som verken påvirker skattemessig eller regnskapsmessig resultat.

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

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

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

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

Betalbar og utsatt skatt for året

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

2.19 AVSETNINGER

Avsetninger, f.eks. for garantier eller pålagte infrastrukturinvesteringer, innregnes dersom en tidligere hendelse

innebærer at konsernet har en juridisk eller underforstått forpliktelse som med sannsynlighet vil medføre en netto strøm av ressurser ut fra foretaket i fremtiden, forutsatt at beløpets størrelse kan estimeres pålitelig. Det avsettes ikke for fremtidige driftstap.

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

2.20 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. Leieforpliktelsen inkluderer nåverdien av følgende elementer:

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

Det foretas en ny måling av leieforpliktelse ved endring i fremtidige leiebetalinger relatert til endring i indeks eller rentesats eller når konsernet endrer sin vurdering om utøvelse av forlengelse- eller termineringsopsjon. Den nye målingen av leieforpliktelsen innregnes som en justering av bruksretteiendelen. Leiebetalinger for kortsiktige leieavtaler eller hvor den underliggende eiendelen er av lav verdi innregnes som en kostnad lineært over leieperioden.

2.21 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.

2.22 INNFORING 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 implementert nye standarder og endringer i nye standarder i 2019. Endringer i standarder som har hatt effekt for konsernet er beskrevet under:

IFRS 16 LEIEAVTALER

Konsernet har implementert IFRS 16 Leieavtaler fra 1. januar 2019 ved bruke av forenklet metode uten å omarbeide sammenligningstall for 2018, i henhold til de spesifikke overgangsbestemmelsene i standarden.

For leiekontrakter som tidligere var klassifisert som operasjonelle leieavtaler etter prinsippene i IAS 17 Leieavtaler, ble leieforpliktelsen ved implementering av IFRS 16 målt til nåverdien av de gjenværende leiebetalingene, diskontert ved bruk av leietakers marginale lånerente per 1. januar 2019.

Tilhørende bruksretteiendel ble målt til et beløp som tilsvarer leieforpliktelsen, justert for eventuell forskuddsleie, mottatte leieinsentiver og estimerte kostnader som vil påløpe for leietaker for å tilbakeføre den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever.

Ved førstegangsimplicering av IFRS 16, har konsernet valgt å anvende følgende praktiske tillemplinger i tråd med

IFRS 16:

- Anvendelsen av samme diskonteringsrente for en porte følge av leieavtaler som er relativt like i form av gjenstående periode og type underliggende eiendeler.
- Avtaler med gjenværende løpetid mindre enn 12 måned er har blitt vurdert som korte avtaler.
- Leieavtaler med lav verdi er ikke medregnet.
- Direkte kostnader knyttet inngåelse av leieavtalene er ikke hensyntatt.

Konsernet har også valgt å ikke revurdere om en avtale er, eller inkluderer et leie element på implementeringstidspunktet.

Reklassifiseringer og justeringer ved første gangs anvendelse av IFRS 16 er innregnet i 1. januar 2019 balansen som følger: Bruksretteieendeler er økt med NOK 54 millioner med tilsvarende økning av leieforpliktelse.

Langsiktig interesse i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet – tillegg til IAS 28

Endringen i IAS 28 innebærer at negative andeler i tilknyttet selskap eller felleskontrollert virksomhet som følger av fremtidig forpliktelse til å skyte inn midler, nå innregnes som reduksjon i lån som anses som en del av nettoinvesteringen.

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

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

Note 3: Viktige regnskapsvurderinger og estimering under usikkerhet

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

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimatenes og de tilhørende forutsetningene er

basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimatenes vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

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

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatenes på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

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

Eiendeler holdt for salg og forpliktelser relatert til eiendeler holdt for salg

Konsernet inngikk i 2019 en avtale om å selge majoriteten av sin tomteportefølje til et nyopprettet selskap, Urban Property Eier. Regnskapsmessig gjennomføringstidspunkt for transaksjonen var i første kvartal 2020.

Som en konsekvens av beslutning om salg av disse tomtene har en betydelig del av konsernets tomter blitt reklassifisert som eiendeler holdt for salg (samt forpliktelser relatert til eiendeler holdt for salg for disse eiendelene) i konsernbalansen ved årsslutt 2019.

De regnskapsmessige vurderingene knyttet til en slik reklassifisering bygger på den regnskapsmessige behandlingen av salget i 2020, et salg som omfattet fraregning fra konsernets balanse av et betydelig antall tomter i første kvartal 2020.

Hvilke tomter i transaksjonen som kunne fraregnes ved salget og følgelig reklassifiseres som «holdt for salg» i 2019 balansen er gjenstand for en kompleks vurdering, da regnskapsreglene ikke tillater at alle tomtene som er omfattet av transaksjonen kunne fraregnes. Ledelsens skjønnsmessige tolkninger omfatter vurdering av vilkår i salgskontraktene opp mot regnskapsmessig regelverk.

Det vises til note 26 for en oversikt over disse vurderingene.

Vurdering av eventuelle tapskontrakter

Konsernet er part i et antall avtaler som forplikter konsernet til å kjøpe tomter i fremtiden. Dette er i hovedsak tomter gjenstand for reguleringsprosesser og hvor vilkårene for oppfyllelse av kjøpet er knyttet til utfall av reguleringsprosessene. Kjøpsforpliktelsene er knyttet til ikke-finansielle eiendeler som inngår i konsernet sitt varekretsløp.

Konsernets ledelse har vurdert om noen av disse avtalene knyttet til fremtidig kjøp av tomter kan anses som tapskontrakter etter IAS 37. Dette kunne vært aktuelt dersom markedsprisene på tomter opplever et vesentlig fall og/eller reguleringsprosessen i seg selv eller andre forhold medfører en vesentlig endring i planlagt utnyttelse av underliggende tomt. Vurderingen av om avtalene er tapskontrakter krever at ledelsen utøver skjønn.

Etter en nærmere vurdering har ikke selskapets ledelse funnet grunn for å gjøre noen regnskapsmessig avsetning for noen tapskontrakter for 2019. Forfallsprofil for konsernets tomtkjøpsforpliktelser er oppgitt i note 5.



ILLUSTRASJON: SKÅRERBYEN - LØRENSKOG (AVVIK VIL FOREKOMME)

KONSERNREGNSKAP

Note 4: Segmentinformasjon

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

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

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

Per 31. desember 2019

(Beløp i 1 000 kroner)

	Boligutvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter (løpende avregning)	3 204 163	55 794	3 259 957
Prosjektkostnad	(2 203 911)	(839)	(2 204 750)
Andre driftskostnader	(78 935)	(205 641)	(284 576)
EBITDA (løpende avregning)	921 317	(150 686)	770 631
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	921 317	(150 686)	770 631
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	(2 828 584)	-	(2 828 584)
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 937 465	-	2 937 465
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 917 090	-	1 917 090
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	(1 991 825)	-	(1 991 825)
Leasingforpliktelser	-	10 454	10 454
Avskrivninger	-	(12 748)	(12 748)
Andel resultat fra tilknyttede selskap	62 224	-	62 224
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	1 017 687	(152 980)	864 707
Enheter i produksjon	1 504	I/A	I/A
Overleverte enheter	732	I/A	I/A

Per 31. Desember 2018

(Beløp i 1 000 kroner)

	Boligutvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter (løpende avregning)	2 928 742	46 059	2 974 801
Prosjektkostnad	(2 093 649)	(682)	(2 094 331)
Andre driftskostnader	(64 355)	(203 696)	(268 051)
EBITDA (løpende avregning)	770 738	(158 319)	612 419
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	770 738	(158 319)	612 419
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	(2 847 232)	-	(2 847 232)
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	3 214 507	-	3 214 507
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	2 011 966	-	2 011 966
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	(2 339 269)	-	(2 339 269)
Avskrivning og amortisering	-	(3 707)	(3 707)
Andel resultat fra tilknyttede selskaper	101 796	-	101 796
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	912 506	(162 026)	750 480
Enheter i produksjon	1 449	I/A	I/A
Overleverte enheter	849	I/A	I/A

KONSERNREGNSKAP

Note 5: Varelager (eiendom)

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Tomter	Lånekostnader tomt	Aktiverte prosjektkostnader	Total
Per 1. januar 2018	1 833 923	104 175	2 705 840	4 643 938
Tilganger	23 146	28 229	1 933 000	1 984 375
Kjøp av datterselskaper	97 683	-	1 940	99 623
Reklassifisering fra tomter til aktiverte prosjektkostnader ved byggestart	(471 133)	(10 412)	481 545	-
Varekostnad på overleverte enheter (prosjektkostnader)	(5 321)	-	(2 416 312)	(2 421 633)
Årets nedskrivning	-	-	-	-
Regnskapsført verdi 31. desember 2018	1 478 299	121 992	2 706 013	4 306 304
Tilganger	433 282	37 017	1 802 085	2 272 384
Reklassifisert til eiendeler holdt for salg	(530 359)	(42 131)	(90 049)	(662 539)
Reklassifisering fra tomter til aktiverte prosjektkostnader ved byggestart	(212 697)	(36 856)	249 553	-
Varekostnad på overleverte enheter (prosjektkostnader)*	(227 772)	-	(2 051 713)	(2 279 485)
Årets nedskrivning (prosjektkostnader)	-	-	-	-
Regnskapsført verdi 31. desember 2019	940 752	80 021	2 615 889	3 636 663

*Inkluderer salg av næringsseiendom og opsjonskontrakt. Disse utgjør NOK 242 millioner.

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2019	2018
Råtomt	1 020 774	1 600 290
Prosjekter under utvikling	2 433 245	2 539 828
Ferdigutviklede enheter	182 644	166 186
Sum varelager	3 636 663	4 306 304

Kapitaliseringsstater benyttet ved beregning låneutgifter kvalifisert for balanseføring var fra 3,6 prosent til 4,1 prosent i 2019. Tilsvarende satser i 2018 var fra 3,4 prosent til 3,8 prosent.

Tomtelånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene. Tomtelånsrenter blir aktivert på tomten fra tidspunktet et prosjekt blir regulert, og belaster resultatet som del av varekostnaden ved overlevering av boligene. Det ble aktivert NOK 37,0 millioner i tomtelånsrenter i 2019, mot NOK 28,2 millioner i 2018. Byggelånsrenter aktiveres i byggeperioden og belaster varekostnaden på samme måte. Byggelånsrenter er inkludert i tilgang aktiverte prosjektkostnader i tabellen. For 2019 ble det aktivert NOK 64,6 millioner i byggelånsrenter, mot NOK 57,7 millioner i 2018.

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 2019. 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 1 501 millioner (1 610) utover bokført verdi for eiendommene som inngår i råtomt (tomtebank).

Nedskrivningstest varelager

Konsernet vurderer nedskrivningsbehov basert på en rekke indikatorer, herunder ekstern verdivurdering og endringer i markedsforhold. Konsernet har ikke foretatt nedskrivning av eiendommer som inngår i varelageret i 2019 eller 2018.

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 2020 til 2035 og forpliktelsene forventes å gi mellom ca. 6 000 og 7 100 enheter (netto), hvorav i overkant av 85 prosent har beliggenhet i Stor-Oslo området. I forbindelse med Urban Property-transaksjonen vil enkelte av kjøpsavtalene bli overført til Urban Property. Disse er omtalt som portefølje C i note 26 og utgjør omlag 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)	2 240	2 690	3 240	3 840	500	600

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 2019. Det er ikke identifisert noen tapskontrakter i 2019.

I tillegg til inngåtte kjøpsforpliktelser har konsernet opsjoner på om lag 100 enheter (netto).

KONSERNREGNSKAP

Note 6: Lønns- og personalkostnader

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2 019	2018
Lønnskostnader	(1 24 805)	(1 23 013)
Arbeidsgiveravgift	(20 383)	(22 161)
Pensjonskostnader	(6 617)	(5 423)
Andre personalkostnader	(2 426)	(12 991)
Lønnskostnader aktivert på varelager	22 019	21 091
Sum lønns- og personalkostnader	(132 213)	(142 498)
Gjennomsnittlig antall ansatte	90	92

Spesifikasjon av pensjonskostnader

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2 019	2018
Pensjonskostnader - innskuddsbasert- og uførepensjonsordning	(4 713)	(4 116)
Pensjonskostnader - ytelsesbasert	(945)	(358)
Andre pensjonskostnader (inkludert AFP)	(959)	(949)
Netto pensjonskostnader	(6 617)	(5 423)

Per 31. desember 2019 var 85 ansatte inkludert i den innskuddsbaserte pensjonsordningen. I tillegg var 2 ansatte medlemmer av en lukket ytelsesordning med en bokført forpliktelse på NOK 0,5 millioner. 67 nåværende ansatte er inkludert i førtidspensjonsordning (AFP). Se også note 7 i årsregnskap til Selvaag Bolig ASA.

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon (OTP), og har en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene etter denne loven. Grunnlaget for opptjening i innskuddsordningen er 4,5 prosent av lønn mellom 1 og 7,1 ganger Folketrygdens grunnbeløp (G) og 10 prosent mellom 7,1 og 12 G.

Note 7: Andre driftskostnader

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2019	2018
Drift og vedlikehold		(21 504)	(28 418)
Rådgivningskostnader		(46 524)	(33 295)
Provisjoner og andre salgsrelaterte kostnader		(55 778)	(41 992)
Tap på fordringer	11	(14)	(671)
Øvrige driftskostnader		(18 089)	(21 177)
Sum andre driftskostnader		(141 909)	(125 553)

Andre driftskostnader inkluderer utgifter til drift av hovedkvarteret til konsernet (i 2018 også leiekostnader), samt tjenester kjøpt av Selvaag AS på totalt NOK 3,0 millioner (10,5) i 2019. Det henvises til note 23 transaksjoner med nærstående parter for ytterligere spesifikasjoner.

Note 8: Finansinntekter og -kostnader

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2019	2018
Renteinntekt på finansielle eiendeler målt til amortisert kost		16 634	9 947
Agio		107	3
Andre finansinntekter		1	269
Sum finansinntekter		16 742	10 219
Rentekostnader på finansielle forpliktelser målt til amortisert kost		(62 362)	(51 170)
Aktiverte renter tomtelån	5	37 017	28 229
Sum rentekostnader		(25 345)	(22 941)
Disagio		(8)	(15)
Andre finanskostnader		(2 127)	(5 273)
Sum finanskostnader		(27 480)	(28 229)
Netto finansposter		(10 738)	(18 010)

KONSERNREGNSKAP

Note 9: Immaterielle eiendeler

(Beløp i 1 000 kroner)	Goodwill
Anskaffelseskost 31.12.2017	383 376
Tilgangar	-
Avganger	-
Anskaffelseskost 31.12.2018	383 376
Tilgangar	-
Avganger	-
Anskaffelseskost 31.12.2019	383 376
Balanseført verdi 31. desember 2018	383 376
Balanseført verdi 31. desember 2019	383 376
Forventet levetid	-
Amortiseringsmetode	Avskrives ikke

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

Nedskrivningstest goodwill og andre immaterielle eiendeler

Konsernet tester goodwill med ubegrenset levetid for nedskrivning årlig, eller oftere dersom det foreligger eksterne eller interne indikasjoner på at eiendelen har falt i verdi. Eventuelle andre immaterielle eiendeler testes for verdifall dersom det har inntrådt forhold i løpet av perioden som indikerer verdifall. Konsernet hadde ingen andre immaterielle eiendeler ved utgangen av 2019.

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

2019	Goodwill
Boligutvikling	382 176
Øvrig	1 200
Sum	383 376
2018	Goodwill
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 1 501 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.

KONSERNREGNSKAP

Konsernet har foretatt en nedskrivningsvurdering av goodwill basert på en modell hvor man estimerer fremtidige kontantstrømmer fra boligutviklingsprosjekter. Det er lagt til grunn en vekst på 2 prosent årlig. De estimerte kontantstrømmene neddiskonteres til dagens kroneverdi ved hjelp av en risikoveiet diskonteringsrente. Fremtidige kontantstrømmer er estimert basert på forventede kontantstrømmer fra pågående prosjekter, fremtidige prosjekter som baserer seg på tomter i selskapets tomtebank og fremtidige prosjekter hvor det kreves investeringer i nye tomter. 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. Sensitivitetsanalysen nedenfor viser effekten på nåverdien av fremtidige kontantstrømmer ved endringer i de viktigste forutsetningene. Ingen av utfallene i sensitivitetstabellen ville medført nedskrivning.

		Antall boliger i året		
		-10 %	+0	+10 %
Margin i prosent av inntekt	-0,5 pp	-18 %	-6 %	5 %
	+ 0 pp	-12 %	-	12 %
	+ 0,5 pp	-6 %	6 %	19 %

Note 10: Varige driftsmidler og leieavtaler

(Beløp i 1 000 kroner)	Service- eiendom	Maskiner og anlegg	Inventar og annet utstyr	Sum varige driftsmidler (A)	Bruksrett -eiendeler leieavtaler (B)	Sum (A+B)
Anskaffelseskost 31.12.2017	4 003	4 630	23 605	32 238	-	32 238
Tilganger 2018	-	-	842	842	-	842
Avganger 2018	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2018	4 003	4 630	24 447	33 080	-	33 080
Tilganger 2019 ¹⁾	-	-	453	453	53 639	54 092
Avganger 2019	-	-	(226)	(226)	-	(226)
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2019	4 003	4 630	24 674	33 307	53 639	86 946
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2017	-	(2 868)	(17 942)	(20 810)	-	(20 810)
Avskrivninger 2018	-	(926)	(2 781)	(3 707)	-	(3 707)
Avganger 2018	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	2	2	-	2
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2018	-	(3 794)	(20 721)	(24 515)	-	(24 515)
Avskrivninger 2019	-	(836)	(2 492)	(3 328)	(9 420)	(12 748)
Avganger 2019	-	-	126	126	-	126
Omregningsdifferanser	-	-	(2)	(2)	-	(2)
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2019	-	(4 630)	(23 089)	(27 719)	(9 420)	(37 139)
Netto regnskapsført verdi 31.12.2018	4 003	836	3 726	8 565	-	8 565
Netto regnskapsført verdi 31.12.2019	4 003	-	1 585	5 588	44 219	49 807
Forventet levetid	-	3-5 år	3-5 år		1-9 år	
Avskrivningsmetode	Avskrives ikke	Lineært	Lineært		Lineært	

¹⁾ Tilgang bruksretteiendeler i 2019 gjelder førstegangs innregning. Det er ikke inngått noen nye kontrakter i 2019.

KONSERNREGNSKAP

Konsernet som leietaker

Bruksretteiendeler

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

Leieforpliktelse

Utvikling i perioden

(beløp i 1 000 kroner)	2019	2018
Sum per 1. januar	-	-
Nye/endrede leieforpliktelse innregnet i perioden ¹⁾	53 639	-
Nedbetalinger	(10 454)	-
Sum per 31. desember	43 185	-

¹⁾ Tilgang leieforpliktelse i 2019 gjelder førstegangs innregning.

Spesifikasjon av leieforpliktelse

(beløp i 1 000 kroner)	2019	2018
Kortsiktige leieforpliktelse	7 922	-
Langsiktige leieforpliktelse	35 263	-
Sum leieforpliktelse	43 185	-

Forfallsprofil for leieforpliktelse (nominelle verdier)

(beløp i 1 000 kroner)	2019	2018
< 1 år	9 953	-
2-3 år	19 546	-
4-5 år	17 343	-
> 5 år	2 901	-
Sum nominelle leieforpliktelse per 31. desember	49 743	-

Note 11: **Kundefordringer og andre fordringer**

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2019	2018
Fordringer fra salg av tomter	43 088	41 516
Selgerkreditter ¹⁾	64 000	86 000
Andre lån og fordringer ²⁾	58 195	198 558
Sum andre langsiktige fordringer	165 283	326 074

¹⁾ NOK 64 millioner er relatert til nedsalg i prosjektet Kaldnes Brygge, Tønsberg (86).

²⁾ NOK 143 millioner i forskuddsbetalinger for kjøp av tomter er reklassifisert til eiendeler holdt for salg i 2019 i forbindelse med salg av tomtebank til Urban Property, se note 26.

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2019	2018
Kundefordringer	82 220	215 007
Kortsiktig ikke-rentebærende fordringer mot Selvaag AS	-	-
Andre fordringer	32 381	40 440
Andre kortsiktige finansielle fordringer	32 381	40 440
Forskuddsbetalte kostnader	18 671	19 759
Sum andre kortsiktige fordringer	51 052	60 199

Konsernets kundefordringer og andre fordringer er i NOK.

Analyse av kundefordringer ved periodeslutt	2019	2018
Ikke forfalt	75 869	209 695
Forfalt dag 1-100	6 671	6 505
Forfalt > 100 dager	1 150	892
Brutto kundefordringer	83 690	217 092
Tapsavsetninger	1 470	2 085
Netto kundefordringer	82 220	215 007
Tap på fordringer	2019	2018
Endring i tapsavsetning	(615)	615
Fordringer avskrevet som tap i løpet av året	629	56
Tap på fordringer i resultatregnskapet	14	671

Note 12: **Tilleggsinformasjon til oppstilling av kontantstrømmer**

Oppkjøp av virksomheter og datterselskaper

Tabellen nedenfor viser effekten fra oppkjøp av virksomheter og datterselskaper på den konsoliderte oppstillingen av finansiell stilling:

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2019	2018
Omløpsmidler	-	1 365
Gjeld	-	(1 280)
Virkelig verdi av eksisterende eierinteresser i tilknyttede selskaper på oppkjøpstidspunktet	-	(85)
Totalt vederlag	-	-
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper	-	-
Kontanter i overtatte virksomheter	-	1 365
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter overtatt	-	1 365

Tilgang i 2018 er overtakelse av det tidligere deleide selskapet Ehousing AS.

KONSERNREGNSKAP

Avgang av virksomheter og datterselskaper

Tabellen nedenfor viser effekten fra avgang av virksomheter og datterselskaper på den konsoliderte oppstillingen av finansiell stilling:

(Beløp i 1 000 kroner)	2019	2018
Omløpsmidler	-	-
Gjeld	-	-
Gevinster fra avgang av virksomheter og datterselskaper	-	-
Totalt vederlag	-	-
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper	-	-
Kontanter i solgte virksomheter	-	-
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter avhendet	-	-

Kontanter og kontantekvivalenter

(Beløp i 1 000 kroner)	2019	2018
Bundet bankkonto	708	708
Ikke bundne bankinnskudd og kontanter	1 177 978	656 326
Total	1 178 686	657 034

Rente inn- og utbetalinger

Inn- og utbetaling av renter er klassifisert som operasjonelle aktiviteter. Utbetalinger har vært NOK 130 millioner i 2019 og NOK 104 millioner i 2018. Innbetaling av renter har vært NOK 8 millioner i 2019 og NOK 3 millioner i 2018. Deler av de utbetalte rentene har blitt balanseført som del av konsernets varelager, se note 5 for nærmere spesifisering. Øvrige renter inngår i endringer øvrige arbeidskapitaleiendeler og arbeidskapitalgjeld.

Netto rentebærende gjeld

(Beløp i 1 000 kroner)	2019	2018
Langsiktig rentebærende gjeld	1 092 288	1 795 798
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 161 043	520 508
Kontanter og kontantekvivalenter	(1 178 686)	(657 034)
Netto rentebærende gjeld	1 074 645	1 659 272
Brutto gjeld - flytende rente	2 253 331	2 316 306
Brutto gjeld - fast rente	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	(1 178 686)	(657 034)
Netto rentebærende gjeld	1 074 645	1 659 272

(Beløp i 1 000 kroner)	Øvrige eiendeler		Gjeld fra finansieringsaktiviteter ¹⁾			Total
	Kontanter og kontant ekvivalenter	Likvide investeringer	Kortsiktig rentebærende gjeld	Langsiktig rentebærende gjeld	Sum rentebærende gjeld	
Netto rentebærende gjeld per 31. desember 2017	(485 561)	-	380 608	1 836 824	2 217 431	1 731 870
Kontantstrømmer	(171 473)	-	(380 608)	427 937	47 330	(124 143)
Tilganger	-	-	-	-	-	-
Andre endringer uten effekt på kontantstrøm	-	-	520 508	(468 963)	51 545	51 545
Netto rentebærende gjeld per 31. desember 2018	(657 034)	-	520 508	1 795 798	2 316 306	1 659 272
Kontantstrømmer	(521 652)	-	(520 508)	400 400	(120 107)	(641 760)
Tilganger	-	-	-	-	-	-
Andre endringer uten effekt på kontantstrøm ²⁾	-	-	1 161 043	(1 103 910)	57 133	57 133
Netto rentebærende gjeld per 31. desember 2019	(1 178 686)	-	1 161 043	1 092 288	2 253 332	1 074 645

¹⁾ Inkluderer ikke leieforpliktelser.

²⁾ Nettoeffekt på NOK 57,1 millioner skyldes forskjell mellom påløpte og betalte renter (51,5).

Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak

Konsernet har utbetalt NOK 22,3 millioner i lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak i 2019, mot NOK 28,3 millioner i 2018. Innbetalinger fra lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak utgjorde NOK 0,0 millioner (20,9).

KONSERNREGNSKAP

Note 13: Egenkapital og aksjonærforhold

Innskutt kapital

<i>(Beløp i 1 000 kroner, unntatt antall aksjer)</i>	Antall aksjer	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt kapital	Sum innskutt kapital
Egenkapital per 31. desember 2017	91 761 616	183 524	1 394 857	700 629	2 279 010
Kjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	1 167 004	2 334	-	-	2 334
Egenkapital per 31. desember 2018	92 928 620	185 858	1 394 857	700 629	2 281 344
Kjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	492 693	985	-	-	985
Egenkapital per 31. desember 2019	93 421 313	186 843	1 394 857	700 629	2 282 329

Selskapets aksjekapital per 31. desember 2019 var NOK 186,8 millioner (fratrasket egne aksjer), og består av 93 421 313 fullt innbetalte ordinære aksjer pålydende NOK 2,00. Per 31. desember 2018 var aksjekapitalen NOK 185,9 millioner, og besto av 92 928 620 fullt innbetalte ordinære aksjer pålydende NOK 2,00. Alle utstedte aksjer har like rettigheter. Endringen i 2019 skyldes salg av aksjer til ansatte i forbindelse med årlig aksjeprogram.

Selskapet eier 344 375 egne aksjer per 31. desember 2019 (837 068 egne aksjer per 31. desember 2018).

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 80. Styret kan benytte fullmakten i forbindelse med eventuell senere nedskrivning av aksjekapitalen med generalforsamlingens samtykke, godtgjørelse til styrets medlemmer, for incentivprogram 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 2020. Fullmakten foreslås oppdatert slik at beløp per aksje skal være minimum NOK 10 og maksimum NOK 100, og forlenget med ett år frem til generalforsamling i 2021.

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 incentivordninger, vederlagsaksjer ved erverv av virksomhet innen Selskapets formål og nødvendig styrking av Selskapets egenkapital. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2020. 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 2020 og foreslås forlenget med ett år frem til generalforsamling i 2021.

Andre egenkapitalreserver

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

Ikke-kontrollerende interesser

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Eierandel i %		Andel av resultat etter skatt		Regnskapsført verdi per	
	31.12.2019	31.12.2018	2019	2018	31.12.2019	31.12.2018
Nesttun Pluss AS/KS	25,0 %	25,0 %	-	(95)	7 866	9 366

Det ble utbetalt et utbytte på NOK 1,5 millioner i utbytte til ikke-kontrollerende aksjonærer i 2019. Det ble ikke utbetalt utbytte til ikke-kontrollerende aksjonærer i 2018.

KONSERNREGNSKAP

Eierstruktur

Per 31. desember 2019 hadde konsernet 2 895 aksjonærer, hvorav 236 aksjonærer utenfor Norge. Per 31. desember 2018 hadde konsernet 2 330 aksjonærer, hvorav 212 aksjonærer utenfor Norge.

De 20 største aksjonærene per 31. desember 2019 var som følger:

Aksjonær	Ordinære aksjer	Eier-/stemmeandel %
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
LANDSFORSAKRINGAR FASTIGHETSFOND	5 653 788	6,0 %
TAIGA INVESTMENT FUNDS PLC-TAIGA F	2 741 751	2,9 %
PARETO INVEST AS	2 065 624	2,2 %
VERDIPAPIRFONDET PARETO INVESTMENT	1 413 000	1,5 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	1 397 062	1,5 %
SEB PRIME SOLUTIONS SISSENER CANOP	1 221 349	1,3 %
STATE STREET BANK AND TRUST COMP *)	1 217 125	1,3 %
JPMORGAN CHASE BANK, N.A., LONDON *)	1 000 000	1,1 %
FLPS - GL S-M SUB	928 800	1,0 %
HOLTA INVEST AS	814 119	0,9 %
LANDKREDITT UTBYTTE	800 000	0,9 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	730 179	0,8 %
VERDIPAPIRFONDET HOLBERG NORGE	700 000	0,7 %
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL	610 216	0,7 %
BANAN II AS	600 000	0,6 %
BAARD SCHUMANN	565 127	0,6 %
TMAM EUROPEAN REAL ESTATE SEC	544 506	0,6 %
SANDEN AS	518 186	0,6 %
STOREBRAND NORGE I VERDIPAPIRFOND	507 654	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	74 208 573	79,1 %
Øvrige aksjonærer	19 557 115	20,9 %
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 2018 var som følger:

Aksjonær	Ordinære aksjer	Eier-/stemmeandel %
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
LANDSFORSAKRINGAR FASTIGHETSFOND	5 653 788	6,0 %
MORGAN STANLEY & CO. INT. PLC. *)	2 744 671	2,9 %
PARETO INVEST AS	2 065 624	2,2 %
SEB PRIME SOLUTIONS SISSENER CANOP	1 600 000	1,7 %
VERDIPAPIRFONDET PARETO INVESTMENT	1 596 366	1,7 %
STATE STREET BANK AND TRUST COMP *)	1 006 629	1,1 %
JPMORGAN CHASE BANK, N.A., LONDON *)	966 761	1,0 %
FLPS - GL S-M SUB	940 800	1,0 %
HOLBERG NORGE	936 553	1,0 %
HOLTA INVEST AS	846 619	0,9 %
SELVAAG BOLIG ASA **)	837 068	0,9 %
BAARD SCHUMANN	777 127	0,8 %
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. *)	774 862	0,8 %
BANAN II AS	600 000	0,6 %
STATE STREET BANK AND TRUST COMP *)	590 520	0,6 %
STOREBRAND NORGE I VERDIPAPIRFOND	581 069	0,6 %
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL	579 538	0,6 %
SPARHANS AS	476 221	0,5 %
GEMSCO AS	460 400	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	74 214 703	79,1 %
Øvrige aksjonærer	19 550 985	20,9 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

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

***) Gjelder kjøp av egne aksjer til bruk i aksjeprogram for ansatte.

Styremedlemmene og administrerende direktør hadde ingen opsjoner i selskapet i årene 2019 og 2018. Se note 22 for en oversikt over styremedlemmenes og administrerende direktørs beholdninger av selskapets aksjer.

KONSERNREGNSKAP

Note 14: Resultat per aksje

Resultat per aksje er beregnet som årets resultat dividert med et vektet gjennomsnitt av antall utstedte aksjer. Det er ingen utvanningseffekter relatert til aksjekapitalen i 2019 og 2018.

	2019	2018
Årets resultat som kan henføres selskapets aksjonærer, i 1.000 kroner	654 515	566 939
Vektet gjennomsnitt av antall utstedte aksjer	92 963 716	92 403 798
Resultat per aksje i kroner	7,04	6,14
Utvannet resultat per aksje i kroner	7,04	6,14

Note 15: Utbytte

Selskapet har fra 2015 etablert en policy om halvårlig utbytte. Styret har foreslått et utbytte på NOK 1,50 per aksje for andre halvår 2019, totalt NOK 140,6 millioner. Videre ble det utbetalt NOK 2,00 per aksje for første halvår, til sammen NOK 185,9 millioner. Samlet utbytte for 2019 på NOK 326,5 millioner tilsvarer 50 prosent av resultat etter skatt. For 2018 ble det utbetalt NOK 417,2 millioner, tilsvarende NOK 4,50 per aksje. Dette utgjorde 73 prosent av resultat etter skatt. Utbyttet for andre halvår 2019 skal godkjennes av generalforsamlingen 24.april 2020 og er ikke bokført i konsernregnskapet. Det henvises til tabellen nedenfor for spesifisering av beløp.

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

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

(beløp i 1 000 kroner)	Utbytte for 1.halvår			Forelått utbytte for 2.halvår ¹⁾			Totalt for 2019
	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	
Brutto utbytte	2,00	93 765 688	187 531	1,50	93 765 688	140 649	328 180
Fratrekk utbytte på egne aksjer	2,00	837 068	1 674	-	-	-	1 674
Netto utbetalt utbytte	-	-	185 857	-	-	140 649	326 506

¹⁾ Beløpet er beregnet brutto, da antall egne aksjer på vedtakstidspunktet, 24. april 2020, ikke er kjent per 31. desember 2019.

Utbetalt utbytte i 2019 var NOK 418,2 millioner. Dette besto av NOK 232,3 millioner for 2.halvår 2018 og NOK 185,9 millioner for 1.halvår 2019.

(beløp i 1 000 kroner)	Utbytte for 1.halvår			Utbytte for 2.halvår			Totalt for 2018
	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	NOK per aksje	Antall aksjer	Beløp	
Brutto utbytte	2,00	93 765 688	187 531	2,50	93 765 688	234 414	421 946
Fratrekk utbytte på egne aksjer	2,00	1 307 577	2 615	2,50	837 068	2 093	4 708
Netto utbetalt utbytte	-	-	184 916	-	-	232 322	417 238

Utbetalt utbytte i 2018 var NOK 351,3 millioner. Dette besto av NOK 166,4 millioner for 2.halvår 2017 og NOK 184,9 millioner for 1.halvår 2018.

Note 16: Rentebærende gjeld

Spesifisering av rentebærende gjeld

(Beløp i 1 000 kroner)	2019	2018
<i>Langsiktig gjeld</i>		
Banklån	1 092 288	1 795 798
Sum langsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost	1 092 288	1 795 798
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Banklån	1 161 043	520 508
Sum kortsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost	1 161 043	520 508
Sum rentebærende gjeld til amortisert kost	2 253 331	2 316 305

Selvaag Bolig ASA har en revolverende kredittfasilitet med DNB på NOK 500 millioner med forfall i april 2022. Rammen for fasiliteten ble redusert til NOK 150 millioner i januar 2020 i forbindelse med salg av deler av tomtebanken til Urban Property. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med DNB på NOK 150 millioner med årlig fornyelse. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene.

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i tre kategorier, 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomteånlån og 3) byggelån. Per 31. desember 2019 hadde ikke trukket på noen av toppfinansieringsfasilitetene, tomteånlån var på NOK 1 294 millioner og byggelån var på NOK 959 millioner.

KONSERNREGNSKAP

Selskap (Beløp i 1 000 kroner)	Låneinstrument	Långivere	2019	Valuta	Forfall
Selvaag Bolig ASA	Kassekreditt	DNB	-	NOK	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig ASA	Revolver	DNB	-	NOK	06.04.2022
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Tomtelån	DNB / Handelsbanken	255 300	NOK	21.01.2020
Selvaag Bolig Landås AS	Tomtelån	DNB	185 000	NOK	21.01.2020
Selvaag Bolig Landås AS	Tomtelån	DNB	90 000	NOK	31.03.2024
Selvaag Bolig Langhus AS	Tomtelån	DNB	85 000	NOK	21.01.2020
Selvaag Bolig Stasjonsby I AS	Tomtelån	DNB	60 000	NOK	21.01.2020
Selvaag Bolig ASA - Trævarefabrikken	Tomtelån	DNB	86 000	NOK	31.03.2021
Skårer Bolig AS	Tomtelån	DNB	146 400	NOK	21.01.2020
Selvaag Løren 7 AS	Tomtelån	DNB	110 500	NOK	21.01.2020
Jaasund AS	Tomtelån	SR Bank	69 307	NOK	31.12.2021
Lervik Brygge AS	Tomtelån	SR Bank	108 604	NOK	21.01.2020
Aase Gaard AS	Tomtelån	SR Bank	50 000	NOK	01.12.2022
Selvaag Bolig Ballerud AS	Tomtelån	Sparebanken Øst	48 000	NOK	30.09.2022
Selvaag Bolig Vinterportalen AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	438 000	NOK	31.03.2022
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	72 700	NOK	31.03.2021
Skårer Bolig AS	Byggelån	DNB	120 097	NOK	30.09.2021
Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS	Byggelån	DNB	66 099	NOK	30.09.2021
Selvaag Bolig Solberg AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	40 000	NOK	30.06.2022
Selvaag Bolig Bispelua AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	20 535	NOK	30.08.2020
Selvaag Bolig Lørenporten AS	Byggelån	DNB	12 085	NOK	31.03.2021
Lervik Brygge AS	Byggelån	SR-Bank	189 704	NOK	30.09.2020
Sum rentebærende gjeld			2 253 331		

Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder NIBOR med et tillegg. Per 31. desember 2019 var gjennomsnittlig rentesats tomtelån 4,16 prosent og byggelån 4,17 prosent. Forskjellene mellom de oppgitte nominelle rentesatsene og effektiv rente anses å være uvesentlige.

Varighet på byggelån følger ferdigstilling og overlevering av boliger slik at endelig nedbetaling skjer når prosjektet er fullført.

Selskap (Beløp i 1 000 kroner)	Låneinstrument	Långivere	2018	Valuta	Forfall
Selvaag Bolig ASA	Kassekreditt	DNB	-	NOK	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig ASA	Revolver	DNB	-	NOK	04.04.2021
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Tomtelån	DNB / Handelsbanken	280 000	NOK	30.09.2021
Selvaag Bolig Hamang AS	Tomtelån	DNB	230 000	NOK	30.09.2020
Selvaag Bolig Langhus AS	Tomtelån	DNB	85 000	NOK	30.12.2019
Selvaag Bolig ASA - Lørenporten	Tomtelån	DNB	111 100	NOK	03.08.2019
Selvaag Bolig ASA - Trævarefabrikken	Tomtelån	DNB	86 000	NOK	31.03.2021
Skårer Bolig AS	Tomtelån	DNB	195 000	NOK	30.11.2021
Selvaag Løren 7 AS	Tomtelån	DNB	110 500	NOK	30.12.2019
Jaasund AS	Tomtelån	SR Bank	65 765	NOK	31.12.2021
Lervik Brygge AS	Tomtelån	SR Bank	94 820	NOK	01.12.2022
Aase Gaard AS	Tomtelån	SR Bank	50 000	NOK	01.12.2022
Selvaag Bolig Ballerud AS	Tomtelån	Sparebanken Øst	48 000	NOK	30.09.2019
Selvaag Bolig Vinterportalen AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	240 000	NOK	31.03.2022
Selvaag Bolig Hovinenga AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	304 954	NOK	30.06.2020
Selvaag Bolig Glassverket AS	Byggelån	DNB	64 832	NOK	31.03.2020
Selvaag Bolig Bispelua AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	49 519	NOK	30.08.2019
Selvaag Bolig Lørenporten AS	Byggelån	DNB	61 083	NOK	31.03.2021
Lervik Brygge AS	Byggelån	SR-Bank	123 343	NOK	30.09.2020
Lade Allè 67-69 Holding AS	Byggelån	Sparebank 1 SMN	116 389	NOK	31.12.2019
Sum rentebærende gjeld			2 316 305		

Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder NIBOR med et tillegg. Per 31. desember 2018 var gjennomsnittlig rentesats tomtelån 3,67 prosent og byggelån 3,70 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.

KONSERNREGNSKAP

Langsiktig rentebærende gjeld

Forfallsplan for langsiktige lån

År	2019	2018
Tilbakebetales i løpet av 2020	-	723 130
Tilbakebetales i løpet av 2021	426 288	687 848
Tilbakebetales i løpet av 2022	576 000	384 821
Tilbakebetales i løpet av 2023 eller senere	90 000	-
Sum	1 092 288	1 795 798

Kortsiktig rentebærende gjeld

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

Forfallsplan for kortsiktige lån:

År	2019	2018
Tilbakebetales 0-6 måneder etter periodeslutt	950 804	-
Tilbakebetales 6-12 måneder etter periodeslutt	210 239	520 508
Sum	1 161 043	520 508

Økningen i andel kortsiktig gjeld skyldes hovedsakelig reklassifisering i forbindelse med tomte lån som skal gjøres opp i forbindelse med salg av deler av tomtebanken til Urban Property, se note 26 for mer informasjon.

Pantstillelser og garantier mv.

Sikrede lån	2019	2018
Banklån - finansinstitusjoner	2 253 331	2 316 305
Regnskapsført verdi av eiendom stilt som sikkerhet for banklån	2019	2018
Varelager	4 147 083	3 981 143

Note 17: Leverandørgjeld og annen gjeld

(Beløp i 1 000 kroner)	2019	2018
Leverandørgjeld	167 633	181 360
Påløpte kostnader	293 518	292 865
Andre kortsiktige finansielle forpliktelser	-	-
Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende finansiell gjeld	293 518	292 865
Forskuddsbetalinger fra kunder (kontraktsforpliktelser)	207 102	200 860
Annen kortsiktig gjeld ¹⁾	210 108	68 606
Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	710 728	562 331

Leverandørgjeld

Konsernets leverandørgjeld har følgende aldersfordeling per 31. desember:

Forfallsplan	2019	2018
Tilbakebetales 0-3 måneder etter periodeslutt	167 633	181 360
Tilbakebetales 3-6 måneder etter periodeslutt	-	-
Netto leverandørgjeld	167 633	181 360

Note 18: Kapitalforvaltning og finansiell risikostyring

18.1 Finansielle risikofaktorer

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

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

(a) Markedsrisiko

(i) Valutarisiko

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

(ii) Prisisiko

Konsernet er generelt utsatt for prisisiko knyttet til eiendom, og geografisk er konsernet hovedsakelig eksponert i Norge. I tillegg har konsernet et fremtidig prosjekt i Sverige, samt investert i et prosjekt i Spania. Konsernet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen for hvert prosjekt vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Konsernets prisisiko er redusert ettersom boliger tilsvarende 60 prosent av total salgsværdi 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. Konsernet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektenes fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader. Se note 16 Rentebærende gjeld for detaljer om konsernets lån.

(b) Kredittisiko

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

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

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

Konsernets maksimale eksponering for kredittisiko omfatter klassene "Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler" og "Kontanter og kontantekvivalenter". Se note 18.3 for balanseførte verdier av disse klassene 31. desember 2019 og 2018.

(c) Likviditetsrisiko

Konservativ likviditetsstyring innebærer å ha tilstrekkelig likvide eiendeler og tilgjengelig finansiering gjennom kredittlinjer til å møte konsernets forpliktelser. Selvaag Bolig ASA har en revolverende kredittfasilitet med DNB på NOK 500 millioner med forfall i april 2022. Rammen for fasiliteten ble redusert til NOK 150 millioner i januar 2020 i forbindelse med salg av deler av tomtebanken til Urban Property. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med DNB på NOK 150 millioner med årlig fornyelse. Selskapet har en aktiv likviditetsforvaltning, og har fokus på å ha tilstrekkelig likviditet til enhver tid. Selskapet overvåker kontinuerlig prognoser og faktiske kontantstrømmer.

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

KONSERNREGNSKAP

Forfallsprofil for konsernets forpliktelser (nominelle verdier)

Rentebærende forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2019	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
Banklån *)	16	2 356 749	1 210 265	1 051 582	94 902	-	-	-
Annen rentebærende gjeld	16	-	-	-	-	-	-	-
Sum rentebærende forpliktelser		2 356 749	1 210 265	1 051 582	94 902	-	-	-

Ikke-rentebærende forpliktelser

(beløp i 1 000 kroner)		Total per 31.12.2019	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
Leverandørgjeld	17	167 633	167 633	-	-	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	210 108	210 108	-	-	-	-	-
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	18.3	3 105	-	3 105	-	-	-	-
Sum ikke-rentebærende forpliktelser		380 846	377 471	3 105	-	-	-	-

*) Inkluderer estimerte rentebetalinger.

Forfallsprofil for konsernets forpliktelser (nominelle verdier)

Rentebærende forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2018	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
Banklån *)	16	2 492 632	599 054	1 502 281	391 297	-	-	-
Annen rentebærende gjeld	16	-	-	-	-	-	-	-
Sum rentebærende forpliktelser		2 492 632	599 054	1 502 281	391 297	-	-	-

Ikke-rentebærende forpliktelser

(beløp i 1 000 kroner)		Total per 31.12.2018	< 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	> 10 år	Uspesifisert
Leverandørgjeld	17	181 360	181 360	-	-	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	68 606	68 606	-	-	-	-	-
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	18.3	3 225	-	3 225	-	-	-	-
Sum ikke-rentebærende forpliktelser		253 191	249 966	3 225	-	-	-	-

*) 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 dekningsbidrag på minimum 12 prosent og minimum 60 prosent salgsgrad i prosjektene før byggestart. Ved utgangen av året var EBITDA-margin i pågående prosjekter 28,8 prosent (26,6), se note 4 segmentinformasjon for mer informasjon. 70 prosent av enhetene under bygging ved årsskiftet var solgt (66).

Konsernets egenkapitalgrad (egenkapital i prosent av totalbalanse) skal ikke være under 30 prosent. Ved utgangen av året var denne 48,9 prosent (48,0).

For å optimalisere kapitalstrukturen vurderer ledelsen alle tilgjengelige finansieringskilder på en løpende basis. Kapitalbehov er i hovedsak finansiert gjennom en konsernkontoordning der utvalgte selskaper i Selvaag Bolig konsern inngår. I tillegg har selskapet to trekkfasiliteter på hhv NOK 500 og NOK 150 millioner som kan benyttes til generell finansiering av konsernet. Rammen for den førstnevnte fasiliteten ble redusert til NOK 150 millioner i januar 2020 i forbindelse med salg av deler av tomtebanken til Urban Property. Pågående prosjekter finansieres i hovedsak gjennom byggelån som forfaller når prosjektet er ferdigstilt.

KONSERNREGNSKAP

18.3 Finansielle eiendeler og forpliktelser

Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2019		2018	
		Virkelig verdi over resultatet	Finansiell gjeld til amortisert kost	Virkelig verdi over resultatet	Finansiell gjeld til amortisert kost
Finansielle eiendeler					
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	70 893	-	119 290
Andre langsiktige fordringer	11	-	165 283	-	326 074
Langsiktige finansielle eiendeler		-	236 176	-	445 364
Kundefordringer		-	82 220	-	215 007
Andre kortsiktige finansielle fordringer	11	-	32 381	-	40 440
Kontanter og kontantekvivalenter		-	1 178 686	-	657 034
Kortsiktige finansielle eiendeler		-	1 293 287	-	912 481
Finansielle eiendeler		-	1 529 463	-	1 357 845
Finansielle forpliktelser					
Langsiktig rentebærende gjeld	16	-	1 092 288	-	1 795 798
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		-	3 105	-	3 225
Langsiktige finansielle forpliktelser		-	1 095 393	-	1 799 023
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	-	1 161 043	-	520 508
Leverandørgjeld		-	167 633	-	181 360
Andre kortsiktig ikke-rentebærende finansielle forpliktelser	17	-	293 518	-	292 865
Kortsiktige finansielle forpliktelser		-	1 622 194	-	994 733
Finansielle forpliktelser		-	2 717 587	-	2 793 756

Klasser av finansielle eiendeler og forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2019	2018
Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler			
Lån til tilknyttede selskaper og felles kontrollerte virksomheter		70 893	119 290
Andre anleggsmidler	11	165 283	326 074
Kundefordringer		82 220	215 007
Andre kortsiktige finansielle fordringer	11	32 381	40 440
Sum kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler		350 777	700 811
Kontanter og kontantekvivalenter			
Kontanter og kontantekvivalenter		1 178 686	657 034
Leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser			
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		3 105	3 225
Leverandørgjeld		167 633	181 360
Andre kortsiktige ikke-rentebærende finansielle forpliktelser	17	293 518	292 865
Sum leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser		464 256	477 450
Rentebærende forpliktelser			
Langsiktige rentebærende gjeld	16	1 092 288	1 795 798
Kortsiktige rentebærende gjeld	16	1 161 043	520 508
Sum rentebærende forpliktelser		2 253 331	2 316 305

KONSERNREGNSKAP

Sensitivitetsanalyse

Renterisiko

2019

Justering i rentenivået i basispunkter	50	100	150
Effekt - Banklån	(11 424)	(22 848)	(34 272)
Effekt - Andre lån	-	-	-
Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)	(11 424)	(22 848)	(34 272)

2018

Justering i rentenivået i basispunkter	50	100	150
Effekt - Banklån	(11 334)	(22 669)	(34 003)
Effekt - Andre lån	-	-	-
Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)	(11 334)	(22 669)	(34 003)

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.

Valutarisiko

Konsernet er i begrenset grad eksponert for valutarisiko. Per 31. desember 2018 og 2019 vil svingninger i størrelsesorden + / - 5 prosent gi en uvesentlig endring i konsernets resultatregnskap, og vil påvirke den konsoliderte oppstillingen av endringer i egenkapitalen med ubetydelige beløp.

18.4 Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Prinsipper for estimering av virkelig verdi

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

Virkelig verdihierarki

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

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

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

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

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

Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler

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

Kontanter og kontantekvivalenter

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

Leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser

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

Rentebærende forpliktelser

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

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

Note 19: Skatt

Spesifikasjon av inntektsskatt

(Beløp i 1 000 kroner)	2019	2018
Betalbar skatt	(208 488)	(158 110)
Endring i utsatt skatt	9 034	(7 515)
Skattekostnad i resultatregnskapet	(199 454)	(165 625)

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

Avstemming mellom nominell og effektiv skattesats:

(Beløp i 1 000 kroner)	2019	2018
Resultat før skattekostnad	853 969	732 470
Beregnet skatt etter nominell sats (22 %)	(187 873)	(168 468)
Skattepliktig inntekt under fritaksmetoden, i samsvar med skatteloven § 2-38	261	1 042
Andre ikke-fradragsberettigede kostnader	(37 396)	(26 966)
Andre ikke skattepliktige inntekter	11 865	1 245
Endring i skattesats (fra 23 % til 22 %)	-	4 109
Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	13 689	23 413
Skattekostnad	(199 454)	(165 625)
Effektiv skattesats *)	23,4 %	22,6 %

*) Forskjellen mellom effektiv og nominell skattesats i 2018 skyldes hovedsakelig endring i skattesats og positive resultatandeler fra tilknyttede selskaper bokført etter egenkapitalmetoden. 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. Fra inntektsåret 2019 er skattesatsen på alminnelig inntekt i Norge redusert til 22 prosent og utsatt skatt forpliktelse per 31. desember 2018 er beregnet med en skattesats på 22 prosent. Effekten på skattekostnaden i 2018 utgjorde en reduksjon på NOK 4,1 millioner.

Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

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

Utsatt skatt per 31. desember

(Beløp i 1 000 kroner)	2019		2018	
	Eiendel	Forpliktelse	Eiendel	Forpliktelse
Anleggsmidler	-	4 099	6 349	-
Varelager (eiendom)	-	57 819	-	123 434
Eiendeler holdt for salg	-	58 044	-	-
Fordringer	-	-	2 569	-
Kortsiktig gjeld	16 246	-	9 232	-
Langsiktig gjeld	19 910	-	12 258	-
Skattemessig underskudd til fremføring	3 607	-	2 622	-
Sum midlertidige forskjeller	39 763	119 962	33 030	123 434
Ikke regnskapsført utsatt skatt	2 289	-	2 606	-
Netto eiendel (forpliktelse) totalt	(82 488)	-	(93 010)	-
Herav presentert som forpliktelser holdt for salg ¹⁾	(58 044)			
Herav presentert som utsatt skatt i balansen	(24 444)			

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.

¹⁾ Forpliktelse ved utsatt skatt reklassifisert til holdt for salg i forbindelse med salg av tomtebank til Urban Property, se note 26.

KONSERNREGNSKAP

Netto bevegelse i utsatt skatt er som følger:

(Beløp i 1 000 kroner)	2019	2018
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 1. januar	(93 010)	(83 537)
Oppkjøp av datterselskaper	-	(973)
Avgang av datterselskaper	1 488	(985)
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	9 034	(7 515)
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 31. desember	(82 488)	(93 010)

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 enkelteideler. Ved kjøp av enkelteideler 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 305 millioner (482) per 31. desember 2019 og målt med nominell skattesats på 22 prosent knytter det seg en latent skatt til disse på NOK 57 millioner som ikke er innregnet i balansen (94).

Note 20: Avsetninger

(Beløp i 1 000 kroner)	2019	2018
Avsetninger for avtalefestet infrastruktur	60 373	60 373
Sum langsiktige avsetninger for andre forpliktelser	60 373	60 373

Avsetninger til avtalefestet infrastruktur er knyttet til infrastruktur og bygging av garasjeplasser på Lørenskog. Infrastruktur utgjør NOK 6,4 millioner og forventes å forfalle løpende fra 2021 og fremover. Avsetning for forpliktelser til bygging av garasjeplasser utgjør NOK 54 millioner og er knyttet til tidligere oppførte bygg der det skal stilles et avtalt antall garasjeplasser til disposisjon. På nåværende tidspunkt er forpliktelsene oppfylt gjennom midlertidig parkering. Videre utbygging av områdene avgjør når de midlertidige parkeringsplassene fjernes og utløser bygging av permanente garasjeplasser. Forpliktelsene forfaller således når prosjektene realiseres. Tidspunkt for realisering av garasjeforpliktelsene antas å ligge flere år frem i tid.

Utvikling i perioden

(Beløp i 1 000 kroner)	2019	2018
Per 1. januar	60 373	60 373
Per 31. desember	60 373	60 373

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)	2019	2018
Betalingsgaranti ovenfor leverandør ¹⁾	188 558	26 016
Ikke innkrevd kapital - kommandittselskaper	7 784	7 784
Sum betingede forpliktelser	196 342	33 800

¹⁾ Inkludert i beløpet for 2019 er en garanti på NOK 160 millioner knyttet til tomtkjøp i Lørenskog. Garantien opphører når tomten gjøres opp i første kvartal 2020.

Konsernet har gitt selvskyldnergarantier på NOK 370,6 millioner i 2019 og NOK 400,6 millioner i 2018. Selvskyldnergarantiene er hovedsakelig knyttet til garantier gitt av Selvaag Bolig ASA som tilleggssikkerhet for tomtelån i datterselskaper. Konsernet har også stilt selvskyldnergaranti for oppfyllelse av krav i henhold til Bustadoppføringslova § 12 og § 47 gjennom kjøpte garantier. I tillegg stilles det byggherre garantier overfor totalentreprenører og garantier ovenfor kommuner knyttet til utbygging av infrastruktur. Forpliktelsene knyttet til garantiene er ikke balanseført.

KONSERNREGNSKAP

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

Denne oppstillingen av godtgjørelse gjelder for arbeid utført av ledende ansatte i Konsernet.

I henhold til Allmennaksjeloven §6-16a skal Styret utarbeide en erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og andre ledende ansatte. Konsernet har følgende prinsipper for fastsettelse av godtgjørelse til administrerende direktør og ledergruppen:

Uttalelsen fra styret sier at lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og ledelsen skal være konkurransedyktig, og total godtgjørelse skal reflektere omfanget av deres ansvar. Ledende ansatte kan motta godtgjørelse som en bonus i tillegg til grunnlønn, dersom visse ytelsekriterier er oppfylt, i tillegg til ordinær tilleggsgodtgjørelse for denne type stilling. Alle ledere er medlemmer av den ordinære pensjonsordningen i konsernet. Konsernet har ingen konkret godtgjørelsesordning for administrerende direktør eller andre ledere som kobles til aksjene eller utviklingen av aksjekursen, inkludert opsjoner. Selskapet har et aksjekjøpsprogram for selskapets ledelse. Bakgrunnen er at sattes medeierskap antas å fremme verdiskaping gjennom økt engasjement og lojalitet. Rammen for den årlige investeringen i aksjekjøpsprogrammet er inntil den enkeltes årslønn. Pris per aksje settes til børskurs (volumvektet gjennomsnittskurs de 10 siste børsdager før programmet åpnes) redusert med en rabatt på 30 prosent, hvor den ansattes skatteulempa kompenseres.

Administrerende direktør har avtale om 12 måneders etterlønn ved oppsigelse.

Spesifikasjon av godtgjørelse til ledelsen (beløp i 1 000 kroner):

2019	Stilling	Lønn	Bonus	Aksjekjøps-program	Pensjon	Annet	Total
Olav Hindahl Selvaag ¹⁾	Administrerende direktør	1 719	-	-	30	2	1 751
Rolf Thorsen ¹⁾	Administrerende direktør	3 522	2 153	1 965	60	194	7 895
Sverre Molvik	CFO	3 361	3 724	1 362	91	12	8 550
Halvard Kverne	Konserndirektør regioner	2 537	2 850	999	91	11	6 488
Øystein Klungland	Konserndirektør Stor-Oslo	3 361	3 724	1 362	91	10	8 548
Kristoffer Gregersen	Konserndirektør kommunikasjon og marked	1 510	1 875	593	91	16	4 086
Petter Cedell	Konserndirektør eiendomsinvesteringer	1 987	2 484	389	91	10	4 960
Total - Konsernledelse		17 998	16 812	6 669	544	255	42 277

¹⁾ Rolf Thorsen tiltrådte som administrerende direktør 1. mai 2019 etter Olav Hindahl Selvaag.

2018	Stilling	Lønn	Bonus	Aksjekjøps-program	Pensjon	Annet	Total
Olav Hindahl Selvaag ¹⁾	Administrerende direktør	1 882	-	-	44	2	1 928
Baard Schumann ¹⁾	Administrerende direktør	3 880	6 388	4 876	66	4 246	19 456
Sverre Molvik	CFO	3 055	2 280	1 735	88	24	7 182
Halvard Kverne	Konserndirektør regioner	2 430	2 280	1 642	88	32	6 472
Øystein Klungland	Konserndirektør Stor-Oslo	3 055	2 280	1 640	88	17	7 080
Kristoffer Gregersen	Konserndirektør kommunikasjon og marked	1 437	1 330	946	88	20	3 820
Petter Cedell	Konserndirektør eiendomsinvesteringer	1 926	1 786	277	88	17	4 094
Total - Konsernledelse		17 663	16 344	11 116	550	4 358	50 031

¹⁾ Baard Schumann fratrådte stillingen som administrerende direktør i juni 2018. Godtgjørelsen i 2018 til Baard Schumann inkluderer etterlønn. Olav Hindahl Selvaag har fungert som administrerende direktør fra juni 2018 til mai 2019.

Effekter av omlegging av selskapets aksjeprogram i 2018 for konsernledelsen (beløp i 1 000 kroner):

Selskapet endret i 2018 aksjekjøpsprogrammet for ledelsen etter ekstraordinær generalforsamling i november. En følge av endringen var at aksjekjøpsprogrammet kom til anvendelse to ganger i omleggingsåret, hvorav siste gjennomføring etter tidligere program ville vært våren 2019. Bakgrunnen for omleggingen av programmet var både å forenkle og å harmonisere gjennomføringstidspunktet med det generelle programmet for øvrige ansatte. Overgangseffektene i 2018, som også inkluderte en forskuddsbetaling av bonus som normalt ville ha kommet 2019, er vist i tabellen under:

	Forskudd bonus	Effekt i 2018 av endret aksjekjøpsprogram
Sverre Molvik	1 974	1 050
Halvard Kverne	1 974	1 050
Øystein Klungland	1 974	1 050
Kristoffer Gregersen	1 000	426
Petter Cedell	400	170
	7 321	3 747

KONSERNREGNSKAP

Spesifikasjon av utbetalt godtgjørelse til styret (beløp i 1 000 kroner):

	Posisjon	2019	2018
Olav Hindahl Selvaag ¹⁾	Styrets leder	-	545
Gisele Marchand ²⁾	Styremedlem	745	375
Karsten Bomann Jonsen ³⁾	Styremedlem	-	350
Tore Myrvold ⁴⁾	Styremedlem	400	-
Peter Groth ⁵⁾	Styremedlem	375	325
Anne Sofie Bjørkholt	Styremedlem	275	275
Christopher Brunvoll	Styremedlem (valgt av de ansatte)	36	23
Sissel Kristensen	Styremedlem (valgt av de ansatte)	36	35
Total - Styret		1 867	1 940

¹⁾ Olav Hindahl Selvaag ble gjenninnsatt som styreleder 1. mai 2019 etter at han hadde fungert som administrerende direktør i en interimsperiode.

²⁾ Gisele Marchand var konstituert som styreleder fra juni 2018 til mai 2019 da Olav Hindahl Selvaag gikk tilbake som styreleder. Av honoraret utgjør NOK 100 tusen honorar som leder av revisjonsutvalget, NOK 65 tusen honorar som leder av kompensasjonsutvalget og NOK 100 tusen i honorar der nettoprovenyet etter skatt benyttes til kjøp av aksjer i selskapet. På grunn av innsideposisjon er aksjekjøp ikke gjennomført i 2019.

³⁾ Karsten Bomann Jonsen ble erstattet av Tore Myrvold som styremedlem på ordinær generalforsamling 2. mai 2018.

⁴⁾ Av honoraret utgjør NOK 75 tusen honorar som medlem av revisjonsutvalget og NOK 50 tusen i honorar der nettoprovenyet etter skatt benyttes til kjøp av aksjer i selskapet. På grunn av innsideposisjon er aksjekjøp ikke gjennomført i 2019.

⁵⁾ Av honoraret utgjør NOK 50 tusen honorar som leder av kompensasjonsutvalget og NOK 50 tusen i honorar der nettoprovenyet etter skatt benyttes til kjøp av aksjer i selskapet. På grunn av innsideposisjon er aksjekjøp ikke gjennomført i 2019.

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor:

(Beløp i NOK 1 000)	2019	2018
Lovpålagt revisjon til morselskapet	2 345	1 075
Lovpålagt revisjon til datterselskap	1 367	1 387
Andre attestasjonstjenester	173	239
Skatterådgivning	-	-
Andre tjenester utenfor revisjon	362	100
Sum godtgjørelse til revisor (eks mva)	4 247	2 801

Følgende personer i Styret eller Konsernledelse eier aksjer i Selvaag Bolig ASA per 31. desember (antall aksjer):

	Stilling/posisjon	2019	2018
Olav Hindahl Selvaag ¹⁾	Styreleder	50 231 661	50 231 661
Rolf Thorsen	Administrerende direktør	75 725	-
Tore Myrvold ²⁾	Styremedlem	13 000	13 000
Peter Groth ²⁾	Styremedlem	120 000	120 000
Gisele Marchand	Styremedlem	5 000	5 000
Marianne Ørnstrud	Vara styremedlem (valgt av de ansatte)	13 530	10 562
Sissel Kristensen	Styremedlem (valgt av de ansatte)	3 958	-
Rune Thomassen ³⁾	Styremedlem (valgt av de ansatte)	22 916	18 958
Magnus Kristiansen ³⁾	Styremedlem (valgt av de ansatte)	19 349	15 391
Halvard Kverne	Konserndirektør regioner	413 812	356 226
Øystein Klungland	Konserndirektør Stor-Oslo	362 672	352 116
Sverre Molvik	CFO	434 621	356 226
Kristoffer Gregersen	Konserndirektør kommunikasjon og marked	182 710	169 445
Petter Cedell	Konserndirektør eiendomsinvesteringer	72 246	49 628

¹⁾ Inkluderer aksjer eid av Selvaag AS og andre nærstående parter.

²⁾ Inkluderer aksjer eid av nærstående parter.

³⁾ Magnus Kristiansen erstattet Rune Thomassen i styret mars 2020.

Styrets erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i Selvaag Bolig ASA

Følgende redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til medlemmer av konsernledelsen vil bli lagt frem for avstemning på ordinær generalforsamling april 2020.

Retningslinjer for lederlønn

Ledende ansatte omfatter administrerende direktør og andre ledende ansatte.

Med kompensasjonsordning menes i disse retningslinjene samlet lønn bestående av et eller flere av følgende elementer: Fast lønn, variabel lønn (herunder bonus) og andre goder (pensjonsytelser, etterlønsordninger, frynsegoder og tilsvarende).

Sluttvederlag omfatter kompensasjoner i tilknytning til fratredelse og kan inneholde etterlønn, andre finansielle ytelser og naturalytelser.

Hovedprinsipper for fastsettelse av kompensasjonsordninger

Lederlønningene i Selvaag Bolig ASA skal være konkurransedyktige.

Kompensasjonsordningene må utformes slik at det ikke oppstår urimelig godtgjørelse på grunn av eksterne forhold som ledelsen ikke kan påvirke.

De enkelte elementer i en lønnspakke må vurderes samlet, med fast lønn, eventuell variabel lønn og andre goder som pensjoner og sluttvederlag som en helhet. Styret skal ha en oversikt over den samlede verdi av den enkelte leders avtalte kompensasjon og påse at lederlønsordningene ikke gir uheldige virkninger for bedriften eller svekker selskapets omdømme.

Personer i ledelsen skal ikke ha særskilt godtgjørelse for styreverv i 100 prosent eide datterselskaper i samme konsern.

Variabel lønn

Eventuell variabel lønn skal bygge på følgende prinsipper:

Det må være klare sammenhenger mellom de mål som ligger til grunn for den variable lønnen og virksomhetens mål.

Variabel lønn må være basert på hovedsakelig objektive, definerbare og målbare kriterier. For ledergruppen kan variabel lønn (bonus) ikke overstige 100 prosent av fastlønn.

Selskapet har et aksjekjøpsprogram for selskapets ledelse hvor den enkelte kan velge å investere inntil 100 prosent av sin årslønn i aksjer i selskapet, til børskurs fratrukket en verdireduksjon grunnet bindingstid/omsetningsbegrensning på tre år.

Kriteriene skal være basert på forhold lederen kan påvirke og ordningen skal være tidsbegrenset.

En ordning med variabel lønn må være transparent og klart forståelig.

Pensjonsytelser

Pensjonsvilkår på linje med andre ansattes vilkår i selskapet.

Sluttvederlag

I forhåndsavtale hvor toppleder fraskriver seg bestemmelsene om oppsigelsesvern i arbeidsmiljøloven, kan det avtales sluttvederlag.

Sluttvederlag bør ikke benyttes ved frivillig avgang med mindre det foreligger særlige grunner for det.

Sluttvederlag bør ikke overstige 12 måneders fastlønn i tillegg til eventuell lønn i oppsigelsestiden.

Sluttvederlaget skal holdes tilbake hvis vilkårene for avskjed foreligger, eller hvis det i perioden hvor det ytes sluttvederlag, oppdages uregelmessigheter eller forsømmelser som kan lede til erstatningsansvar eller at vedkommende blir tiltalt for lovbrudd.

For regnskapsåret 2019 har det ikke vært avvik fra retningslinjene i avlønningen til ledende ansatte.

Note 23: Transaksjoner med nærstående parter

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

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

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2019	2018
Salg av varer og tjenester		
Selvaag AS (morselskap)	-	-
Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak	36 172	26 933
Felleskontrollerte virksomheter	-	-
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	-	-
Kjøp av varer og tjenester		
Selvaag AS (morselskap)	(662)	(699)
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(7 809)	(9 751)
Finansinntekt		
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	1 572	1 413
Finanskostnad		
Selvaag AS (morselskap)	-	-

Utestående konsernmellomværende per 31. desember var følgende:

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2019	2018
Fordringer		
Selvaag AS (morselskap)	43 088	41 738
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	-	-
Gjeld		
Selvaag AS (morselskap)	-	-
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(2 510)	(2 433)

Andre nærstående transaksjoner

Konsernet har stilt diverse garantier, hovedsakelig gjennom kjøpte garantier, til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter på totalt NOK 266,8 millioner.

KONSERNREGNSKAP

Note 24: Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter

Selskap	År for oppkjøp	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	
			2019	2018
Sandvika Boligutvikling KS	2008	Norge	33,3 %	33,3 %
Sandvika Boligutvikling AS	2008	Norge	37,0 %	37,0 %
Stord Industribygg AS og Holding AS ¹⁾	2011	Norge	-	66,0 %
Tangen pluss AS	2011	Norge	50,0 %	50,0 %
S Trumpet Holding AB (Tidl. Prosjektbolaget Sädesärlan AB)	2011	Sverige	50,0 %	50,0 %
Kaldnes Brygge AS	2016	Norge	50,0 %	50,0 %
Kaldnes Boligutvikling AS ²⁾	2012	Norge	25,0 %	25,0 %
Sandnes Eiendom Invest AS	2013	Norge	50,0 %	50,0 %
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	2013	Norge	50,0 %	50,0 %
Tiedemannsfabrikken AS	2014	Norge	50,0 %	50,0 %
Smedplassen Prosjekt AS	2014	Norge	50,0 %	50,0 %
Sinsenveien Holding AS inkl. datterselskaper	2015	Norge	50,0 %	50,0 %
Selvaag Boligutvikling II AS (Tidl. Ehousing AS) ³⁾	2016	Norge	100,0 %	100,0 %
Sandsliåsen Utbygging AS	2016	Norge	50,0 %	50,0 %
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	2018	Norge	50,0 %	50,0 %
Haakon Vlls gate 4 AS og Holding AS	2017	Norge	50,0 %	50,0 %
Fornebu Sentrum Utvikling AS	2017	Norge	50,0 %	50,0 %
Pottemakerveien Utvikling AS	2017	Norge	50,0 %	50,0 %
Heimdal Stasjonsby AS	2017	Norge	50,0 %	50,0 %
Kanalveien Utvikling AS	2019	Norge	50,0 %	-
Verftsbyen Bolig AS	2019	Norge	50,0 %	-
Lurahøyden Bolig AS	2019	Norge	50,0 %	-

¹⁾ Solgt i 2019.

²⁾ Selskapet er deleid datterselskap av Kaldnes Brygge AS.

³⁾ Selskapet ble heleid datterselskap av Selvaag Bolig ASA i 2018.

Spesifikasjon av investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte foretak for 2019:

(beløp i 1 000 kroner)	Eierandel	Regnskapsført verdi 01.01.19	Tilgang/Avgang	Andel av resultat/totalresultat ¹⁾	Utbytte/utdelinger	Reklassifisert mot ansvarlig lån	Regnskapsført verdi 31.12.19
<i>Tilknyttede selskap:</i>							
Sandvika Boligutvikling KS	33,3 %	686	-	-	-	-	686
Sandvika Boligutvikling AS	37,0 %	3 129	-	(39)	-	-	3 090
<i>Felleskontrollerte foretak:</i>							
Kaldnes Brygge AS	50,0 %	134 798	-	1 185	(22 000)	-	113 983
Stord Industribygg AS og Holding AS ²⁾	66,0 %	42 101	(44 513)	2 412	-	-	-
Sandnes Eiendom Invest AS	20,0 %	88 636	-	(1 354)	-	-	87 282
Tangen pluss AS	50,0 %	414	-	-	-	-	414
S Trumpet Holding AB (Tidl. Prosjektbolaget Sädesärlan AB)	50,0 %	-	-	5 115	-	-	5 115
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	50,0 %	15 105	7 736	56	-	-	22 897
Tiedemannsfabrikken AS	50,0 %	75 059	-	79 728	-	-	154 787
Smedplassen Prosjekt AS	50,0 %	24 203	-	207	(17 500)	-	6 910
Sinsenveien Holding AS inkl. datterselskaper ³⁾	50,0 %	(397)	-	(5 334)	-	5 731	-
Sandsliåsen Utbygging AS	50,0 %	5 876	-	(338)	-	-	5 538
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	50,0 %	(7)	-	(79)	-	-	(86)
Haakon Vlls gate 4 AS og Holding AS ³⁾	50,0 %	(5 280)	-	(5 023)	-	10 303	-
Fornebu Sentrum Utvikling AS	50,0 %	4 244	-	(2 647)	-	-	1 597
Pottemakerveien Utvikling AS ⁴⁾	50,0 %	(819)	-	(715)	-	1 534	-
Heimdal Stasjonsby AS	50,0 %	27 531	-	(10 923)	-	-	16 608
Kanalveien Utvikling AS	50,0 %	-	1 436	-	-	-	1 436
Verftsbyen Bolig AS	50,0 %	-	10 000	(27)	-	-	9 973
Lurahøyden Bolig AS	50,0 %	-	50	-	-	-	50
Sum		415 280	(25 291)	62 224	(39 500)	17 568	430 281

¹⁾ Ingen av selskapene har andre inntekter og kostnader.

²⁾ Solgt i 2019.

³⁾ Negativ bokført verdi er nettoført mot ansvarlige lån. Nettoinvestering er inkludert i eiendeler holdt for salg, se note 26.

⁴⁾ Negativ bokført verdi er nettoført mot ansvarlige lån.

KONSERNREGNSKAP

Spesifikasjon av investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter for 2018:

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Eierandel	Regnskapsført verdi 01.01.18	Andel av resultat/ totalresultat ¹⁾	Andel av resultat	Utbytte/utde- linger	Regnskapsført verdi 31.12.18
<i>Tilknyttede selskap:</i>						
Sandvika Boligutvikling KS	33,3 %	686	-	-	-	686
Sandvika Boligutvikling AS	37,0 %	3 163	-	(34)	-	3 129
<i>Felleskontrollerte foretak:</i>						
Kaldnes Brygge AS	50,0 %	128 448	-	20 350	(14 000)	134 798
Stord Industribygg AS og Holding AS ²⁾	66,0 %	26 193	12 730	3 178	-	42 101
Sandnes Eiendom Invest AS	20,0 %	43 759	53 383	(506)	(8 000)	88 636
Tangen pluss AS	50,0 %	414	-	-	-	414
S Trumpet Holding AB (Tidl. Prosjektbolaget Sædesårlan AB)	50,0 %	46 322	-	478	(46 800)	(0)
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	50,0 %	15 075	-	30	-	15 105
Tiedemannsfabrikken AS	50,0 %	2 085	-	72 974	-	75 059
Smedplassen Prosjekt AS	50,0 %	7 351	-	16 852	-	24 203
Sinsenveien Holding AS inkl. datterselskaper	50,0 %	4 434	-	(4 831)	-	(397)
Sandsliåsen Utbygging AS	50,0 %	6 113	-	(237)	-	5 876
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	50,0 %	-	15	(22)	-	(7)
Haakon Vlls gate 4 AS og Holding AS	50,0 %	(1 682)	-	(3 598)	-	(5 280)
Fornebu Sentrum Utvikling AS	50,0 %	5 016	-	(772)	-	4 244
Pottemakerveien Utvikling AS	50,0 %	(261)	-	(558)	-	(819)
Heimdal Stasjonsby AS	50,0 %	29 039	-	(1 508)	-	27 531
Selvaag Boligutvikling II AS (Tidl. Ehousing AS)	50,0 %	85	(85)	-	-	-
Sum		316 241	66 043	101 796	(68 800)	415 280

¹⁾ Ingen av selskapene har andre inntekter og kostnader.

²⁾ Tilgang i 2018 er konvertering av intern gjeld fra morselskap.

Konsernets datterselskaper har per 31. desember ytet NOK 71 millioner i lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte foretak (119). I tillegg er NOK 59 millioner reklassifisert til eiendeler holdt for salg i 2019, se note 26.

Oppsummert finansiell informasjon (100 %) for tilknyttede selskap per 31. desember

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2 019	2 018
Totale eiendeler	2 873 469	2 987 350
Total gjeld	2 190 432	2 277 247
Netto eiendeler	683 037	710 103
Totale driftsinntekter	1 030 412	1 259 386
Totalt resultat for året	123 132	214 815

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

Note 25: Tilleggsinformasjon inntekter

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2019	2018
Salgsinntekter - overleverte boliger ¹⁾	2 962 708	3 224 979
Salgsinntekter - annen eiendom	319 772	42 526
Øvrige inntekter ²⁾	86 358	74 570
Sum driftsinntekter	3 368 838	3 342 075

¹⁾ Av salgsinntekter fra overleverte boliger i 2019 utgjorde andel fra Stor-Oslo om lag 81 prosent (95).

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

Øvrige inntekter

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2019	2018
Leieinntekter	30 263	27 552
Prosjektledelse og serviceinntekter	55 427	45 768
Andre driftsinntekter	668	1 250
Sum øvrige inntekter	86 358	74 570

Leieinntektene i 2019 kommer hovedsakelig fra utleie av to næringseiendommer. På slutten av året ble den ene eiendommen solgt, mens den andre kontrakten ble avsluttet. Øvrige leieinntekter består av korttidsutleie.

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

Konsernet hadde 1 504 enheter under bygging ved utgangen av året (1 449), hvorav Stor-Oslo utgjorde 91 prosent (79). Samlet salgsverdi av enhetene under bygging var på NOK 7 155 millioner (6 712), hvorav solgte enheter utgjorde NOK 4 591 millioner (3 950). 70 prosent av antall enheter under bygging var solgt (66). De solgte enhetene overleveres hovedsakelig i 2020 og 2021.

Note 26: Eiendeler holdt for salg

Konsernet har inngått en avtale om å selge en betydelig andel av sine ikke-bygggestartede tomter («Transaksjonen») til Urban Property (UP). UP eies av Oslo Pensjonsforsikring AS, Equinor Pensjon og Selvaag AS med hver sin 30 prosent-andel av aksjene, samt Rema Etablering Norge AS med 10 prosent. Transaksjonen ble gjennomført 21. januar 2020. Det henvises til børsmeldinger 18. november 2019 og 21. januar 2020. Hensikten med transaksjonen er å redusere konsernets finansielle belåning og kapitalbinding, samt å frigjøre betydelige merverdier i Selvaag Bolig (SBO) sin portefølje av tomter som vil gi økt utbyttekapasitet. Gjennom opsjoner og forkjøpsavtaler med UP vil konsernet ha adgang til å kjøpe tilbake de solgte tomtene trinnvis ved behov når dette er kommersielt interessant, for videreutvikling og utbygging.

Transaksjonen omfatter tomter som er inndelt i Portefølje A, Portefølje B og Portefølje C. Portefølje A består av tomter som forventes kjøpt tilbake ved bruk av forkjøpsrett innenfor en lengre tidshorison som strekker seg til etter år 2020. Portefølje B omfatter tomter hvor konsernet har opsjon på tilbakekjøp primært innenfor en forventet kortere tidshorison enn utgangen av 2020. Portefølje C omfatter fremtidige tomtekjøpsavtaler, og forskudd knyttet til disse, fra 3. parter hvor konsernet per dags dato ikke har eierskap i tomtene. Transaksjonen omfatter også at UP kjøper to selskaper som i dag er felleskontrollerte foretak mellom SBO og hhv. Veidekke Eiendom AS og NHP Eiendom AS. Portefølje B og C omfatter opsjoner for konsernet til senere å kjøpe tilbake tomtene. SBO og UP har som intensjon å ha et langsiktig samarbeid, slik at SBO også vil få opsjoner på kjøp av tomter som UP anskaffer i fremtiden. Intensjonen er at UP vil inngå avtaler om kjøp av nye tomter i markedet, som SBO ønsker å erverve, og SBO vil ha en opsjon til å kjøpe tomten fra UP.

Regnskapsmessig effekt av transaksjonen for Portefølje A, B og C samt salg av andeler i felleskontrollerte foretak er diskutert nærmere under.

Tomtesalg Portefølje A - iht IFRS 5 «Anleggsmidler holdt for salg og avvirket virksomhet»

Vederlaget for aksjer og oppgjør av konsernintern gjeld knyttet til Portefølje A er NOK 1 542 millioner. Balanseført verdi for disse tomtene er NOK 663 millioner ved årsslutt 31 desember 2019 og er presentert som eiendom holdt for salg i balansen. Transaksjonen er gjennomført i første kvartal 2020 og kvartalsregnskapet vil reflektere en netto gevinst ved salget av Portefølje A tomter på NOK 921 millioner. Konsernet vil ha forkjøpsrett til å kjøpe tomtene tilbake dersom UP beslutter et salg. Konsernet kan imidlertid ikke på noe tidspunkt kreve at UP skal selge tomtene.

I det følgende har Konsernet valgt å gi kvalitativ og kvantitativ informasjon om det planlagte salget av Portefølje A i henhold til kravene i IFRS 5 «Anleggsmidler holdt for salg og avvirket virksomhet», for å gi investorene utfyllende informasjon om salget av Portefølje A. Salget av Portefølje A omfatter salg av ikke-bygggestartede tomter og innebærer således ikke salg av virksomhet, siden tomtene som selges ikke har vært ansett av konsernet for å være virksomhet. Det har derfor heller ikke blitt henført vesentlige resultatposter direkte til disse tomtene i konsernets historiske regnskaper. Tomtene som selges (som utgjør en betydelig del av tomtebanken) er derfor heller ikke tidligere presentert som noe eget segment. Salget av Portefølje A tomter presenteres derfor i denne noten som «avhendingsgruppe» (engelsk; «disposal group») iht IFRS 5 og ikke «avviklet virksomhet (engelsk; «discontinued operations»». «Avhendingsgruppe» defineres iht IFRS 5.4 som et salg av en gruppe av eiendeler, eventuelt med enkelte direkte tilknyttede forpliktelser, sammen i én enkelt transaksjon.

Siden transaksjonen ikke innebærer salg av virksomhet, foreligger det (som angitt over) ikke historiske resultatposter som kan presenteres. En presentasjon av salg av Portefølje A tomter iht IFRS 5 vil således kun omfatte hvordan Portefølje A tomtene ville blitt presentert i balansen. Ytterligere informasjon om salget av tomter Portefølje A er gitt i tabellen under.

Salg av 50 prosent eide selskaper fra SBO til UP – iht IFRS 5 «Anleggsmidler holdt for salg og avvirket virksomhet»

SBO eier per 31. desember 2019 50 prosent av Sinsenveien Holding AS og 50 prosent av Haakon VII's Gate 4 Holding AS. Førstnevnte selskap er et felleskontrollert foretak hvor Veidekke Eiendom AS eier resterende 50 prosent av aksjene. Sistnevnte selskap er et felleskontrollert foretak hvor NHP Eiendom AS eier resterende 50 prosent av aksjene. Begge de felleskontrollerte virksomhetene selges i sin helhet (100 prosent) i transaksjonen i tillegg til at aksjonærlån gjøres opp.

Eierandelene har vært behandlet i regnskapet til SBO som tilknyttede foretak etter IAS 28 Investeringer i tilknyttede foretak og felleskontrollert virksomhet. Investeringene har vært 50 prosent eiet av eksterne og 50 prosent eiet av SBO med likeverdige interesser, og egenkapitalmetoden har blitt benyttet i konsernregnskapet til SBO.

Ved salg av de to andelene i de felleskontrollerte foretakene i transaksjonen vil SBO ikke lenger eie noen aksjer i Sinsenveien Holding AS og Haakon VII's Gate 4 Holding AS. Salget resultatføres derfor i sin helhet. Salget av de to andelene vil gi en gevinst på NOK 126 millioner, og en kontanteffekt på NOK 185 millioner i første kvartal basert på verdier ved årsslutt 31. desember 2019. Mellom årsslutt og gjennomføring av transaksjonen har SBO ytt ytterligere aksjonærlån på NOK 17 millioner som også blir gjort opp i transaksjonen.

Historiske resultatandeler for nevnte eierandeler i tilknyttede selskaper er vist i tabellen under.

Selskap	Eierandel	Andel av resultat år		
		2017	2018	2019
Haakon VII gt 4 Holding AS	50 %	(1,7)	(3,6)	(5,0)
Sinsenveien Holding AS	50 %	(8,2)	(4,8)	(5,3)
Sum		(9,9)	(8,4)	(10,4)

Tomtesalg Portefølje B

Disse tomtene utgjør en samlet bokført verdi på NOK 679 millioner ved årsslutt 31. desember 2019. Totalt vederlag utgjør NOK 864 millioner. Regnskapsmessig vil salget av Portefølje B med gjenkjøpsavtaler (dvs. inkludert kjøpsopsjoner) ikke medføre noen gevinst eller tapberegning, men behandles som en finansieringsordning fordi SBO beholder kontrollen over disse tomtene. Dette innebærer at bokført verdi av Portefølje B vil forbli uendret som varelager etter transaksjonen, mens vederlaget fra salget av Portefølje B føres opp som en gjeldsforpliktelse (til UP) i balansen til SBO. Forskjell mellom salgpris og tilbakekjøpspris på forventet tilbakekjøpstidspunkt anses som renter. Hvorvidt rentekostnaden kan balanseføres på en kvalifiserende eiendel må vurderes fra periode til periode.

KONSERNREGNSKAP

Opsjonspremien knyttet til tomtene i Portefølje B betales kvartalsvis og tilsvarer ca. 5,5 prosent årlig og varierer med rentenivå. SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale et fast tillegg tilsvarende 48 måneders opsjonspremie på tomten (et break fee). UP har en salgsoptjon mot SBO på to byggetrinn i Portefølje B, hvor vederlaget vil være dels kontantvederlag (opp til NOK 100 millioner) og resterende selgerkreditt frem til ferdigstilling. Bakgrunnen er å sikre mulighetene for likviditetstilførsel i UP.

Tomtesalg Portefølje C

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

Tilbakekjøpsprisen vil stige over tid. Vekstfaktoren tilsvarer ca. 5,5 prosent årlig og varierer med rentenivå. SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale akkumulert vekst i tilbakekjøpspris, samt et fast tillegg tilsvarende 48 måneders vekst i tilbakekjøpsprisen på tomten (et break fee). I forbindelse med inngåelse av avtalene vil UP betale SBO et beløp som kompensasjon for de forskudd som konsernet har betalt til dagens tomteeiere.

Følgende tabell gir en oversikt over estimerte regnskapsmessige effekter av Transaksjonen, for Portefølje A, B, C og salg av tilknyttede selskaper:

Oppstilling av finansiell stilling Beløp i NOK 1 000	Bokført verdi 31.12.2019	Portefølje A	Portefølje B	Portefølje C	Felleskontrollert foretak	Finansiering	Sum endring
Eiendeler presentert som holdt for salg							
Varelager Portefølje A	662 539	(662 539)	-	-	-	-	(662 539)
Forskuddsbetalinger tomtekjøp	143 000	-	-	(143 000)	-	-	(143 000)
Fordring på felleskontrollert foretak	58 632	-	-	-	(58 632)	-	(58 632)
Investering i felleskontrollert foretak	-	-	-	-	-	-	-
Totale eiendeler holdt for salg i balansen per 31.12.2019	864 171	(662 539)	-	(143 000)	(58 632)	-	(864 171)
Forpliktelser presentert som holdt for salg							
Utsatt skattegjeld	58 044	(58 044)	-	-	-	-	(58 044)
Andre eiendeler påvirket av transaksjonen							
Bank (vederlag fra UP)	-	1 541 806	863 579	139 425	184 664	(978 517)	1 750 958
Varelager Portefølje B	678 778	-	-	-	-	-	-
Andre forpliktelser påvirket av transaksjonen							
Rentebærende gjeld (bankgjeld) gjort opp som del av transaksjonen	-	-	-	-	-	(978 517)	(978 517)
Finansiell gjeldsforpliktelse	-	-	863 579	-	-	-	863 579
Betalbar skatt	-	16 436	-	-	-	-	16 436
Egenkapital							
Egenkapital	-	920 875	-	(3 575)	126 033	-	1 043 332
Resultatregnskapseffekter i 2020 Beløp i NOK 1 000							
Gevinst, salg av tomter	-	920 875	-	(3 575)	-	-	917 300
Gevinst felleskontrollert foretak	-	-	-	-	126 033	-	126 033
Resultat før skatt	-	920 875	-	(3 575)	126 033	-	1 043 332

Tabellen over viser en spesifisering av de eiendeler og forpliktelser som er klassifisert som holdt for salg i oppstilling av finansiell stilling per 31. desember 2019. I tillegg vises øvrige regnskapsmessige implikasjoner av transaksjonen.

Totalt sett, inkludert betalinger til Veidekke Eiendom AS og NHP Eiendom som oppgjør for andel aksjer og aksjonærlån til felleskontrollerte foretak, samt oppgjør av banklån i de felleskontrollerte foretakene utgjør transaksjonssummen NOK 3 399 millioner.

Note 27: Hendelser etter balansedato

Urban Property-transaksjonen:

I desember 2019 vedtok Generalforsamlingen i Selvaag Bolig ASA salg av en stor andel av selskapets tomter til en separat selskapsstruktur, Urban Property, hvor Selvaag AS eier 30 prosent. Transaksjonen er gjennomført i januar 2020, se note 26 for ytterligere detaljer.

COVID-19-utbruddet:

COVID-19-utbruddet, som Verdens helseorganisasjon (WHO) erklærte som en pandemi 11. mars 2020, medfører stor usikkerhet. Det er i skrivende stund uklart hvilke konsekvenser dette vil få for boligmarkedet og Selvaag Bolig, men det vil kunne føre til forsinkelser i bygging og tregere salg. Utbruddet kan påvirke bemanning på byggeplasser, finansieringsmuligheter, kjøpekraft og markedspsykologi. Selvaag Bolig følger situasjonen tett og har innført tiltak for å begrense smittespredning. Ytterligere tiltak vurderes fortløpende.



ILLUSTRASJON: LANGHUS 1405, LANGHUS (AVVIK VIL FOREKOMME)

RESULTATREGNSKAP

FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DESEMBER

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2019	2018
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Salgsinntekter	15	96 544	71 019
Leieinntekter		150	-
Annen driftsinntekt		1	-
Sum driftsinntekter		96 695	71 019
Varekostnader			
Lønnskostnader m.m.	7, 9	-157 555	-163 036
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-3 270	-3 615
Annen driftskostnad	9	-84 573	-64 372
Sum driftskostnader		-245 478	-235 997
Driftsresultat		-148 783	-164 978
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		19 604	17 041
Annen renteinntekt		10 870	7 233
Annen finansinntekt		1 081 369	934 973
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-28 009	-24 244
Annen rentekostnad		-15 160	-19 158
Annen finanskostnad	14	-101 226	-178 646
Øvrige gevinster (-tap), netto	16	62 654	-
Resultat av finansposter		1 030 102	737 199
Resultat før skattekostnad		881 319	572 221
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-194 013	-147 140
Ordinært resultat		687 306	425 081
Årsoverskudd (Årsunderskudd)		687 306	425 081
Overføringer			
Foreslått utbytte		140 649	234 414
Avsatt til/ overført fra annen egenkapital		546 657	190 667
Sum overføringer		687 306	425 081

BALANSE

PER 31. DESEMBER

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	7 249	3 194
Sum immaterielle eiendeler		7 249	3 194
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	3 476	3 476
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	1 160	4 205
Sum varige driftsmidler		4 636	7 681
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	2 268 563	2 270 020
Investeringer i tilknyttet selskap	2	180 846	233 457
Investering i andre aksjer		4 949	4 949
Andre fordringer	4, 12	925 089	883 062
Sum finansielle anleggsmidler		3 379 447	3 391 488
Sum anleggsmidler		3 391 332	3 402 363
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	3, 12	35 354	24 194
Andre fordringer på selskap i samme konsern	12	1 042 387	1 044 276
Andre fordringer	4	37 978	41 225
Sum fordringer		1 115 719	1 109 695
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	731 949	269 009
Sum omløpsmidler		1 847 668	1 378 704
Sum eiendeler		5 239 000	4 781 067

BALANSE (FORTS.)

PER 31. DESEMBER

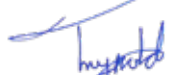
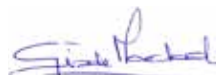
(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	187 531	187 531
Egne aksjer	5	-739	-1 724
Overkursfond	5	1 395 478	1 395 478
Annen innskutt egenkapital	5	-445 165	1 217 079
Sum innskutt egenkapital		1 137 105	2 798 364
Sum egenkapital		1 137 105	2 798 364
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	7	511	83
Sum avsetning for forpliktelser		511	83
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	86 000	86 000
Øvrig langsiktig gjeld	3, 12	1 472 180	1 143 525
Sum annen langsiktig gjeld		1 558 180	1 229 525
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	-	111 100
Leverandørgjeld	11, 12	12 488	7 876
Betalbar skatt		174 264	126 021
Skyldig offentlige avgifter		18 235	16 325
Utbytte		2 195 918	234 414
Gjeld til selskap i samme konsern	12	105 842	210 173
Annen kortsiktig gjeld		36 457	47 186
Sum kortsiktig gjeld		2 543 204	753 095
Sum gjeld		4 101 895	1 982 703
Sum egenkapital og gjeld		5 239 000	4 781 067

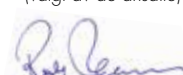
Oslo, 20. mars 2020


Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder

Peter Groth
Styremedlem

Anne Sofie Bjørkholt
Styremedlem

Sissel Kristensen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)

Tore Myrvold
Styremedlem

Gisele Marchand
Styremedlem

Magnus Kristiansen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)

Rolf Thorsen
Administrerende direktør

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DESEMBER

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2019	2018
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Ordinært resultat før skattekostnad		881 319	572 221
Periodens betalte skatt		-126 021	-90 574
Tap/ (gevinst) ved salg av eiendeler, netto		-	-
Avskrivning på immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	1	3 270	3 615
Resultatandel (fra DS/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet		39 500	14 000
Endring i kundefordringer		-11 160	4 136
Endring i leverandørgjeld		4 612	-820
Endring i andre fidsavgrensningsposter ¹⁾		-12 784	204 459
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		778 736	707 037
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		100	-
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-325	-762
Innbetalinger ved salg av datterselskap og tilknyttede selskap		72 720	-
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap og tilknyttede selskap		-24 232	-100 144
Innbetalinger ved avgang andre investeringer og tilbakebetaling av lånefordringer		22 000	44 920
Utbetalinger ved tilgang andre investeringer og lånefordringer		-22 300	-61 669
Utdelinger fra datterselskaper		-	187 000
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		47 963	69 345
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld		-	86 000
Nedbetaling av gjeld		-111 100	-155 454
Innbetalinger av konsernbidrag fra datterselskaper		353 829	59 037
Utbetalinger av konsernbidrag til datterselskaper		-210 173	-203 386
Utbetalinger av utbytte		-418 179	-351 340
Tilbakekjøp av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA		-	-
Salg av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA		21 864	27 909
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		-363 759	-537 234
Netto kontantstrøm for perioden		462 940	239 148
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		269 009	29 861
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		731 949	269 009

¹⁾ Netto effekt fra konsernbidrag utgjør NOK 936,0 millioner for 2019, mot NOK 832,4 millioner i 2018.

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 skjønsmessige 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 ransaksjonstidspunktet.

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 driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets 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 oppjent 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 inntektsføring av prosjektfortjeneste begrenses til den relative andelen av prosjektet som er solgt.

Den praktiske konsekvensen av det benyttede regnskapsprinsippet er at i prosjektperioden blir totalt medgåtte prosjektkostnader utgiftsført som

varekostnad, og prosjektverdi (kostnader pluss andel fortjeneste) blir inntektsført og aktivert i balansen. Prosjektverdi redusert med innbetalinger fra kunder blir normalt oppført som varer i arbeid. Hvis betalinger fra kunde overstiger opptjent kontraktsinntekt blir det overskytende oppført som forskudd fra kunde.

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

Anleggskontrakter

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

Fordringer

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

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

Utenlandsk valuta

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

Gjeld

Lån innregnes første gang til virkelig verdi fratrukket transaksjonskostnader. Lån måles deretter til amortisert kost; forskjeller mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdi innregnes i resultatregnskapet over låneperioden ved bruk av effektiv rentemetoden. Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre konsernet har en ubetinget rett til å utsette nedbetaling av gjeld i minst 12 måneder etter utløpet av rapporteringsperioden.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. 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.

Kontantstrømpstilling

Kontantstrømpstillingen 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. konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

NOTER

Note 1: Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Tomter	Driftsløsøre, inventar etc.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	3 476	19 397	22 873
Tilgang	-	325	325
Avgang	-	226	226
Anskaffelseskost 31.12.	3 476	19 496	23 424
Akkumulerede afskrivninger 31.12.	-	18 336	18 336
Akkumulerede nedskrivninger 31.12.	-	-	-
Balanseført verdi 31.12.	3 476	1 160	5 088
Årets afskrivninger	-	3 270	3 270

Tomter afskrives ikke. Driftsløsøre, inventar etc. afskrives lineært over 3-5 år.

Note 2: Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

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

Datterselskap	Forretningskontor	Eier-/ stemme-andel	Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Selvaag Pluss AS	Oslo	100 %	163 696	537	180 797
Selvaag Bolig Sandslåsen AS	Oslo	100 %	6 067	-537	6 339
Selvaag Boligutvikling I AS	Oslo	100 %	114 911	26 626	114 911
Selvaag Boligutvikling II AS	Oslo	100 %	2 000	-267	2 068
Selvaag Boligmegling AS	Oslo	100 %	3 591	-1	3 200
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	Oslo	100 %	1 452	639	1 455
Selvaag Bolig Glassverket AS	Oslo	100 %	15 473	43 858	15 470
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Oslo	100 %	12 777	-4 823	91 530
Lørenskog Stasjonsby B2 AS	Oslo	100 %	3 949	-	10 260
Lørenskog Stasjonsby B3-B5 AS	Oslo	100 %	2 847	-	20 520
Lørenskog Stasjonsby B4 AS	Oslo	100 %	1 648	-	25 650
Lørenskog Stasjonsby B6 AS	Oslo	100 %	3 896	-	20 520
Lørenskog Stasjonsby B7 AS	Oslo	100 %	4 998	-	16 672
Lørenskog Stasjonsby B8 AS	Oslo	100 %	5 064	-	14 428
Lørenskog Stasjonsby B9 AS	Oslo	100 %	5 048	-	10 260
Lørenskog Stasjonsby B9-2 AS	Oslo	100 %	6 587	-	10 260
Selvaag Bolig Ormerud AS	Oslo	100 %	2 200	-8	2 200
Selvaag Bolig Bjerke AS	Oslo	100 %	5 155	-382	5 623
Selvaag Bolig Langhus AS	Oslo	100 %	11 144	-2 320	7 076
Langhus 1405 BT1 AS	Oslo	100 %	4 265	-	8 347
Langhus 1405 BT2 AS	Oslo	100 %	4 000	-	5 962
Langhus 1405 BT3 AS	Oslo	100 %	3 874	-	4 770
Selvaag Bolig Solberg AS	Oslo	100 %	21 335	-4 389	27 630
Selvaag Løren 7 AS	Oslo	100 %	99 719	132	65 864
Lørenvangen 22 AS	Oslo	100 %	21 138	-1 662	65 864
Selvaag Bolig Hamang AS	Oslo	100 %	42 298	-959	56 714
Selvaag Bolig Øst AS ¹⁾	Oslo	30 %	149 472	-95	56 724
Selvaag Bolig Rogaland AS	Stavanger	100 %	228 346	-5 259	384 000
Selvaag Pluss Eiendom KS ²⁾	Oslo	66,7 %	211 872	-6 586	170 330
H-Pro 5 AS	Oslo	100 %	125 618	-39 933	125 000
Selvaag Bolig Ballerud AS	Oslo	100 %	2 110	-2 768	13 886
Selvaag Bolig Avløs AS	Oslo	100 %	1 051	-29	1 050
Selvaag Bolig Tomt II AS	Oslo	100 %	443	-47	443
Selvaag Bolig Landås AS	Oslo	100 %	3 651	-7 007	8 386
Landås Vest BT2 AS	Oslo	100 %	78	-	1 450
Landås Vest BT3 AS	Oslo	100 %	91	-	1 035
Landås Vest BT4 AS	Oslo	100 %	48	-	838
Landås Øst BT1 AS	Oslo	100 %	109	-	2 398
Landås Øst BT2 AS	Oslo	100 %	142	-	2 254
Landås Øst BT3 AS	Oslo	100 %	155	-	3 148
Øya Lervig Brygge AS	Stavanger	100 %	48 560	792	42 424
Selvaag Bolig Hovinenga	Oslo	100 %	14 272	295 591	47 115
Selvaag Bolig Torvmyra AS	Trondheim	100 %	2 709	-546	24 047
Selvaag Bolig Lørenporten AS	Oslo	100 %	195 632	201 713	378 486
Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS	Oslo	100 %	6 694	-3 666	103 040
Vestparken AS	Oslo	100 %	6 558	-787	6 545
Skårer Bolig AS	Oslo	100 %	-3 716	-5 483	12 219
Skåreløkka BT3 AS	Oslo	100 %	8 176	-	2 193
Skåreløkka BT4 AS	Oslo	100 %	8 677	-	2 193
Skåreløkka BT5 AS	Oslo	100 %	3 344	-	2 193
Skåreløkka BT6 AS	Oslo	100 %	5 626	-	2 193
Skåreløkka BT7 AS	Oslo	100 %	7 021	-	2 193
Skåreløkka BT8 AS	Oslo	100 %	9 246	-	2 193
Skåreløkka BT9 AS	Oslo	100 %	17 037	-	2 193
Lørenskog Sentrum Vest AS	Oslo	100 %	-8 608	1 244	68 590
Kaldnes Brygge Syd AS	Oslo	100 %	3 035	-25	707
Selvaag Bostad AB	Stockholm	100 %	4 276	-615	4 704
Balanseført verdi 31.12.					2 268 563

¹⁾ Selskapet er eiet 30 % av morselskapet og 70 % av datterselskap. ²⁾ Selskapet er eiet 66,7 % av morselskapet og 33,3 % av datterselskap.

SELSKAPSREGNSKAP SELVAAG BOLIG ASA

Tilknyttet selskap	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme-andel	Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Sandvika Boligutvikling KS	Oslo	33,3 %	6 267	-174	2 377
Sandvika Boligutvikling AS	Oslo	37 %	487	5 449	332
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	Oslo	50 %	36 982	111	22 722
Smedplassen Prosjekt AS	Trondheim	50 %	3 502	407	10 500
Tiedemannsfabrikken AS	Oslo	50 %	14 530	159 429	7 020
Sinsenveien Holding AS	Oslo	50 %	-9 069	-13 677	23 620
Sandsliåsen Utbygging AS	Bergen	50 %	4 795	-676	6 250
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	Bergen	50 %	-172	-158	15
Heimdal Stasjonsby AS	Trondheim	50 %	30 641	-21 845	29 944
Fornebu Sentrum Utvikling AS	Oslo	50 %	2 369	-5 294	5 016
Pottemakerveien Utvikling AS	Oslo	50 %	-3 089	-1 430	53
Haakon VII gt 4 Holding AS	Trondheim	50 %	-11 843	-4 838	20
Haakon VII gt 4 AS	Trondheim	50 %	38 658	-5 209	-
Kaldnes Brygge AS	Tønsberg	50 %	14 897	12 417	61 541
Kanalveien Utvikling AS	Bergen	50 %	25	-5	1 436
Verftsbyen Bolig AS	Oslo	50 %	4 993	-52	10 000
Balanseført verdi 31.12.					180 846

Selvaag Bolig ASA har en innkalt kapitalforpliktelse på TNOK 1.000 for sin eierandel Sandvika Boligutvikling KS.

Datterselskap eiet gjennom andre datterselskaper	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel
Aase Gaard AS	Stavanger	100 %
Aase Gaard Bolig I AS	Stavanger	100 %
Aase Gaard Bolig II AS	Stavanger	100 %
Administrasjonsbygget AS	Stavanger	100 %
Alfaz Del Sol Services SL	Spania	100 %
Nordic Sol Commercial SL	Spania	100 %
Nordic Residential SL	Spania	100 %
Jaasund AS	Stavanger	100 %
Jaasund Bolig I AS	Stavanger	100 %
Jaasund Næring AS	Stavanger	100 %
Lade Alle 67-69 Holding AS	Oslo	100 %
Lervig Brygge AS	Stavanger	100 %
Lervig Brygge Epletunet AS	Stavanger	100 %
Lervig Brygge Kanaltunet BT1 AS	Stavanger	100 %
Lervig Brygge Kanaltunet BT2 AS	Stavanger	100 %
Lervig Brygge Lervigtunet AS	Stavanger	100 %
Lervig Brygge Sjøtunet BT1 AS	Stavanger	100 %
Lervig Brygge Sjøtunet BT2 AS	Stavanger	100 %
Lervig Brygge Utsikten AS	Stavanger	100 %
Løren 5 Næring AS	Oslo	100 %
Nesttun Pluss Komplementar AS	Oslo	75 %
Nesttun Pluss KS	Oslo	75 %
Nyhavn Pluss AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Kornmoenga AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Lillohøyden AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Skalstadsbogen AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Nybyen Økern AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Pallplassen AS	Oslo	100 %
Luhrtoppen BT1 AS	Oslo	100 %
Luhrtoppen BT2 AS	Oslo	100 %
Luhrtoppen BT3 AS	Oslo	100 %
Luhrtoppen BT4 AS	Oslo	100 %
Luhrtoppen BT5 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 %
SPEKS Property SL	Spania	100 %
Selvaag Bolig Bispelua AS	Oslo	100 %
Strandkanten Pluss II AS	Oslo	100 %

Note 3: Fordringer og gjeld

Kundefordringer	2019	2018
Kundefordringer til pålydende	35 354	24 809
Avsetning til tap på kundefordringer	-	-615
Kundefordringer i balansen	35 354	24 194

Kortsiktig rentebærende gjeld	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner (spesifikasjon under)	-	111 100
Sum	-	111 100

Langsiktig gjeld med forfall innen 5 år	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner (spesifikasjon under)	86 000	86 000
Sum	86 000	86 000

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	Långiver	Valuta	Forfall	Rentesats	Saldo
Tomtelån	DNB Bank ASA	NOK	31.03.2021	NIBOR 3m + 2.30pp	86 000
Sum					86 000

Langsiktig gjeld med forfall over 5 år	2019	2018
Annen langsiktig gjeld til konsernselskap	1 472 180	1 143 525
Sum	1 472 180	1 143 525

Forfallsplan for langsiktig gjeld:	2019	2018
Tilbakebetales i løpet av 2020	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2021	86 000	86 000
Tilbakebetales i løpet av 2022	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2023	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2024 eller senere	1 472 180	1 143 525
Sum	1 558 180	1 229 525

Gjeld sikret ved pant	2019	2018
Gjeld	86 000	197 100

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2019	2018
Aksjer i datterselskap	550 117	548 349

SELSKAPSREGNSKAP SELVAAG BOLIG ASA

Note 4: Fordring på tilknyttede selskaper

	Kortsiktig		Langsiktig	
	2019	2018	2019	2018
Tiedemannsfabrikken AS	4 522	4 108	-	-
Kaldnes Brygge AS	2 237	3 530	-	-
Dockside Næring AS	8	8	-	-
Sinsenveien Holding AS	-	-	14 117	11 621
Sinsenveien 45 - 49 AS	246	246	-	-
Smedplassen Prosjekt AS	115	238	705	-
Sandsliåsen Utbygging AS	524	669	18 785	13 272
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	-	-	310	-
Stord Industribygg Holding AS	-	11	-	-
Heimdal Stasjonsby AS	1 101	1 268	-	9 750
Haakon Vlls gt 4 AS	7 957	3 827	-	-
Haakon Vlls gate 4 Holding AS	-	-	60 341	51 574
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	45	44	-	-
Fornebu Sentrum Utvikling AS	2 354	2 285	16 274	-
Pottemakerveien Utvikling AS	75	71	33 238	31 796
Sandvika Boligutvikling KS	55	19	-	-
Elveparken Sandnes AS	454	277	-	-
Kirkeveien Utbyggningselskap AS	-	-	3 122	1 277
Verftsbyen Bolig AS	1 313	-	-	-
Kanalveien Utvikling AS	9	-	201	-
Sum	21 015	16 601	147 093	119 290

Note 5: Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	187 531	-1 724	1 395 478	1 217 079	2 798 364
Salg av egne aksjer	-	985	-	30 133	31 118
Årets resultat	-	-	-	687 306	687 306
Utbetalt utbytte	-	-	-	-183 765	-183 765
Avsatt ordinært utbytte	-	-	-	-140 649	-140 649
Avsatt tilleggsutbytte	-	-	-	-2 055 269	-2 055 269
Egenkapital 31.12.	187 531	-739	1 395 478	-445 165	1 137 105

Note 6: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 187.531.376 består av 93.765.688 aksjer á kr. 2,00.

20 største aksjonærer pr 31.12.2019	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
LANDSFORSÅKRINGAR FASTIGHETSFOND	5 653 788	6,0 %
TAIGA INVESTMENT FUNDS PLC-TAIGA F	2 741 751	2,9 %
PARETO INVEST AS	2 065 624	2,2 %
VERDIPAPIRFONDET PARETO INVESTMENT	1 413 000	1,5 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	1 397 062	1,5 %
SEB PRIME SOLUTIONS SISSENER CANOP	1 221 349	1,3 %
State Street Bank and Trust Comp	1 217 125	1,3 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London	1 000 000	1,1 %
FLPS - GL S-M SUB	928 800	1,0 %
HOLTA INVEST AS	814 119	0,9 %
Landkreditt Utbytte	800 000	0,9 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	730 179	0,8 %
VERDIPAPIRFONDET HOLBERG NORGE	700 000	0,7 %
Morgan Stanley & Co. International	610 216	0,7 %
BANAN II AS	600 000	0,6 %
Baard Schumann	565 127	0,6 %
TMAM EUROPEAN REAL ESTATE SEC	544 506	0,6 %
SANDEN AS	518 186	0,6 %
STOREBRAND NORGE I VERDIPAPIRFOND	507 654	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	74 208 573	79,1 %
Øvrige aksjonærer	19 557 115	20,9 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

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

**) Gjelder kjøp av egne aksjer til bruk i aksjeprogram for ansatte.

Note 7: 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 67 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	2019	2018
Pensjonskostnad - IBP/UFP	4 276	3 721
Øvrige pensjonskostnader (inkl. AFP)	959	949
Netto pensjonskostnader	5 235	4 670
Pensjonsforpliktelser	2019	2018
Avtalefestet pensjon (AFP)	-	-
Andre pensjonsavtaler	511	83
Sum netto pensjonsforpliktelser	511	83
Økonomiske forutsetninger		
Antall personer udekkede ordninger	2	2
Diskonteringsrente	1,80 %	2,60 %
Forventet lønnsregulering/pensjonsøkning	2,25 %	2,75 %
G-regulering	2,00 %	2,50 %
Forventet uttaksprosent AFP-ordningen	50,00 %	50,00 %

Note 8: Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2019	2018
Midlertidige forskjeller		
Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-5 674	-4 289
Netto pensjonsmidler/-forpliktelser	-511	-83
Regnskapsmessig avsetninger	-26 766	-10 146
Gevinst- og tapkonto	0	0
Andre forskjeller	-	-
Netto midlertidige forskjeller	-32 951	-14 518
Underskudd til fremføring	-	-
Grunnlag for utsatt skattefordel	-32 951	-14 518
22 % utsatt skattefordel	-7 249	-3 194
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-
Utsatt skatt/ -skattefordel i balansen	-7 249	-3 194

Utsatt skattefordel er i sin helhet oppført i balansen fordi det etter selskapets vurdering er sannsynlig at posisjonen kan utnyttes mot fremtidige overskudd.

SELSKAPSREGNSKAP SELVAAG BOLIG ASA

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2019	2018
Resultat før skattekostnad	881 318	572 221
Permanente forskjeller	-1 026 308	-749 160
Grunnlag for årets skattekostnad	-144 990	-176 939
Endring i midlertidige resultatforskjeller	18 433	2 012
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-126 557	-174 927
Posterings direkte mot egenkapital med skatteeffekt	-	-
Mottatt konsernbidrag	1 026 867	934 583
Avgitt konsernbidrag	-105 842	-210 173
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	794 468	549 483
Fordeling av skattekostnaden	2 019	2018
Betalbar skatt på årets resultat	174 783	126 381
Betalbar skatt konsernbidrag ført mot investering	-	-25 162
Effekt avgitt konsernbidrag	23 285	46 238
Skattekostnad før endring utsatt skatt	198 068	147 457
Endring i utsatt skatt	-4 055	-318
Skattekostnad	194 013	147 140
Betalbar skatt i balansen	2 019	2018
Betalbar skatt (24 % av gr.lag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	-27 843	-40 233
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-23 285	-48 340
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	225 911	214 954
Betalbar skatt forhåndslingning avviklede selskap	-	-
Skattefunn	-519	-360
Betalbar skatt i balansen	174 264	126 021
Avstemming skattekostnad	2019	2018
22% av resultatet før skatt	193 890	131 611
Permanente forskjeller (22%)	-225 788	-172 307
Endring i skattesats	0	-1 957
Skatteeffekt av konsernbidrag ført som inntekt datter (finans)	225 911	189 793
Sum	194 013	147 140
Avstemming utsatt skattefordel i balansen	2019	2018
Utsatt skatt/ -skattefordel 01.01	-3 194	-2 876
Endring utsatt skatt	-4 055	-318
Utsatt skatt/ -skattefordel 31.12	-7 249	-3 194

Note 9: Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnad						2019	2018
Lønn						118 707	124 988
Arbeidsgiveravgift						19 697	19 980
Pensjon						5 235	4 670
Andre personalkostnader						13 916	13 399
Sum						157 555	163 036
Gj.snittlig antall ansatte						67	66
	Lønn	Bonus	Aksjekjøpsprogram	Pensjon	Annet	Sum	
Godtgjørelse til adm. dir - Olav Hindahl Selvaag	1 719	-	-	30	2	1 751	
Godtgjørelse til adm. dir - Rolf Thorsen	3 522	2 153	1 965	60	194	7 894	

SELSKAPSREGNSKAP SELVAAG BOLIG ASA

Rolf Thorsen tiltrådte som administrerende direktør 1. mai 2019 etter Olav Hindahl Selvaag.

For godtgjørelser til andre ledende ansatte og aksjer eiet av ledelsen og styremedlemmer vises det til note 22 i konsernregnskapet for Selvaag Bolig ASA. Bonus gis på diskresjonær basis til de ledende ansatte ut i fra kriterier knyttet til resultater, utøvelse av ledelse i samsvar med selskapets verdigrunnlag og andre kvalitative og kvantitative kriterier som den enkelte leder kan påvirke.

Administrerende direktør har en avtale om 12 måneders etterlønn ved oppsigelse.

De ansatte har ingen aksjeverdibasert godtgjørelse.

Det er utbetalt TNOK 1 867 i styrehonorar i 2019. Se note 22 i konsernregnskapet for detaljer.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2019	2018
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	2 345	1 075
Andre attestasjonstjenester	-	108
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	-	-
Annen bistand	362	100
Sum godtgjørelse til revisor	2 707	1 283

Note 10: Bundne midler

Det er ingen bundne midler i selskapet per 31. desember 2019.

Note 11: Transaksjoner med nærstående parter

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

Salg av varer og tjenester	2019	2018
Tilknyttede og felleskontrollerte selskap	36 172	26 933

Kjøp av varer og tjenester	2019	2018
Selvaag AS (morselskap)	662	699
Tilknyttede og felleskontrollerte selskap (inkludert datterselskap av Selvaag AS)	7 809	9 751

Finansinntekt	2019	2018
Selvaag AS (morselskap)	1 572	1 413
Tilknyttede og felleskontrollerte selskap	5 503	3 312

Utestående mellomværende pr 31.12:

Fordringer	2019	2018
Selvaag AS (morselskap)	43 088	41 738

Gjeld	2019	2018
Tilknyttede selskap av Selvaag AS	2 510	2 433

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

Note 12: Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Kortsiktige fordringer	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2019	2018	2019	2018
Selskap i samme konsern	14 152	7 188	1 042 387	1 044 276
Sum	14 152	7 188	1 042 387	1 044 276

Fordringer med forfall senere enn 1 år	Andre fordringer	
	2019	2018
Selskap i samme konsern	519 570	488 507
Sum	519 570	488 507

Kortsiktig gjeld	Annen kortsiktig gjeld Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2019	2018	2019	2018
Selskap i samme konsern	12	-	105 842	210 173
Sum	12	-	105 842	210 173

Langsiktig gjeld med forfall over 1 år	Øvrig langsiktig gjeld	
	2019	2018
Selskap i samme konsern	1 472 180	1 143 525
Sum	1 472 180	1 143 525

Note 13: Betingede forpliktelser og garantier

	2019	2018
Ikke innkalt KS/IS - kapital	1 000	1 000
Sum betingede forpliktelser	1 000	1 000

Ikke innkalt KS/IS - kapital relateres til selskapets investeringer i indre selskap og kommandittselskaper (note 3).

Selvaag Bolig ASA har stilt følgende garantier:	Beløp
Skattetrekksgaranti	5 900
Selvskyldnergaranti	370 625
Byggherregaranti	549 026
Forskuddsgaranti ihht Bustadsoppføringsloven § 47	554 195
Entreprenørgaranti ihht Bustadsoppføringsloven § 12	814 594
Betalingsgaranti ovenfor Skatt Øst	27 317
Andre garantier	133 214
Sum	2 454 871

Note 14: Annen finanskostnad

Annen finanskostnad består av:	2019	2018
Valuta	9	18
Nedskrivning på aksjer i datter	100 784	177 375
Annen finanskostnad (garantier og amortisert kost m.m)	433	1 253
Sum	101 226	178 646

Note 15: Salgsinntekter

Salgsinntektene relaterer seg til omsetning i Norge.

Salgsinntekter består av:	2019	2018
Prosjektledelse og forretningsførsel	47 308	45 500
Andre salgsinntekter	49 236	25 519
Sum	96 544	71 019

Note 16: Øvrige gevinster (tap)

Øvrige gevinster (tap) på NOK 62,7 millioner knytter seg til salg av aksjene i det heleide datterselskapet Eyvind Lyches Vei 10 Næring AS og selskapets 66 prosent eierandel i Stord Industribygg Holding AS.

ERKLÆRING FRA STYRET OG ADMINISTRERENDE DIREKTØR

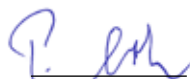
Vi bekrefter at konsernets og morselskapets årsregnskap for 2019 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets og morselskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

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.

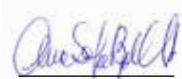
Oslo, 20. mars 2020



Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder



Peter Groth
Styremedlem



Anne Sofie Bjørkholt
Styremedlem



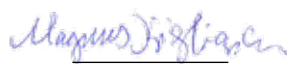
Sissel Kristensen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Tore Myrvold
Styremedlem



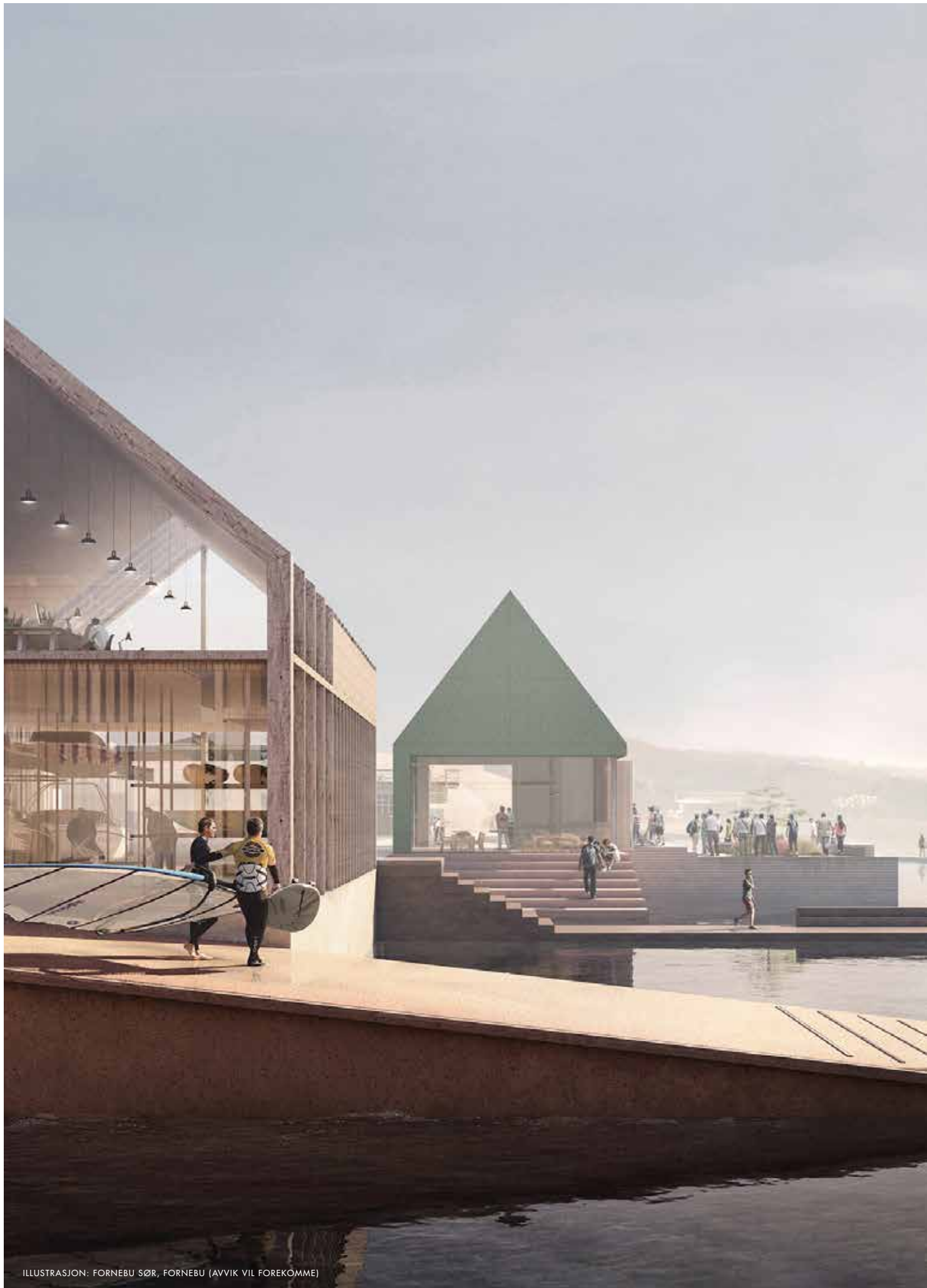
Gisele Marchand
Styremedlem



Magnus Kristiansen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Rolf Thorsen
Administrerende direktør





REVISORS BERETNING



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig ASA

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Selvaag Bolig ASA per 31. desember 2019 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Selvaag Bolig ASA per 31. desember 2019 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2019. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

Vårt hovedfokus i vår revisjon av konsernregnskapet for 2019 har vært salget av et antall råtomter til Urban Property Eier AS. Vi har for øvrig videreført vårt fokus på verdsettelse av varelager fra 2018 revisjonen. I tillegg har vi valgt å fokusere på avtaler om fremtidige tomtkjøp og identifisering av eventuelle tapskontrakter.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Bolig ASA

Sentrale forhold ved revisjonen

Hvordan vi i vår revisjon håndterte sentrale forhold ved revisjonen

Fraregning ved salg av tomter

Selvaag Bolig ASA (heretter «SBO») har solgt majoriteten av sin tomteportefølje til et nyopprettet selskap, Urban Property Eier AS (heretter «UP»). Regnskapsmessig gjennomføringstidspunkt for transaksjonen er i 2020. I hovedsak inngikk følgende elementer i transaksjonen:

- et antall tomter der SBO har en forkjøpsrett på kjøp av tomter ved senere omsetning i markedet (omtalt som «portefølje A» i note 26),
- et antall tomter der SBO har opsjon på tilbakekjøp av tomtene på et senere tidspunkt (omtalt som «portefølje B» i note 26),
- overdragelse av SBO sin rett og plikt til å tre inn i et antall avtaler om å kjøpe tomter til gitte vilkår i fremtiden, der betingelser for kjøp ikke enda er oppfylt (omtalt som «portefølje C» i note 26),
- et antall tomter som er eid gjennom felleskontrollerte selskaper (omtalt som «50% eide selskaper» i note 26).

Salget av portefølje A og felleskontrollerte selskaper er vurdert av ledelsen å tilfredsstillende kriteriene for fraregning, mens portefølje B er vurdert å ikke tilfredsstillende kriteriene for fraregning som følge av tilstedeværelsen av opsjon på tilbakekjøp. Tomtene i portefølje B videreføres derfor i SBO sin balanse etter salget til UP. Eiendelene som tilfredsstillende kriteriene for fraregning er klassifisert som «holdt for salg» i SBO's balanse pr 31. desember 2019.

En sentral del av revisjonen har vært å vurdere selskapets regnskapsmessige behandling av de ulike elementene i transaksjonen, herunder hvorvidt vilkårene for fraregning er oppfylt.

For portefølje A og B innebærer transaksjonsstrukturen at det formelt sett selges aksjer, men hvor underliggende objekt er tomter. Fraregningsspørsmålet er derfor vurdert både opp mot vilkårene i IFRS 10 (salg av datterselskap) og IFRS 15 (salg av eiendeler).

Vår revisjon har tatt utgangspunkt i de regnskapsmessige vurderinger og konklusjoner som SBO har foretatt og fremlagt for oss. For fraregning av solgte selskaper må vilkårene for kontroll etter IFRS 10.7 ikke lenger være tilstede. Vi har derfor vurdert selskapets argumentasjon og vurderinger opp mot avtalene for transaksjonen og vilkårene i IFRS. Vi fant at ledelsens vurderinger var rimelige.

På samme måte kan fraregning av solgte ikke-finansielle eiendeler i henhold til IFRS 15 først skje når kontroll er overført til motpart. Kontrollkriteriene er regulert i IFRS 15. Vi har vurdert selskapets argumentasjon og vurderinger opp mot avtalene for transaksjonen og kriteriene i IFRS. Vi fant at ledelsens vurderinger var rimelige.

Felleskontrollerte selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i samsvar med IAS 28. IAS 28 har imidlertid begrenset med regulering knyttet til fraregning. Et sentralt element har derfor vært å vurdere hvorvidt SBO som investor i disse selskapene kan utøve felles kontroll over enheten, eller om de har betydelig innflytelse over selskapet. Dersom en ikke lenger har kontroll eller innflytelse skal investeringene fraregnes. Vi fant at selskapets vurdering av kontrollspørsmålet var hensiktsmessig.

For å kunne ta stilling til spørsmålet om fraregning har vi opparbeidet en inngående forståelse for avtaleverket som er inngått mellom SBO og UP, herunder aksjesalgsavtalen og det avtaleverk som ligger til grunn for fremtidig driftsmodell og samarbeid. Vi har vurdert



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Bolig ASA

For kjøpsforpliktelser vil ikke spørsmålet om fraregning være aktuelt, da disse ikke har vært innregnet i SBO sin balanse.

De regnskapsmessige vurderingene knyttet til fraregning fra SBO sin balanse er komplekse og involverer en rekke skjønnsmessige tolkninger av vilkår i kontraktene opp mot regnskapsmessig regelverk. De regnskapsmessige konsekvensene av transaksjonen og av ledelsens skjønnsmessige vurderinger har stor innvirkning på SBOs årsregnskap.

Vi viser til note 26 hvor ledelsens bruk av skjønn og elementene i transaksjonene er beskrevet i større detalj.

vår egen forståelse av innholdet i avtaleverket opp i mot selskapets egne vurderinger, og opp i mot vilkårene for fraregning for henholdsvis portefølje A, B og felleskontrollerte selskaper.

Vi har lest gjennom informasjonen fremlagt i note 26 til konsernregnskapet og har funnet at den gir en hensiktsmessig fremstilling av transaksjonen, i tråd med kravene i IFRS.

Verdi av varelager

I årsregnskapet for 2019 består varelageret til SBO i hovedsak av

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

Varelageret utgjør en betydelig del av eiendelene i balansen, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi, som krever at ledelsen utøver skjønn. Dersom et vesentlig verdifall inntreffer kan det medføre nedskrivning av varelageret. Det er ikke regnskapsført noen vesentlige nedskrivninger i 2019.

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

Råtomter

Anskaffelseskost for råtomter består av historisk kostpris, tillagt akkumulerte tomtelånsrenter fra det tidspunktet tomten ble ferdig regulert. Bokført kostpris for alle vesentlige kjøp av tomter er kontrollert mot kjøpskontrakter. For råtomter hvor det var aktivert tomtelånsrenter for første gang, kontrollerte vi om det finnes dokumenter for regulering til boligformål, og aktiverte beløp mot revisjonsoppgaver mottatt direkte fra bankforbindelsene. Videre kontrollerte vi at uttak av råtomter var underbygget av salgsdokumentasjon eller dokumentasjon for godkjent byggestart. Disse handlingene avdekket ingen vesentlige avvik.

For å ta stilling til risiko for fall i netto realisasjonsverdi av råtomtene innhentet vi kopi av eksterne verdsetters verdivurderinger. Vi tok stilling til eksterne verdsetters kompetanse og objektivitet ved å vurdere at de har anvendt anerkjente og hensiktsmessige metoder og forutsetninger i verdsettelsene. Vi gjennomgikk også ledelsens korrespondanse for å undersøke at verdsetter fikk et uhildet mandat og informasjon fra ledelsen. Disse handlingene ga oss ingen indikasjoner på feil eller manglende objektivitet i de eksterne verdsettelsene.



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Bolig ASA

verdsettelsen av råtomter og ferdigutviklede enheter som ikke er solgt.

Råtomter

Verdien av bokført verdi råtomter måles hvert år mot netto realisasjonsverdi. Dersom netto realisasjonsverdi er lavere gjennomføres nedskrivninger. Dersom det foreligger indikasjoner på verdifall, utleder ledelsen netto realisasjonsverdi av råtomter ved hjelp av en kalkyle for det planlagte boligprosjektet. Disse kalkylene kan inneholde faktorer som forventede boligpriser og avkastning, godkjenninger fra myndigheter og estimerte byggekostnader. Fastssettelse av forutsetningene krever at ledelsen anvender skjønn. Anvendelse av skjønn påvirker verdien av råtomtene og resultatregnskapet direkte.

Noen av råtomtene i balansen til SBO ved årsslutt har blitt solgt til UP, men forblir innregnet i balansen til SBO grunnet opsjon på tilbakekjøp (omtalt som «portefølje B» i note 26). Verdien av disse tomtene forsvares av nylig inngått salgstransaksjon med UP.

Ferdigutviklede enheter

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

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

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

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

For de råtomtene som er solgt men forblir i SBO sin balanse («portefølje B») har vi gjennomgått vilkårene i avtaleverket med UP, og kontrollert at de bokførte tomtekostprisene er forsvart av salgsvederlaget. Videre har vi kontrollert om det er foretatt innbetaling av vederlaget etter balansedato. Disse handlingene underbygger at de bokførte verdiene er forsvart.

Ferdigutviklede enheter

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

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

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

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



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Bolig ASA

Identifisering av tapskontrakter

SBO er part i et antall avtaler som forplikter selskapet til å kjøpe tomter i fremtiden. Dette er i hovedsak tomter gjenstand for reguleringsprosesser og hvor vilkårene for oppfyllelse av kjøpet er knyttet til utfall av reguleringsprosessene.

Kjøpsforpliktelsene er knyttet til ikke-finansielle eiendeler som inngår i SBO sitt varekretsløp. I tråd med IAS 2 er disse forpliktelsene følgelig ikke balanseført.

Kjøpsavtalene har ulike prismekanismer, hvorav den avtalte prisen kan være fastpris, en kombinasjon av fastpris og variabel pris, eller en ren variabel pris f.eks. basert på utfall av regulering eller en fremtidig uavhengig takst. For kjøpsavtalene hvor prismekanismen ikke er avtalt å være knyttet til en fremtidig markedspris foreligger det en risiko for at avtalen kan anses å være en tapskontrakt i henhold til IAS 37. Dette er særlig aktuelt dersom markedsprisene på tomter opplever et vesentlig fall og/eller reguleringsprosess eller andre forhold medfører en vesentlig endring i planlagt utnyttelse av underliggende tomt.

Vurderingen av om avtalene er tapskontrakter krever at ledelsen utøver skjønn. Anvendelsen av skjønn påvirker de bokførte forpliktelsene og resultatregnskapet direkte. Det er ikke regnskapsført avsetning for noen tapskontrakter i 2019.

Hvordan ledelsen har anvendt skjønn og ledelsens verdsettelse er nærmere beskrevet i note 3. Forfallsprofil for konsernets tomtkjøpsforpliktelser er oppgitt i note 5.

Vi har vurdert om noen av selskapets avtaler knyttet til fremtidige kjøp av tomter er å anse som tapskontrakter etter IAS 37. Spørsmålet er hvorvidt det foreligger en sannsynlighet for en strøm av ressurser ut av foretaket, jf. IAS 37.23-24.

Vi innhentet ledelsens oversikt over avtaler om fremtidige tomtkjøp, herunder en oversikt over de prismekanismer som ligger til grunn for avtalene. Vi vurderte at avtalene som inngår i transaksjonen med UP ikke var i risiko for å bli tapskontrakter, da SBO ikke lenger var eksponert for markeds- og reguleringsrisiko i disse kontraktene.

Videre innhentet vi ledelsens vurderinger av hvorvidt det foreligger indikatorer på at det kan foreligge en tapskontrakt, enten som følge av utviklingen i markedspriser eller som følge av reguleringsrisiko som er egnet til å gi vesentlig endret utnyttelse av tomten fra hva som var tiltenkt ved inngåelse av avtalen.

Vi testet et utvalg av avtaler der vi har verifisert de underliggende fastprismekanismene i avtalen. Vi innhentet dokumentasjon og gjorde våre egne undersøkelser rettet mot å forstå markedsutviklingen i det aktuelle området. Vi fant at ledelsens forventninger om markedsutvikling stemte med underliggende dokumentasjon og vår forståelse. Vi studerte den fremlagte dokumentasjonen for pågående reguleringsarbeid. Vi dannet oss et bilde av fremdriften og retningen på reguleringsarbeidet. Vi fant at ledelsens forventninger og utfallet av reguleringsarbeidet var rimelige og konsistente med underliggende dokumentasjon og vår forståelse.

Vi vurderte og fant at informasjonen i note 3 og note 5 gir hensiktsmessig uttrykk for ledelsens bruk av skjønn på dette området.



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Bolig ASA

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Bolig ASA

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

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

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Bolig ASA

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 20. mars 2020

PricewaterhouseCoopers AS

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

Petter Walstad
Statsautorisert revisor



ILLUSTRASJON: ELVEPARKEN, SANDNES (AVVIK VIL FOREKOMME)





Selvaag Bolig ASA

Postboks 13, Øvre Ullern
0311 Oslo

Silurveien 2
0380 Oslo
T 02224
post@selvaagbolig.no

Foto

Martin L. Øverland/Selvaag Bolig
s. 5, 6, 7, 118

iStock.com/Dean Mitchell
s. 21

iStock.com/Viktorcvetkovic
s. 23

Joshua Rainey Photography/Shutterstock.com
s. 24, 25

HappyPictures/Shutterstock.com
s. 27, 28, 29, 30, 34

Katrine Lunke/APELAND
s. 44

america365/Shutterstock.com
s. 44

Illustrasjoner

MAD arkitekt
s. 1, 10, 11, 43, 116, 117

Rodeo, Tegmark
s. 31, 32, 33

EVE Images
s. 60, 89

Rodeo, Haptic, Forbes Massie
s. 106, 107

Design

Selvaag Bolig ASA

www.selvaagbolig.no
www.selvaagboligasa.no
facebook.com/selvaagbolig
twitter.com/SelvaagAksjen

SELVAAG BOLIG

www.selvaagbolig.no
www.selvaagboligasa.no