

ÅRSRAPPORT 2020

ÅRSBERETNING 2020 - SELVAAG EIENDOM AS

Selvaag Eiendom investerer i, utvikler, leier ut og drifter eiendommer med et tydelig bærekraftig perspektiv i Oslo regionen. I 2020 fortsatte selskapet å rendyrke sitt strategiske fokus og arbeidet med å øke selskapets kontantstrøm gjennom utvikling og forvaltning av handel, logistikk og kontor/næringseiendom har fortsatt i 2020. Selskapet overtok to logistikkeiendommer på Berger rett utenfor Oslo i 2020. Selvaag Eiendom konsernet oppnådde i 2020 et årsresultat på 42,4 millioner (85 millioner). Den pågående covid-19 pandemien har i 2020 påvirket konsernets resultater negativt, spesielt drevet av reduserte leieinntekter innen servering. Dette er forventet å vedvare utover i første halvdel av 2021. Verdijustert egenkapital ved utgangen av året var 3 812 millioner (3 146 millioner). Konsernet hadde en belåningsgrad på 37,5 prosent ved utgangen av 2020. Selvaag Eiendom vil gjennom kontinuerlig leietakerfokus, rasjonell kostnadsstruktur, utvikling av eksisterende portefølje og nye eiendomskjøp fortsette å forbedre resultatet, styrke balansen og skape en bedre og mer robust kontantstrøm fra løpende eiendomsdrift.

Vår virksomhet er basert på Selvaags historie og kultur, og med dette er miljø, bærekraft, innovasjon og nytenkning bærebjelkene for vårt virke. Selvaag Eiendom er miljøsertifisert i henhold til sertifiseringssystemet «Miljøfyrtårn». Selvaag Eiendom sin eiendomsportefølje er nært fullt utleid, og har igjen oppnådd gode resultater på kundetilfredshet. Selskapet ble for fjerde år på rad sertifisert i medarbeiderundersøkelsen Great Place to Work.

Dette er Selvaag Eiendom

Selvaag Eiendom AS er et heleid datterselskap av Selvaag AS som eies 100 prosent av Selvaag-familien. Virksomheten er konsentrert om næringseiendom beliggende ved kommunikasjonsknutepunkter i Oslo-området. Selvaag Eiendom konsern består i tillegg til Selvaag Eiendom AS av en rekke datterselskaper med samme virksomhet. Gjennom eierandelen på 49 prosent i Union Eiendomsutvikling er Selvaag Eiendom indirekte også aktiv i Drammensregionen.

Selskapets hovedkontor ligger i Silurveien 2 i Oslo. Selvaag Eiendom hadde 23 ansatte ved utgangen av 2020.

Virksomheten i 2020

Marked og utleie

Økonomisk ledighet er på 1,45 prosent ved utgangen av 2020 mot 0,74 prosent ved utgangen av 2019 og vektet gjenværende løpetid (WAULT) i Selvaag Eiendom sin portefølje er på 4,1 år (5,2 år). WAULT er negativt påvirket av at flere større kontrakter på våre eiendommer utløper sommeren 2021. Konsernet er i pågående prosess for utleie av de aktuelle lokalene. Covid-19 pandemien har resultert i lavere leieinntekter

fra leietakere på våre bygulv i 2020. Selskapet har hatt tett dialog med våre leietakere gjennom året for å finne gode og konstruktive løsninger i den utfordrende situasjonen.

Selskapet har fortsatt sin satsning på bygulvene på Løren og Tjuvholmen i Oslo. Pandemien har bidratt til større usikkerhet og da spesielt på Tjuvholmen, og vårt fokus har i første omgang vært å legge forholdene til rette slik at våre leietakere får mulighet til å fortsette sin virksomhet etter pandemien. Flere leietakere på Tjuvholmen har holdt stengt i flere perioder i 2020. Tjuvholmen er en meget attraktiv destinasjon i Oslo, og denne posisjonen skal forsterkes og videreutvikles i årene fremover. Løren har hatt en god utvikling med omsetningsvekst på 14,6 prosent blant våre leietakere, og øker stadig sin attraktivitet som et lokalt sentrum for omkringliggende nabolag.

Selskapet har i 2020 effektivisert driften av eiendommene, og arbeider organisatorisk og strukturelt med målrettede aktiviteter for å få ned kostnadsnivået pr. eiendom.

Selskapet arbeider målrettet for økt leietakertilfredshet. På tross av et utfordrende år for flere av våre leietakere økte selskapet leietakertilfredsheten i Norsk Leietakerindeks i 2020. Det viser at vår tette og kontinuerlige oppfølging av våre leietakere i denne perioden har blitt positivt mottatt. I 2021 vil vi iverksette konkrete tiltak for å ytterligere øke kundetilfredsheten og befeste ønsket posisjon.

Transaksjoner

Som i 2019, har vi også i 2020 vært aktive i transaksjonsmarkedet. Vi er selektive iht. strategi og ambisjoner om verdiutvikling og avkasting. I november 2020 har vi foretatt eiendomskjøp av en logistikkeiendom på Berger utenfor Oslo. I tillegg overtok vi en logistikkeiendom i februar 2020 på Berger, som ble kjøpt på slutten av 2019.

Prosjekter

Selskapet har fokus på gode og bærekraftige løsninger med lang levetid i våre prosjekter. I 2020 har vi i all hovedsak gjennomført prosjekter på bygulvene, samt reguleringsarbeid på eksisterende eiendommer under utvikling. Konsernet er i god prosess med reguleringsarbeid på tomten i Maridalsveien 319 og målsetningen er at eiendommen skal bli ferdig regulert innen andre kvartal 2021. På Fjellhamarveien 44c pågår reguleringsarbeid for å få oppført ca. 100-150 boliger. Selvaag Eiendom kommer ikke til å utvikle eiendommen selv og er derfor i dialog med en potensiell kjøper. I Dronningens gate 13 har vi foretatt mulighetsstudier for å utvikle eiendommen videre. Det pågår for tiden grunnundersøkelser for å på sikt foreta en omfattende rehabilitering av deler av eiendommen.

På Skøyen er det arbeidet med utviklingen av prosjektet på eiendommen i Tingstuveien.

Markedsutsikter

Utleiemarkedet

Markedet for utleie av næringseiendom har også i 2020 vært godt til tross for pandemien. Kontorledigheten i Oslo har økt med litt over ett prosentpoeng siden 2019 og er nå på ca. 6,3 prosent ved utgangen av 2020. Økt kontorledighet skyldes primært flere nye kontorbygg, spesielt på Økern der 20 prosent av kontormassen ikke er utleid. I sentrum, inkludert Bjørvika og CBD, har kontorledigheten nå krøpet opp til 4,9 prosent. Det er en markant stigning fra rekordlave 3,4 prosent ved begynnelsen av året. Etter mange år med positiv utvikling i sysselsettingen i kontorbransjene, fikk dette en brå slutt i mars. Dette slår særlig ut i sentrumsområdene, fordi det er et større innslag av privat sektor. Ledigheten vest i Oslo er noe redusert i 2020, trolig påvirket av svært liten byggeaktivitet de senere årene. Vi forventer at ledigheten vil gå noe opp i 2021, men fra slutten av 2022 og utover bidrar lavere tilbud til at ledigheten igjen reduseres.

Leieprisene på kontor med høy standard i Oslo sentrum har hatt en nominell leieprisvekst på opptil 4 prosent (jfr. Akershus Eiendom), mens det har vært en svakt nedgående leieprisutvikling siste 12 måneder på Lysaker og Nydalen. Det forventes små endringer i leienivåene i Oslo og omegn i 2021.

Utleiemarkedet for bygulv har vært krevende i 2020. Konkurransen i utleiemarkedet for bygulv forventes å øke i 2021 på grunn av etablering av konkurrerende byutviklingsprosjekter, lavere etterspørsel som følge av et svakere retailmarked, og et utleiemarked som også er under et generelt prispress fra stadig mer profesjonelle leietakere.

Transaksjonsmarkedet

Transaksjonsmarkedet i 2020 har vært meget sterkt til tross for pandemien. Det ble i 2020 omsatt 311 eiendommer i Norge for til sammen 112 milliarder. Transaksjonsmarkedet har vært drevet av fallende renter og kjøpelystne investorer, og spesielt lager/logistikk og kontormarkedet har hatt medvind med betydelig konkurranse om de beste objektene og tilhørende lave direkte avkastningskrav. Bygulv og handelssegmentet har imidlertid hatt lav transaksjonsaktivitet, drevet av usikkerhetene knyttet til pandemien. Logistikkmarkedet har for første gang blitt mer attraktivt å investere i enn handelssegmentet.

Miljø og samfunnsansvar

I 2018 etablerte konsernet en miljøstrategi. Ambisjonen er uttrykt på følgende måte: «Bærekraftig utvikling er å mestre balansen mellom å møte sine egne behov uten å risikere fremtidige generasjoners mulighet til å gjøre det samme». Målsetningen er at vi skal redusere forbruk av naturressurser og miljøgifter til det minimale uten at det går på bekostning av eiendommenes muligheter til å til-

passe seg fremtidige behov. Målet er klart, men hele veien kjenner vi ikke.

Selskapet har i 2020 ferdigstilt det Enova-støttede sirkulærøkonomikonseptet «Leietid». Sammen med 13 partnere, herunder blant andre Norsk Eiendom, GK-Gruppen, Signify, Grønn Byggallianse og Æra, har gruppen utredet ulike sirkulære strategier for bærekraft gjennom å redusere klimautslipp, råvareuttak og avfall i eiendomsbransjen. Ved å knytte leveranse og ansvaret for bygningsdelene sammen, vil kvaliteten og levetiden øke, avfallsmengden reduseres og bransjen vil få mindre vedlikehold/utskiftning og mer gjenbruk av bygningsmateriale. Selvaag Eiendom har som målsetning å anvende prinsipper identifisert i dette prosjektet i fremtidige nybygg og rehabiliteringsprosjekter.

Vi er miljøsertifisert i henhold til sertifiseringssystemet «Miljøfyrtårn» for alle eiendommer der vi eier hele bygget. I 2020 har vi arbeidet videre med å kartlegge energiforbruket gjennom klimaregnskap og vi har lagt planer for energitiltak i eksisterende bygninger slik at energiforbruket reduseres. Vi har gjennom økt bruk av sensorikk fått bedre og mer presis varme- og ventilasjonsstyring på våre eiendommer som bidrar til redusert energiforbruk. Videre er det også igangsatt arbeid på målestrukturer for å få bedre kontroll på vann, avfall og strømforbruk.

På flere av våre eiendommer har vi tilrettelagt for fossilfri ferdsel gjennom installering av el-bil ladere. Fra og med 2022 er målsettingen at alle nye firmabiler skal være elektriske. Vi har iverksatt flere tiltak for å sikre en gradvis og stabil reduksjon av energiforbruk i vår portefølje, men i første omgang gjennomføres tiltakene der vi ser at vi kan oppnå størst besparelse og verdi. Nye SD anlegg («Sentral Driftsovervåkingsanlegg») og piloter for AI verktøy («Kunstig Intelligens») for SD anlegg er følgerlig etablert for flere av våre eiendommer i 2020, og vil videreføres for øvrige eiendommer i 2021 og 2022. I 2020 var gjennomsnittlig energibruk i vår eiendomsportefølje 142 kWh (187 kWh) per kvadratmeter, en reduksjon på 24 prosent siden 2019. Reduksjonen skyldes bedre energistyring, spesielt i perioder der lokaler har vært lite i bruk som følge av pandemien. Vi har i tillegg kjøpt logistikkeiendommer i 2020. Logistikkeiendommer er mindre energikrevende og gir et naturlig lavere gjennomsnittlig energiforbruk. I 2020 var energiforbruket i logistikksegmentet på 91 kWh per kvadratmeter.

Målsetningen er en årlig reduksjon i gjennomsnittlig energiforbruk på 5 prosent fremover, dog justert i forhold til endringer av eiendomstyper i porteføljen.

Våre bygg skal sertifiseres i henhold til BREEAM NOR. Det er en målsetning å BREEAM-in-use sertifisere eksisterende bygg. Vi skal ha minimum BREEAM Very Good i alle nybygg og ved totalrehabilitering.

Konsernet har fokus på kildesortering og avfallshåndtering og hadde en målsetning om sorteringsgrad på 50 prosent i løpet av 2020. Oppnådd sorteringsgrad var på 58 (52) prosent i 2020.

Arbeidet med å tilrettelegge for økt grad av kildesortering på konsernets eiendommer fortsetter. Målsetningen er at denne skal ytterligere økes til 70 prosent innen 2022 og 90 prosent innen 2030.

Innkjøpte varer og tjenester skal være miljøvennlige, og våre leverandører med vesentlige miljøbelastning skal være miljøsertifiserte eller sertifisert innen to år. Av dagens 40 største leverandører er 20 miljøsertifisert. Rutinene for innkjøp utvikles kontinuerlig.

Selvaag Eiendom arbeider med å redusere papirforbruket, og har i 2020 oppnådd vår målsetning om mer eller mindre å være papirløse og heldigitale.

Det er ikke konstatert alvorlige tilfeller av utslipp til det ytre miljø i løpet av året. Konsernet hadde imidlertid en lekkasje av kuldemedier i en varmepumpeinstallasjon i Fjellboveien 7 og ser svært alvorlig på dette. Maskinen er under utskiftning og tiltak og kontroller er iverksatt for å hindre tilsvarende hendelser.

Likestilling og HMS

Selvaag Eiendom har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling uavhengig av kjønn, etnisitet, religion, legning eller andre forhold som ikke er knyttet til arbeidets art. Konsernet arbeider for at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling i saker som for eksempel lønn, avansment og rekruttering. Selvaag Eiendom har ikke iverksatt særskilte tiltak for å fremme formålet i diskrimineringsloven og i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Det anses per i dag heller ikke nødvendig.

Av selskapets 23 ansatte er 10 kvinner. Styret består av fem menn. Daglig leder er kvinne. Selskapet har som policy at det ikke skal forekomme diskriminering i forhold til avlønning.

Det blir avholdt årlige medarbeidersamtaler med påfølgende halvårlige oppfølgingssamtaler, hvor HMS er en del av samtalene. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for ytterligere forbedringer.

Sykefraværet i Selvaag Eiendom AS var 1,5 prosent i 2020 mot 0,4 prosent i 2019.

Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Risiko og risikohåndtering

Gjennom sin virksomhet forvalter Selvaag Eiendom store finansielle verdier som er eksponert mot betydelige risikofaktorer, som for eksempel markedsrisiko, risiko i utviklingsprosjekter, finansiell risiko og operasjonell risiko. Styringsmodellen er basert på en hensiktsmessig delegering av resultatansvar, tydelig definerte rammebetingelser og intern kontroll.

Overordnede mål er etablert og videreføres gjennom løpende oppdatering av selskapets strategi. Med basis i strategien, verdigrunnlaget og de etiske retningslinjene er det etablert en overordnet styringsinstruks med angivelse av fullmakter for delegering av ansvar til definerte roller i organisasjonen.

Administrasjonen utarbeider kvartalsvis finansiell rapportering som gjennomgås av revisjonsutvalget og styret. I tillegg rapporteres kvartalsvis finansparametere definert i konsernets finansstrategi.

Finansiell- og likviditetsrisiko

Selvaag Eiendom AS er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, spesielt knyttet til endring i verdjustert egenkapital forårsaket av verdiendringer i eiendomsporteføljen og likviditetsrisikoen dette kan medføre i forbindelse med refinansiering av selskapets gjeld. Likviditets og refinansieringsrisiko reduseres ved å inngå låneavtaler med en diversifisert forfallstruktur, og ved å benytte flere bankforbindelser. Konsernet har minimal valutarisiko.

Konsernet har en konservativ finansstrategi med en moderat belåningsgrad, som sikrer finansiell fleksibilitet gjennom en konjunktursyklus. I denne forbindelse har Selvaag Eiendom en målsetting om en belåningsgrad (Loan to Value) som ikke skal overskride 50 prosent over tid. Konsernets belåningsgrad per 31. desember 2020 var på 37,5 prosent mot 31,4 prosent ved utgangen av 2019. Selskapet diversifiserer finansieringskilder og forfallsstruktur for å redusere refinansieringsrisiko.

Endringer i rentenivå vil påvirke konsernets kontantstrøm. Konsernet reduserer risiko ved aktiv bruk av ulike rentesikringsinstrumenter med spredning i løpetid. Målsetningen om en stabil utvikling i kontantstrøm tilsier en forholdsvis høy grad av rentesikring, der rentesikringsgraden skal utgjøre 30-70 prosent av konsernets rentebærende gjeld. Rentesikringsgraden ved utløpet av 2020 er på 50 prosent (68 prosent), med en gjenstående løpetid for rentesikringene på 2,5 år (3,9 år).

Sikringer med fremtidig oppstart er da ikke inkludert, og gitt at dagens gjeldsnivå opprettholdes vil rentesikringsgraden ved årsslutt opprettholdes frem til 2030. Selskapets nivå på sikringene følges løpende opp av styret gjennom administrasjonens kvartalsvise rapportering av finansparametere i henhold til selskapets finansstrategi.

Markedsrisiko

Selvaag Eiendom AS er eksponert for endringer i leiepriser, omsetningsbasert leie og ledighet i eiendomsporteføljen. Selskapets leiekontrakter blir årlig KPI justert, slik at leien justeres i samsvar med utviklingen i konsumprisindeksen (KPI). I 2020 har konsernet blitt påvirket av frafall i leieinntekter på våre bygulv som en direkte konsekvens av pandemien, men konsernet har en robust og diversifisert inntektsstruktur fra leietakere innen handel, restauranter, kontor og logistikk/lager, hvilket bidrar til å redusere sårbarheten.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer har historisk vært lav, ettersom Selvaag Eiendom har mange ulike leietakere og ingen dominerende kunde. I 2020 har imidlertid selskapet som følge av pandemien hatt større tapsavsetninger enn tidligere år, og da spesielt på våre bygulv. I første halvår 2021 er det risiko for at konsernet blir påført ytterligere leiebortfall som følge av pandemien, men utrulling av vaksinerings forventes å bidra til større aktivitet og bedre rammebetingelser for våre bygulv igjen.

Konsernet kontrollerer kredittrating og kreditthistorie til nye leietakere og har etablert gode rutiner for å følge opp utestående kundefordringer.

Prosjektrisiko

Konsernet er eksponert for prosjektrisiko i forbindelse med oppføring og rehabilitering av eiendom. Konsernet tar hensyn til denne typen risiko i investeringsanalysen før beslutning om oppstart av et prosjekt, samt gjennom løpende oppfølging av risiko i prosjektperioden. Det gjøres et risikopåslag i avkastningskravet knyttet til blant annet utvikling i prosjektkostnader i byggeperioden, forsinkelser og kontraktsforhold. Ved investeringsbeslutninger tas det videre hensyn til markedsmessig risiko ved fastsettelse av kontantstrøm og avkastningskrav. Ved utgangen av 2020 har konsernet ingen større pågående byggeprosjekt.

Redegjørelse for årsregnskapet

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2020 er utarbeidet i samsvar med dette.

Resultatregnskap

Netto leieinntekter fra eiendomsdrift (NOI) i konsernet for 2020 ble 179 millioner sammenliknet med 178 millioner

i 2019, der leieinntektene utgjør 220 millioner i 2020, en økning med 24 millioner fra 206 millioner i 2019, og andre driftsrelaterte eiendomskostnader utgjør 44 millioner i 2020 mot 28 millioner i 2019. Økning i leieinntekter skyldes primært leieinntekter fra Fjellboveien 7, som ble overtatt 5. februar 2020, og Fjellboveien 13, som ble overtatt i starten av november 2020, samt helårseffekt på eiendommer kjøpt i 2019. Økningen i eiendomsrelaterte driftskostnader skyldes enkelte engangshendelser samt tapsavsetninger på kundefordringer.

Driftsresultatet endte på 81 millioner i 2020 mot 65 millioner i 2019. Salg av leiligheter på Tjuvholmen og reduserte administrative eierkostnader påvirker driftsresultatet positivt i 2020. Forvaltningsresultatet endte på 62 millioner mot 84 millioner i 2019.

Netto finanskostnad endte på – 43 millioner i 2020 mot 25 millioner i 2019, primært drevet av lavere resultat fra det tilknyttede selskapet Union Eiendomsutvikling og høyere rentekostnader som følge av høyere belåning knyttet til kjøp av eiendommer.

Årsresultatet før minoritetsinteresser ble i 2020 42 millioner, sammenliknet med 85 millioner i 2019.

Balanse

Anleggsmidler endte på 4 253 millioner per 31. desember 2020 mot 3 980 millioner per 31. desember 2019. Konsernet har i 2020 overtatt Fjellboveien 7 og Fjellboveien 13.

Omløpsmidler endte på 460 millioner ved årsslutt mot 188 millioner i 2019. Økningen skyldes primært fordring på Sealbay AS for oppgjør for salg av leiligheter på Tjuvholmen og fordring på konsernbidrag fra Selvaag AS på 86 millioner.

Langsiktig gjeld endte på 2 649 millioner ved årsslutt 2020 mot 2 220 millioner ved årsslutt 2019. Økningen skyldes primært opptrekk av rentebærende gjeld med 464 millioner til 2 185 millioner, og økning av utsatt skatt fra merverdier ved kjøp av eiendom. Konsernets totale rentebærende gjeld utgjorde ved årsslutt 46 prosent av totalbalansen i konsernet, sammenlignet med 41 prosent pr. 31. desember 2019.

Sum kortsiktig gjeld er på 292 millioner ved utgangen av 2020 mot 132 millioner ved årsslutt 2019. Det er avsatt for 227 millioner i konsernbidrag til Ekely Holding AS for 2020 mot 50 millioner i 2019.

Sum egenkapital endte på 1 772 millioner ved årsslutt 2020 mot 1 820 millioner på samme tidspunkt i 2019. Bokført egenkapitalandel endte dermed på 40 prosent mot 44 prosent i 2019.

Den verdijusterte egenkapitalen er beregnet til om lag 3 812 millioner (3 146 millioner) per 31. desember 2020.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter i konsernet var på 23 millioner (23 millioner) i 2020.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var -416 millioner (-485 millioner) i 2020. Endringen er hovedsakelig knyttet til utbetaling ved kjøp av eiendom på 427 millioner (655 millioner) relatert til kjøpet av Fjellboveien 7 og 13 i 2020, utbetalinger ved påkostning av eiendom og netto utbetaling fra investering i tilknyttede selskaper.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter endte på 405 millioner (11 millioner) i 2020. Konsernet har i 2020 nedkvittert lån på totalt 8 millioner (707 millioner). I samme periode har konsernet tatt opp nye lån på 464 millioner. Konsernet har i 2020 utbetalt 50 millioner i konsernbidrag for 2019 til Selvaag AS.

Netto endringer i kontanter og kontantekvivalenter endte med dette på 11 millioner (-451 millioner) i 2020. Ved årsslutt 2020 hadde dermed konsernet en likviditetsbeholdning på 167 millioner (155 millioner).

Morselskapets årsresultat og disponeringer

I 2020 hadde morselskapet Selvaag Eiendom AS et resultat etter skatt på 80 millioner (30 millioner) i henhold til årsregnskapet avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Selvaag Eiendom AS:

Av selskapets resultat etter skatt på 80 millioner avgis 177 millioner i konsernbidrag der 97 millioner overføres fra annen egenkapital.

Styret bekrefter at selskapet har forsvarlig egenkapital og likviditet etter utdeling av det foreslåtte konsernbidraget.

Fremtidsutsikter

Konsernet har en god og solid finansiell situasjon. De ti største leietakerne er solide og utgjør ca. 48 (31) prosent av konsernets samlede leieinntekter (inkludert deleide). Vi har en diversifisert eiendomsportefølje og spennende prosjekter som skal gjennomføres.

I 2021 vil konsernet ha fokus på verdiutvikling av eiendomsporteføljen i tråd med selskapets strategi. Vi forventer derfor at selskapet vil sette ytterligere kapital i arbeid gjennom eiendomskjøp, og at det kan bli aktuelt å realisere enkelte eiendommer i dagens portefølje.

Covid-19 vil også i 2021 skape utfordringer for norsk økonomi og flere av våre leietakere, men vi forventer at rammebetingelsene blir bedre i siste halvår av 2021 med tilhørende økt aktivitetsnivå, optimisme og lave renter.

Styret i Selvaag Eiendom mener at selskapet er godt posisjonert for fremtiden takket være gode og attraktive eiendommer, flere eiendommer med interessante utviklingsmuligheter, høy kompetanse i organisasjonen og en solid økonomisk posisjon.

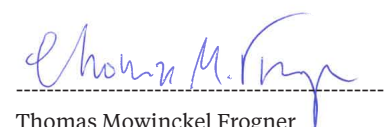
Oslo, 05.03.2021



Gunnar Frederik Selvaag
Styreleder



Olav Hindahl Selvaag
Styremedlem



Thomas Mowinckel Frogner
Styremedlem



Tore Myrvold
Styremedlem



Erik Hammer
Styremedlem



Cecilie Martinsen
Daglig leder

SELVAAG EIENDOM AS
KONSERNREGNSKAP
2020

RESULTATREGNSKAP

SELVAAG EIENDOM AS

KONSERN

2019	2020	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2020	2019
14 207	-3	2	Brutto Leieinntekter	2	220 411	206 163
7 924	1 646		Serviceinntekter		45 203	56 852
-7 664	-1 833		Servicekostnader		-42 163	-57 288
-4 862	532	3	Andre eiendomsrelaterte driftskostnader	3	-44 251	-28 241
9 605	342		Netto leieinntekter fra eiendomsdrift (NOI)		179 200	177 546
-5 729	-1 483	10	Av- og nedskrivninger	10	-102 977	-92 518
3 876	-1 141		SUM DRIFTSRESULTAT EIENDOM		76 223	85 028
18 446	18 738	4	Andre driftsinntekter	4	8 431	18 963
-	-2 897	4	Andre driftskostnader	4	-21 658	-5 319
11 269	-399	10	Resultat fra salg av eiendom	10	64 441	24 161
-54 295	-55 357	5	Administrative eierkostnader	5	-46 443	-58 157
-20 704	-41 056		DRIFTSRESULTAT		80 994	64 676
-47 031	-67 628		<i>Forvaltningsresultat*</i>		61 719	83 551
74 119	119 665	7, 11	Resultat fra investering i datterselskap		-	-
-5 660	-3 904	7, 12	Resultat fra TS og FKV	7, 12	-5 720	57 321
-20 787	-28 454	7	Netto rentekostnader	7	-57 811	-49 482
21 604	60 003	7	Andre finansinntekter	7	21 441	20 543
-13 447	-20 325	7, 8	Andre finanskostnader	7, 8	-743	-3 525
55 829	126 985		NETTO FINANSKOSTNAD		-42 833	24 857
35 125	85 929		RESULTAT FØR SKATT		38 161	89 533
-5 360	-6 220	16	Skattekostnad	16	4 250	-4 166
29 765	79 709		ÅRSRESULTAT FØR MINORITET		42 411	85 367
			Minoritetsinteresser	9	-4 734	137
			ÅRSRESULTAT ETTER MINORITET	9	47 145	85 230

* Forvaltningsresultat = Driftsresultat korrigert for avskrivninger, gevinst/tap og finansieringskostnad

BALANSE

SELVAAG EIENDOM AS

KONSERN

2019	2020	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2020	2019
-	881	10	Immaterielle eiendeler	10	1 861	-
-	4 672	16	Utsatt skattefordel	16	-	-
-	-	10	Goodwill	10	130 562	91 430
107 618	3 819	10	Varige driftsmidler	10	3 927 041	3 673 285
2 575 546	2 841 046	11	Aksjer i datterselskaper		-	-
500 095	558 298	13, 18	Lån til selskap i samme konsern		-	-
118 014	115 140	12	Investering i TS og FKV	12	189 381	194 835
3 414	3 309	12	Anleggsaksjer	12	3 337	18 816
562	562		Andre fordringer		1 012	1 205
3 197 631	3 518 355		Finansielle anleggsmidler		193 730	214 856
3 305 249	3 527 727		ANLEGGSMIDLER		4 253 194	3 979 571
5 928	1 566	18	Kundefordringer	18	12 695	9 926
11 404	1 546		Andre fordringer		11 304	22 410
-	125	16	Skatt til gode	16	125	-
78 387	390 241	18	Fordringer på konsernselskap	18	269 090	-
44 215	34 246	5, 18	Bank, kontanter mv.	5, 18	166 758	155 259
139 934	427 724		OMLØPSMIDLER		459 972	187 595
3 445 183	3 955 451		SUM EIENDELER		4 713 166	4 167 166

2019	2020	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2020	2019
420 912	405 000	9, 15	Aksjekapital	9, 15	405 000	420 912
118 600	136 512	9	Overkurs	9	136 512	118 600
228 524	228 524	9	Annen innskutt egenkapital	9	228 524	228 524
994 327	981 187	9	Annen egenkapital	9	955 037	998 883
-	-		Minoritetsinteresser	9	47 174	52 886
1 762 363	1 751 223	9	EGENKAPITAL	9	1 772 247	1 819 805
36 507	-	16	Utsatt skatt	16	376 305	368 107
119 843	84 051	8, 14	Andre langsiktige forpliktelser	8, 14	88 160	122 800
1 295 000	1 750 884	14	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	2 184 865	1 729 052
142 812	111 731	13	Gjeld til selskaper i samme konsern		-	-
1 594 162	1 946 666		LANGSIKTIG GJELD		2 649 330	2 219 959
5 577	2 240	12	Leverandørgjeld	12	8 195	15 420
-	-	16	Betalbar skatt	16	-	4 566
51 429	228 858	18	Gjeld til konsernselskap	18	227 404	50 000
5 096	2 999		Skyldig offentlige avgifter		7 833	10 514
26 556	23 465	18	Annen kortsiktig gjeld	18	48 157	46 902
88 658	257 562		KORTSIKTIG GJELD		291 589	131 968
3 445 183	3 955 451		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 713 166	4 167 166

Oslo, 05.03.2021


Gunnar Frederik Selvaag
Styreleder

Olav Hindahl Selvaag
Styremedlem

Thomas Mowinckel Frogner
Styremedlem

Tore Myrvold
Styremedlem

Erik Hammer
Styremedlem

Cecilie Martinsen
Daglig leder

KONTANTSTRØM

SELVAAG EIENDOM AS

KONSERN

2019	2020	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2020	2019
35 125	85 929		Resultat før skatt		38 161	89 533
-11 269	399	10	Gevinst/tap ved salg anleggsmidler	10	-64 441	-24 161
5 729	1 483	10	Ordinære avskrivninger	10	102 977	92 518
-68 459	-107 457		Resultat datterselskaper og tilknyttede selskaper	12	5 723	-58 765
-21 332	-59 870		Resultatført endring fin. anleggsmidler		-21 283	-18 773
-24	-	16	Betalte skatter	16	-8 120	-9 066
-2 660	9 255		Endring tidsavgrensningposter eiendeler		15 851	-3 060
-50 122	-39 936		Endring tidsavgrensningposter gjeld		-35 748	-54 118
2 159	-1 706		Endring arbeidskapital		-10 207	8 763
-110 853	-111 903		Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		22 913	22 871
-2 388	-1 379		Utbetalinger ved påkostning eiendom og driftsmidler	10	-43 794	-58 517
45 793	490		Innbetalinger ved salg av eiendom og aksjer		17 389	74 474
-647 928	-430 833	21	Utbetaling ved kjøp/salg av aksjer og eiendom	21	-427 490	-654 904
-	1 691		Netto utbetaling investering i aksjer og andeler		23 799	5 602
148 421	-2 616	12	Netto innbetaling finansielle investeringer	12	13 844	148 431
-456 102	-432 647		Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-416 252	-484 914
201 413	60 218	13, 18	Endring mellomværende med konsernet	18	-	-
-523 928	-8 116	14	Utbetaling ved nedbetaling rentebærende gjeld	14	-8 116	-707 053
735 000	464 000	14	Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	14	464 000	918 000
-200 000	18 479		Netto utbetaling konsernbidrag og utbytte		-50 000	-200 000
-	-		Netto utbetaling minoritet		-1 046	-
212 485	534 581		Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		404 838	10 947
-354 470	-9 969		Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		11 499	-451 096
398 685	44 215		IB kontanter og kontantekvivalenter		155 259	606 355
44 215	34 246		UB kontanter og kontantekvivalenter		166 758	155 259

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med norsk regnskapslov og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Resultatregnskapet er satt opp etter funksjon.

PRINSIPPER FOR UTARBEIDELSE AV KONSERN-REGNSKAPET

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stilling når Selvaag Eiendom AS, datterselskaper og andre kontrollerte eierandeler presenteres som en økonomisk enhet.

Selvaag Eiendom AS med døtre inngår i som underkonsern i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap. Konsernregnskapet for Selvaag Eiendom AS gjøres tilgjengelig via www.selvaageiendom.no og regnskapsregisteret. Konsernregnskapet til Selvaag Gruppen AS gjøres tilgjengelig via www.selvaag.no og regnskapsregisteret.

Interne kjøp og salg, fordringer og gjeld

Vesentlige interne transaksjoner og mellomværende samt vesentlige interngevinster mellom selskapene i Selvaag Eiendom konsernet elimineres ved utarbeidelse av konsernregnskapet.

Aksjer og andeler i datterselskaper

Selskaper som eies mer enn 50 % og hvor man har bestemmende innflytelse er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet. Konsolidering av datterselskaper foregår etter oppkjøpsmetoden. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen av aksjene i morselskapets regnskap mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Merverdi fordeles på de eiendeler merverdien relaterer seg til. Merverdi som ikke kan fordeles på eiendeler, balanseføres som goodwill. Utsatt skatt på merverdier på eiendeler beregnes med gjeldende skattesats på oppkjøpstidspunktet. Forskjellen mellom nominell utsatt skatt og latent skatt på oppkjøpstidspunktet klassifiseres som skatteulempe/goodwill i balansen. Ved eventuelle endringer i skattesats justeres beregnet utsatt skatteforpliktelse. Aksjer og andeler i datterselskaper oppføres i morselskapets selskapsregnskap i balansen til kostpris, så sant det ikke foreligger et varig verdifall som krever nedskrivning til virkelig verdi. Ved konserndannelse gjennom trinnvise oppkjøp legges prinsipp i NRS17 punkt 6.2 til grunn. Konserndannelse anses å ha inntruffet når selskapet eller konsernet har oppnådd bestemmende kontroll.

Felleskontrollerte selskaper

Aksjer og andeler i felleskontrollerte selskaper føres etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Ved varig verdifall nedskrives aksjene og andelene til virkelig verdi.

Som felleskontrollert selskap regnes investeringer i aksjeselskap, ansvarlig selskap og kommandittselskap hvor konsernet har både en betydelig eierandel og innflytelse samt at aksjonærene/deltagerne er enig om at selskapet skal drives etter på forhånd avtalte prinsipper, og at eventuelle fremtidige endringer skal baseres på konsensus.

Ved anvendelse av egenkapitalmetoden blir andel av årsresultatet vist på egen linje etter driftsresultatet i resultatregnskapet. Dette innebærer at verdien i balansen inkluderer kostpris med tillegg av andel akkumulerte resultater, korrigert for eventuelle vesentlige interngevinster. Mottatt utbytte fra felleskontrollerte selskaper går til fradrag i investeringen i konsernregnskapet.

Tilknyttede selskaper

Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper føres etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Ved varig verdifall nedskrives aksjene og andelene til virkelig verdi.

Som tilknyttede selskaper regnes investeringer i aksjeselskaper og kommandittselskaper hvor konsernet eier mellom 20% og 50%, og hvor konsernet har betydelig innflytelse.

Ved anvendelse av egenkapitalmetoden blir andel av årsresultatet vist på egen linje etter driftsresultatet i resultatregnskapet. Dette innebærer at verdien i balansen inkluderer kostpris med tillegg av andel akkumulerte resultater, korrigert for eventuelle vesentlige interngevinster. Mottatt utbytte fra tilknyttede selskaper går til fradrag i investeringen i konsernregnskapet.

Omregning av utenlandske selskaper

Ved omregning av utenlandske datterselskapers regnskaper, er balanseposter omregnet til dagskurs ved regnskapsavslutningstidspunktet og resultatposter omregnet til gjennomsnittskurser for regnskapsåret. Omregningsdifferansene blir ført direkte mot konsernets egenkapital. Konsernintern agio elimineres mot egenkapitalen da man anser pengeposter som en del av nettoinvestering i utenlandske enheter.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteressenes andel av resultat og egenkapital vises som separate poster i resultatregnskapet og balanse.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kontantbeløp.

PRINSIPPER FOR PERIODISERING, KLASSIFISERING OG VURDERING

Klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie (mer enn 12 måneder) eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost med eventuelt fradrag for av- og nedskrivninger. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Aksjer og andeler

Aksjer og andeler av strategisk karakter klassifiseres som anleggsmidler i morselskapets og konsernets regnskaper. Investeringene balanseføres til anskaffelseskost, verdsettes individuelt og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger inntektsføres som finansinntekt.

Eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta

Eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta er omregnet etter balansedagens kurs eller avtalt fremtidig kurs dersom slike avtaler er inngått.

Rente- og valutasikring

Konsernet benytter seg av sikringsinstrumenter for å sikre seg mot eksponering i rente- og valutasvingninger. Rentesikringsinstrumenter som er knyttet til underliggende låneforhold periodiseres tilsvarende renter på den underliggende gjelden. Urealisert tap/gevinst på fastrenteposisjoner som er knyttet til slike rentebærende balanseposter bokføres ikke på konsernnivå. I de tilfeller hvor rentesikringsinstrumentet ikke er knyttet til et underliggende låneforhold er negativ verdi av rentesikringsinstrumentet balanseført og inntektsføres lineært over resterende løpetid på rentesikringsinstrumentet. Valutasikring er knyttet til forventet framtidig kontantstrøm i utenlandsk valuta. I de tilfeller der det anses å være overveiende sannsynlig at framtidig kontantstrøm i utenlandsk valuta vil inntreffe sikringsbokføres kontantstrømsikringen.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler vurderes til historisk kost etter fradrag for avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Merverdi ved erverv av nye selskaper er i konsernregnskapet henført direkte til de aktuelle driftsmidlene og avskrives i takt med disse.

Leasing-/leieavtaler

Leieavtaler vurderes i hvert enkelt tilfelle om de klassifiseres som finansiell eller operasjonell leieavtale og vil regnskapsmessig bli behandlet i henhold til dette.

Varelager og prosjekter i arbeid

Varebeholdninger vurderes til laveste verdi av kostpris og netto salgsverdi.

Kundefordringer

Kundefordringer oppføres i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap på kundefordringer gjøres etter en individuell vurdering av den enkelte fordring. Uopptjent inntekt nettoføres mot pålydende på kundefordringer.

Forskudd fra kunder

Mottatte forskudd fra kunder føres til reduksjon i kundefordringer.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Brutto Leieinntekter

Inntekter ved utleie vurderes til virkelig verdi av vederlaget. Inntekten periodiseres etter hvert som utleieobjektet stilles til rådighet for leietaker.

Serviceinntekter

Inntekter som knytter seg til leveranser av varer og tjenester som er nært knyttet til utleievirksomhetene klassifiseres som serviceinntekter.

Andre driftsinntekter

Inntekter som ikke omfattes av Brutto Leieinntekter og Serviceinntekter klassifiseres som andre driftsinntekter.

Salg av eiendom og andre driftsmidler

Gevinst ved salg av eiendom og andre driftsmidler regnskapsført som anleggsmidler klassifiseres som driftsinntekter.

Vedlikeholdsutgifter

Hovedregelen er at alt vedlikehold kostnadsføres løpende. Oppgradering og utskiftning av driftsmidler betraktes som investeringer, og balanseføres som varige driftsmidler.

Goodwill og immaterielle rettigheter

Goodwill er differansen mellom kjøpesum og balanseførte verdier i oppkjøpt virksomhet etter at mer- og mindreverdier er henført til identifiserbare eiendeler og forpliktelser. I goodwillbegrepet i konsernregnskapet vil det ligge elementer av immaterielle eiendeler som varemerker og lignende, og elementer av for eksempel synergier og fremtidig inntjening sannsynliggjort gjennom oppkjøpsanalyser eller annet mer oppdaterte analysedata. Goodwill ved oppkjøp av eiendom avskrives over den gjenværende levetiden på de enkelte eiendoms-komponentene goodwillen er allokert til. Øvrig goodwill avskrives over 5 år.

Usikre forpliktelser og betingede eiendeler

Usikre forpliktelser regnskapsføres med bakgrunn i et beste estimat dersom det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør. Betingede eiendeler regnskapsføres normalt ikke.

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatter og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen er oppført til 22 % av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og skattevirkningene er beregnet av netto-grunnlaget.

NOTE 2 - VIRKSOMHETSOMRÅDER OG GEOGRAFISK INNDELING

Driftssegmenter rapporteres på samme måte som ved intern rapportering til selskapets øverste beslutningstaker. Selskapets øverste beslutningstaker, som er ansvarlig for allokering av ressurser til og vurdering av inntjening i driftssegmentene, er definert som konsernledelsen.

(TNOK)	Kontor	Handels eiendom	Logistikk eiendom	Parkerings eiendom	Annet/ eliminerings	Konsern
2020						
Leieinntekter	129 889	49 334	16 712	22 196	2 280	220 411
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift (NOI)	114 283	35 644	15 891	13 286	96	179 200
Driftsresultat eiendom	62 600	15 786	11 651	6 911	-20 725	76 223
Driftsresultat	52 294	11 953	11 368	-256	5 635	80 994
Wault (år)	3,3	7,1	3,3	I.A	I.A	4,1
Økonomisk ledighet (i %)	0,52	3,39	-	I.A	I.A	1,5
2019						
Leieinntekter	121 487	55 830	-	21 504	7 342	206 163
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift (NOI)	111 690	49 145	-	15 279	1 432	177 546
Driftsresultat eiendom	61 855	27 415	-	8 919	-13 161	85 028
Driftsresultat	53 576	24 145	-	9 812	-22 857	64 676
Wault (år)	4,2	7,6	I.A	I.A	I.A	5,2
Økonomisk ledighet (i %)	0,4	1,2	I.A	I.A	I.A	0,7

NOTE 3 - ANDRE EIENDOMSRELATERTE DRIFTSKOSTNADER

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Driftskostnader eiendommer	-634	2 405	25 571	20 763
Vedlikeholdskostnader	-	2 037	10 739	4 218
Kostnader ledige lokaler	70	419	3 854	2 315
Forvaltningskostnader	-	-	639	-
Tap på kundefordringer	32	1	3 488	765
Sum andre eiendomsrelaterede driftskostnader	-532	4 862	44 251	28 241

NOTE 4 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

(TNOK)	Selvaag Eiendom		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Salg av tjenester og honorarer	18 737	18 067	3 242	12 491
Andre salgsinntekter	1	311	4 365	5 882
Andre driftsinntekter	-	68	824	590
Sum andre driftsinntekter	18 738	18 446	8 431	18 963
Tapsførte prosjektkostnader	13	-	4 072	-
Andre driftskostnader	2 885	-	17 586	5 319
Sum andre driftskostnader	2 897	-	21 658	5 319

NOTE 5 - ADMINISTRATIVE EIERKOSTNADER

(TNOK)	Selvaag Eiendom		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Lønn og personalkostnader *	38 045	36 480	27 080	31 245
Utstyr og kontorkostnader	9 274	6 553	8 138	6 279
Revisjon og konsulentonorar	6 378	7 416	9 269	15 614
Andre administrative eierkostnader	1 660	3 846	1 956	5 019
Sum administrative eierkostnader	55 357	54 295	46 443	58 157

* se note 6 for utfyllende informasjon

NOTE 6 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, REVISJONSHONORAR MM

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Lønnskostnader	31 106	30 272	31 106	36 033
Arbeidsgiveravgift	4 806	4 648	4 806	5 509
Pensjonskostnader	1 293	1 203	1 293	1 473
Andre personalkostnader	839	357	834	1 314
Sum lønnskostnader m.v.	38 045	36 480	38 039	44 329
Herav internfakturert honorarer	-	-	10 959	13 084
Sum lønn og personalkostnader	38 045	36 480	27 080	31 245
Antall ansatte i Norge pr. 31.12	23	24	23	24
Antall årsverk (gjennomsnitt)	23,4	23,7	23,4	33,3

TNOK		Honorar	Lønn	Bonus	Andre ytelser
Ledelse					
Administrerende direktør	Cecilie Martinsen	-	2 688	1 327	252
Styret i Selvaag Eiendom AS					
Styreleder	Gunnar Frederik Selvaag	-			
Styremedlem	Thomas Mowinckel Frogner	200			
Styremedlem	Tore Myrvold	-			
Styremedlem	Olav H. Selvaag	-			
Styremedlem	Erik Hammer fra 30.09.2020	-			
Styremedlem	Leif Teksum frem til 30.09.2020	244			
Styremedlem	Jan Peter Sunde frem til 30.09.2020	206			

Opptjent bonus på TNOK 1 327 for 2019 ble utbetalt til Administrerende direktør i 2020.

Det er ikke stilt sikkerhet til fordel for, eller ytt lån til ledende ansatte eller styrets medlemmer.

Selskapet er pliktig til ha å tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Selskapet har etablert innskuddsbasert pensjonsordning, som ved årets utløp omfatter 23 personer.

Selvaag Eiendom har etablert skattetrekksgaranti pålydende TNOK 3 000. Selskapet og konsernet har ikke bundne bankmidler ved årets utløp.

Kostnadsført revisjonshonorar:

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Honorar for lovpålagte tjenester	502	676	1 234	1 324
Honorar for andre attestasjonstjenester	217	106	670	378
Sum	719	782	1 904	1 702

Merverdiavgift er delvis inkludert i revisjonshonoraret da selskapet og en del av datterselskapene ikke har fullt fradrag for inngående merverdiavgift.

NOTE 7 - SPESIFIKASJON AV FINANSPOSTER

(TNOK)	Selvaag Eiendom		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Utbytte / Andel fra TS	-3 904	-5 660	-5 720	57 321
Renteinntekter konsernselskaper	17 909	21 445	233	3 300
Renteinntekter	213	1 185	645	2 565
Rentekostnader konsernselskaper	-3 738	-3 960		
Rentekostnader langsiktig gjeld	-42 825	-39 441	-58 705	-55 256
Andre rentekostnader	-13	-16	16	-91
Sum netto rentekostnader	-28 454	-20 787	-57 811	-49 482
Mottatt konsernbidrag	102 359	74 119		
Utbytte fra datterselskaper	17 306	-	-	-
Utbytter anleggsaksjer	-	236	-	1 444
Gevinst ved salg av aksjer	59 870	20 948	21 283	13 365
Annen finansinntekt	133	420	158	734
Sum andre finansinntekter	179 668	95 723	21 441	20 543
Garantiprovisjon	11 776	7 063	716	-
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	8 301	3 298	-	97
Annen finanskostnad	248	3 086	27	3 428
Sum andre finanskostnader	20 325	13 447	743	3 525
Sum netto finanskostnader	126 985	55 829	-42 833	24 857

Rentekostnadene i konsernregnskapet inkluderer TNOK 35 484 i redusert avsetning knyttet til rentesikringskontrakter. Viser til note 8.

Nedskrivning finansielle anleggsmidler	2020	2019
Investeringer i datterselskaper	8 301	3 201
Investeringer i andre finansielle anleggsmidler	-	97
Sum	8 301	3 298

NOTE 8 - FINANSIELLE INSTRUMENTER OG RISIKOSTYRING

Utestående renteswapper (TNOK)	Valuta	Mottar	Rente	Gjenstående løpetid aktive rentesikringer	Hovedstol	Markedsverdi	Balanseført verdi i konsern	Resultatført i konsern	Swappen er overtatt fra	Dato for overtakelse i konsernet	Konsernets negative inngangsverdi
Rentesikring i Tjuvholmen Holding AS	NOK	NIBOR 3m	5,60%	0,0 år	100 000	-59	-	4 253	Videreført fra tidligere	01.12.2014	-25 517
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	4,39%	5,3 år	256 641	-42 756	-42 754	8 144	Kjøp fra Selvaag Gruppen	22.09.2016	-77 366
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	4,28%	5,3 år	256 641	-41 413	-41 297	7 866	Kjøp fra Selvaag Gruppen	22.09.2016	-74 726
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	5,60%	0,0 år	150 000	-89	-	6 222	Fusjon Sealbay Eiendom Holding AS	14.12.2014	-37 334
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	5,60%	0,0 år	300 000	-177	-	8 999	Kjøpt fra TKVII AS til SE	26.02.2015	-47 352
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	2,57%	Ikke startet	600 000	-62 766	-	-	Oppstart 04.01.2021 med løpetid 7 år	I/A	I/A
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	2,13%	Ikke startet	600 000	-15 794	-	-	Oppstart 02.01.2026 med løpetid 5 år	I/A	I/A
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	2,32%	Ikke startet	200 000	-5 951	-	-	Oppstart 03.01.2028 med løpetid 5 år	I/A	I/A
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	1,97%	Ikke startet	200 000	-5 033	-	-	Oppstart 04.01.2024 med løpetid 5 år	I/A	I/A
Sum	NOK	NIBOR 3m	4,95%	2,54 år	2 663 282	-174 039	-84 051	35 484			-262 295

På alle renteswapkontrakter benyttes det sikringsbokføring i konsernet. Det innebærer at negative verdiendringer på renteswappen ikke resultatføres løpene. Den negative inngangsverdien swappene hadde på konsernets overtakelsestidspunkt er balanseført og innteksføres lineært over swappens resterende løpetid.

Fusjonen med Sealbay Eiendom Holding AS (SYEH) ble gjort til kontinuitet slik at det er de balanseførte verdiene i SYEH konsern som er videreført og innteksføres over gjenværende løpetid. Balanseført verdi i SYEH stammer fra konserndannelse med Tjuvholmen Butikk og Restaurant Holding AS (TBRH) konsern i 2014. Swappen forfalt ved årsslutt 2020 og har følgelig ingen balanseført verdi i selskapsregnskapet eller konsernregnskapet.

Swappen, som er kjøpt fra Tjuvholmen Kontor VII AS (TKVII AS), har ikke endret verdi i konsernet. I selskapsregnskapet til Selvaag Eiendom er den negative inngangsverdien swappen hadde på salgstidspunktet balanseført og innteksført lineært over swappens resterende løpetid. Swappen forfalt ved årsslutt 2020 og har følgelig ingen balanseført verdi i selskapsregnskapet eller konsernregnskapet.

Balanseført avsetning knyttet til rentesikringsavtaler beløper seg pr 31.12.2020 til TNOK 84 051 i Selvaag Eiendom AS og i konsernet.

NOTE 9 - EGENKAPITAL

SELVAAG EIENDOM AS

(TNOK)	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01	420 912	118 600	228 524	994 327	-	1 762 363
Årets resultat				79 709		79 709
Fisjon	-41 740	-11 761		-2 000		-55 501
Tingsinnskudd	25 828	29 673				55 501
Avgitt konsernbidrag				-177 005		-177 005
Mottatt konsernbidrag				86 156		86 156
Egenkapital 31.12	405 000	136 512	228 524	981 187	-	1 751 223

Med virkning fra 01.01.2020 ble selskapene Lørenveien 38 AS, Madserud Allé 34 AS, Selvaag Eiendom Parkering AS og Selvaag Eiendom Tomter AS utfisjonert fra selskapet. Fisjonen ble gjennomført til regnskaps- og skattemessig kontinuitet.

KONSERN

(TNOK)	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01	420 912	118 600	228 524	998 883	52 886	1 819 805
Årets resultat				47 145	-4 734	42 411
Fisjon	-41 740	-11 761		-2 000		-55 501
Tingsinnskudd	25 828	29 673				55 501
Avgang/utdeling minoritet					-1 046	-1 046
Avgitt konsernbidrag				-177 005		-177 005
Mottatt konsernbidrag				86 156		86 156
Annet				1 858	68	1 926
Egenkapital 31.12	405 000	136 512	228 524	955 037	47 174	1 772 247

NOTE 10 - GOODWILL OG VARIGE DRIFTSMIDLER

SELVAAG EIENDOM AS

(TNOK)	Immatrielle eiendeler	Anlegg under utførelse	Tomter, bygg, anlegg	Maskiner, innventar	Leietager tilpassninger	Person- og varebiler	Totalt
Anskaffelseskost 01.01		2 155	150 005	8 839	18 005	4 651	183 655
Tilgang	105	1 275					1 380
Avgang		-24	-503	-1 058	-17 030	-244	-18 859
Avgang ved fisjon		-867	-149 502	-2 681			-153 050
Overføring anlegg	1 028	-1 028					-
Anskaffelseskost 31.12	1 133	1 511	-	5 100	975	4 407	13 126
Akk. av- og nedskrivninger 01.01			50 046	7 098	16 867	2 026	76 037
Avskrivninger	252		-50	255	127	899	1 483
Avgang ordinære avskrivninger			-206	-912	-16 628	-217	-17 963
Avgang ved fisjon			-49 790	-1 341			-51 131
Akk. av- og nedskrivninger 31.12	252	-	-	5 100	366	2 708	8 426
Netto bokført verdi 01.01		2 155	99 959	1 741	1 138	2 625	107 618
Netto bokført verdi 31.12	881	1 511	-	-	609	1 699	4 700

KONSERN

(TNOK)	Imatrielle eiendeler/ Goodwill	Anlegg under utførelse	Tomter, bygg, anlegg	Maskiner, inventar	Leietaker-tilpasninger	Person- og varebiler	Total
Anskaffelseskost 01.01	91 976	69 943	4 194 201	39 703	47 674	4 413	4 447 910
Tilgang eksisterende eiendom	772	15 571	20 155	7 005	291		43 794
Tilgang ved kjøp av eiendom	40 236		540 163				580 399
Avgang		-8 215	-145 366	-9 170	-17 030	-244	-180 025
Overføring anlegg	7 829	-44 179	34 384	1 966			-
Anskaffelseskost 31.12	140 813	33 120	4 643 537	39 504	30 935	4 169	4 892 078
Akk. avskrivninger 01.01	546	-	568 508	28 477	42 072	1 787	641 390
Avskrivninger	1 545		89 511	3 366	1 388	899	96 709
Tilgang avskrivninger kjøp av eiendom	31		79 960				79 991
Avgang akkumulerte avskrivninger			-10 543	-4 173	-16 627	-216	-31 559
Akk. ordinære avskrivninger 31.12	2 122	-	727 436	27 670	26 833	2 470	786 531
Akk. nedskrivninger 01.01	-	-	41 805	-	-	-	41 805
Nedskrivning	6 268						6 268
Avgang nedskrivninger			-1 990				-1 990
Akk. nedskrivninger 31.12	6 268	-	39 815	-	-	-	46 083
Netto bokført verdi 01.01	91 430	69 943	3 583 888	11 226	5 602	2 626	3 764 715
Netto bokført verdi 31.12	132 423	33 120	3 876 286	11 834	4 102	1 699	4 059 464

Varige driftsmidler blir avskrevet lineært med følgende årlige satser:

- Næringseiendom 2-6%
- Tomter, lager og industrieiendom 0-8%
- Maskiner og inventar 10-33%
- Naglefast innredning og utstyr i leide lokaler avskrives over leiekontraktens lengde
- Goodwill er knyttet til kjøp av eiendom, og består av forskjellen mellom nominell utsatt skatt og latent skatt på oppkjøpstidspunktet. Goodwill avskrives over gjenværende levetid av respektive eiendommer.

NOTE 11 - AKSJER I DATTERSELSKAP

(TNOK)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balansført verdi
Silurveien Næringsbygg AS	Oslo	100%	100%	628 851
Silurveien Parkering AS	Oslo	100%	100%	
Maridalsveien 323 AS	Oslo	100%	100%	264 561
Strandveien 12 AS	Oslo	100%	100%	83 784
Lørenveien 38 AS	Oslo	100%	100%	8 111
Madserud Allé 34 AS	Oslo	100%	100%	32 021
Madserud Gård AS	Oslo	100%	100%	30
Tjuvholmen F7 Næring AS	Oslo	100%	100%	42 660
Tjuvholmen F8 Næring AS	Oslo	100%	100%	31 303
Dronningens Gate 13 Oslo AS	Oslo	100%	100%	490 182
Olav Selvaags Plass 5 AS	Oslo	100%	100%	82 107
Tjuvholmen F1-N Næring AS	Oslo	100%	100%	137 595
Tjuvholmen F1-S Næring AS	Oslo	100%	100%	58 003
Tjuvholmen F2 Næring AS	Oslo	100%	100%	113 497
Tjuvholmen F3 Næring AS	Oslo	100%	100%	81 975
Lørenhagen Næring AS	Oslo	100%	100%	26 343
Løren Torg Næring AS	Oslo	100%	100%	85 623
Lørenlunden Næring AS	Oslo	100%	100%	30 765
Løren Leir AS	Oslo	100%	100%	49 915
Fjeldbo Logistikk AS	Oslo	100%	100%	145 836
Arctic Prosjekt 149 AS	Oslo	100%	100%	245 323
Fjellbovegen 13 AS	Oslo	100%	100%	
Selvaag Eiendom Parkering AS	Oslo	100%	100%	9 010
Tjuvholmen Holding AS	Oslo	60%	60%	71 781
Tjuvholmen Parkering AS	Oslo	100%	60%	
Tjuvholmen Båthavn AS	Oslo	100%	60%	
Tjuvholmen Energi AS	Oslo	100%	60%	
Løren Parkering AS	Oslo	100%	100%	30 523
Lørenlunden Parkering AS	Oslo	100%	100%	
Løren Torg Parkering AS	Oslo	100%	100%	
Maridalsveien 319-321 AS	Oslo	100%	100%	10 961
Tingstuveien AS	Oslo	100%	100%	30
Fjellhamarveien 44 C AS	Oslo	100%	100%	7 800
Selvaag Eiendom Tomter AS	Oslo	100%	100%	6 359
Selvaag Eiendom Sømløst AS	Oslo	100%	100%	40
Tjuvholmen Executive Suites AS	Oslo	100%	100%	42 178
Agathon 2 LLC.	Oklahoma, USA	100%	100%	23 038
North West Apartment Investment Gr. LLC	Washington, USA	90%	90%	

(TNOK)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
Selvaag Baltic Holding AS	Oslo	82,4%	82,4%	831
Selvaag Eesti OÜ	Estland	100%	82,4%	
Sum bokført verdi aksjer i morselskap				2 841 046

NOTE 12 - ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER, INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)

Selvaag Eiendom AS

(TNOK)	Forretningskontor	Eierandel	EK-andel	Resultatandel	Balanseført verdi
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49,0%	191 163	1 301	115 081
Tjuvholmen AS	Oslo	60,0%	166	-142	-
Tjuvholmen KS	Oslo	54,0%	-2 232	-6 624	-
Seed AS	Oslo	10,0%	172	-7	21
Seed KS	Oslo	9,0%	40	-169	38
Tilknyttede selskaper					115 140

Konsern

(TNOK)	Forretningskontor	Eierandel	Balanseført 01.01	Tilgang/avgang	Omregningsdifferanse	Intern fortjeneste	Andel av resultat	Utbytte	Balanseført 31.12
NAIG*)	Seattle, USA	*)	52		-1				51
SEED OU	Tallin, Estland	22,2%	769		-12		-7	-750	-
SEED KS	Oslo	9,0%	1 816				-169-	-1 607	40
SEED AS	Oslo	10,0%	336	21	-1		-79	-84	193
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49,0%	189 862				1 301		191 163
Tjuvholmen KS	Oslo	54,0%	1 692	2 700			-6 624		-2 232
Tjuvholmen AS	Oslo	60,0%	308				-142		166
Felleskontrollert og tilknyttet virksomhet			194 835	2 700	-14	-	-5 720	-2 441	189 381

*) NAIG er selvstendige investeringer gjennom North West Apartment Investment Group LLC hvor eierandelen varierer fra 0% til 26 %.

For investeringer i norske selskaper er hovedregelen at eierandelen er tilsvarende stemmeandelen. Tilsvarende gjelder de fleste utenlandske investeringer. Investeringene i Tjuvholmen AS og Tjuvholmen KS med eierandel over 50%, konsolideres ikke som følge av avtaler om stemmeretten.

Anleggsaksjer

(TNOK)	Andel %	Anskaffelseskost	Selvaag Eiendom AS Balanseført verdi	Konsern Balanseført verdi
Koksa Eiendom AS	12,59	6 666	2 282	2 282
Andre anleggsaksjer *)		6 897	1 027	1 055
Sum		13 563	3 309	3 337

*) Aksjeposter med balanseført verdi TNOK 1 000 eller mindre er presentert samlet.

NOTE 13 - LANGSIKTIGE FORDRINGER OG GJELD KONSERNSELSKAPER

Langsiktige fordringer	Selvaag Eiendom AS	
(TNOK)	2020	2019
Selvaag Eiendom Utleie nr 1 AS	-	9
Løren Parkering AS	27 281	27 411
Tjuvholmen F2 Næring AS	51 755	45 947
Tjuvholmen F3 Næring AS	50 766	40 470
Tjuvholmen F1-N Næring AS	42 932	36 167
Tjuvholmen F1-S Næring AS	14 045	9 453
Silurveien Næringsbygg AS	36 107	79 802
Lørenhagen Næring AS	17 523	16 348
Fjellhamarveien 44C AS	11 356	11
Lørenlunden Næring AS	1 316	903
Løren Leir AS	11 992	13 717
Løren Torg Næring AS	26 926	32 190
Tingstuveien AS	5 432	5 083
Maridalsveien 319-321 AS	21 257	21 697
Madserud Gård AS	5 101	6 283
Dronningens Gate 13 Oslo AS	92 331	94 878
Selvaag Eiendom Sømløst AS	10 924	8 533
Fjeldbo Logistikk AS	28 437	-
Lørenveien 38 AS	25 442	-
Madserud Allé 34 AS	23 589	-
Selvaag Eiendom Parkering AS	21	-
Tjuvholmen F7 Næring AS	31 853	29 367
Tjuvholmen F8 Næring AS	21 912	20 800
Sum	558 298	500 095

Beløpene over inkluderer også fordringer på selskaper i Selvaag konsern.

Langsiktig gjeld	Selvaag Eiendom AS	
(TNOK)	2020	2019
Selvaag Eiendom Utleie nr 2 AS	-	5 656
Selvaag Eiendom Utleie nr 3 AS	-	11 473
Tjuvholmen Executive Suites AS	51 067	65 545
Strandveien 12 AS	4 814	8 266
Maridalsveien 323 AS	37 018	50 488
Olav Selvaags Plass 5 AS	4 517	1 384
Selvaag Eiendom Tomter AS	5 451	-
Selvaag Eiendom Parkering AS	8 864	-
Sum	111 731	142 812

NOTE 14 - RENTEBÆRENDE LANGSIKTIG GJELD

Gjeld til kredittinstitusjoner (TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Forfall 2020	-	-	-	-
Forfall 2021	291 884	300 000	291 884	300 000
Forfall 2022	260 000	260 000	260 000	443 000
Forfall 2023	533 000	435 000	716 000	435 000
Forfall 2024	666 000	300 000	763 920	397 991
Forfall etter 2025	-	-	153 061	153 061
Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 750 884	1 295 000	2 184 865	1 729 052

Selskapets og konsernets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner ble i 2020 netto økt med henholdsvis TNOK 455 884 og TNOK 455 812 gjennom opptak av lån på TNOK 464 000 og betaling av avdrag med henholdsvis TNOK 8 116 og TNOK 8 188.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid på konsernets langsiktige rentebærende gjeld var pr 31.12.2020 3,03 år.

I konsernets langsiktige gjeld inngår 3 obligasjonslån fra Realkreditt Danmark som fordeler seg som vist i tabellen under:

Lånetaker	Etableringstidspunkt	Forfallsdato	Hovedstol	Overkurs ved etablering	Markedsverdi 31.12.2020
Maridalsveien 323 AS	08.12.2014	01.01.2035	153 061	-	153 627
Maridalsveien 323 AS	16.11.2017	30.09.2024	37 963	190	38 058
Strandveien 12 AS	16.11.2017	30.09.2024	59 689	298	59 838
Sum obligasjonsgjeld			250 713	488	251 523

Overkurs på etableringstidspunktet inntektsføres løpende over de respektive lånenes løpetid. Inntektsført overkurs i 2020 utgjør TNOK 72.

Pantsatte eiendeler (TNOK)	Konsern	
	2020	2019
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2 081 444	2 100 940

NOTE 15 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Selvaag Eiendom AS

Aksjekapitalen består av	Antall aksjer	(NOK) Pålydende	(TNOK) Aksjekapital
Ordinære aksjer	450 000	900	405 000
Sum	450 000	900	405 000

Aksjonærer	Aksjeklasser	Antall aksjer	Eier-/stemmeandel
Selvaag AS	Ordinære	450 000	100%
Sum		450 000	100%

Selvaag Eiendom AS har en aksjeklasse. Aksjonærene i morselskapet Selvaag AS er tre holdingselskaper som kontrolleres av Ole Gunnar Selvaag, Olav H. Selvaag og G. Frederik Selvaag med familie

NOTE 16 - SKATTER

	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
TNOK	2020	2019	2020	2019
Resultat før skatt	85 929	35 125	38 161	89 533
Skatt 22%	18 904	7 728	8 395	19 697
Skatteeffekt av:				
Permanente forskjeller	-13 826	-2 391	-10 112	-15 031
For mye/lite avsatt tidligere år	938		938	
Ilignet tilleggsskatt 2017	204	24	204	24
Forskjell skattesats Norge og utland			-2 483	-343
Skatteeffekt tidligere avskårne renter			-1 193	
Skatteeffekter av transaksjoner				-182
Årets beregnede skattekostnad	6 220	5 361	-4 250	4 166
Effektiv skattesats	7%	15%	-11%	5%
Betalbar skatt	37 508	11 024	50 901	13 127
For mye/lite avsatt tidligere år	938		938	
Endring utsatt skatt	-32 226	-5 663	-56 089	-8 961
Sum skattekostnad	6 220	5 361	-4 250	4 166
Skattekostnad i resultat	6 220	5 361	-4 250	4 166
Endring utsatt skatt	-31 288	-5 663	-55 151	-8 961
Betalbar skatt i resultatregnskapet	37 508	11 024	50 901	13 127
Anleggsmidler	-14 811	27 536	1 843 794	1 542 353
Kortsiktige poster (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	-7	-32	-2 723	-390
Gevinst og tapskonto	-1 578	151 415	2 786	232 161
Investeringer		7		7
Langsiktig gjeld / avsetninger for forpliktelser	-7 625	-15 764	-18 158	-15 764
Fradragsberettigede renter til fremføring	-19 854	-19 855	-34 004	-39 428
Skattemessig underskudd til fremføring			-99 938	-81 207
Sum midlertidige forskjeller	-43 875	143 307	1 691 757	1 637 732
Midlertidige forskjeller som ikke er utlignet	22 637	22 637	18 725	35 503
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	-4 672	36 508	376 306	368 107
Betalbar skatt i resultatregnskapet	37 508	11 024	50 901	13 127
Skatt av balanseført konsernbidrag	12 621			
Betalt tilleggsskatt		-24		-24
Skattefunn	-330		-330	
Forskuddsbetalt skatt utland			-1 937	4 566
Betalbar skatt i solgte selskaper			-1 283	
Skatteeffekt av konsernbidrag	-49 924	-11 000	-47 476	-13 103
Betalbar skatt i balansen	-125	-	-125	4 566

TNOK	2020	2019
Permanente forskjeller		
Ikke fradragsberettigede kostnader	-11	155
Skattepliktig andel utbytte	159	15
Tilbakeføring gevinst/tap aksjer og utbytte	-17 331	-4 532
Gevinst utenfor fritaksmetoden	299	
Nedskrivning aksjer	3 057	1 971
Sum skatteeffekt permanente forskjeller	-13 826	-2 391

Skattesatsen i Norge i 2020 var 22%.

Konsernets effektive skattesats varierer betydelig over tid og avviker vesentlig fra 22% av resultat før skatt. Dette skyldes ulike skattesatser, endringer i oppført utsatt skattefordel, bruk av egenkapitalmetoden, tilgang og avgang konsernselskaper, samt andre permanente forskjeller som spiller inn på konsernets effektive skattesats.

Endring i balanseført utsatt skatt for selskapet avviker betydelig fra resultatført endring i utsatt skatt i selskapet. Avviket skyldes effekten av utfisjonering av Lørenveien 38 AS, Madserud Allé 34 AS, Selvaag Eiendom Tomter AS og Selvaag Eiendom Parkering AS.

Endring i balanseført utsatt skatt for konsernet avviker betydelig fra resultatført endring i utsatt skatt i konsernet. Avviket skyldes effekten av kjøpet av Fjeldbo Logistikk AS og Fjellbovegen 13 AS, samt salg av Selvaag Eiendom Utleie Nr 1 AS, Selvaag Eiendom Utleie Nr 2 AS og Selvaag Eiendom Utleie Nr 3 AS.

Skattereduserende midlertidige forskjeller knyttet til poster det er heftet usikkerhet til inngår ikke i beregningsgrunnlaget for utsatt skatt.

NOTE 17 - BETINGEDE FORPLIKTELSER

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Garantier	9 674	16 016	9 674	16 016
Sum	9 674	16 016	9 674	16 016

Konsernets usikrede garantier fordeler seg pr 31.12.2020 med TNOK 9 674 i garantistillelser overfor Oslo Havn KF og Tjuvholmen KS.

Konsernets usikrede garantiforpliktelser er redusert med TNOK 6 342 som følge av nedtrapping av garantistillelser overfor Tjuvholmen KS og Oslo Havn KF. Garantistillelsene trappes ned over henholdsvis 5 og 10 år.

Se note 14 for ytterligere opplysninger om rentebærende langsiktig gjeld.

NOTE 18 - MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SELVAAG KONSERN M.V.

Konsernmellomværende er inkludert i de ulike balansepostene med følgende beløp:

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Kundefordringer	532	5 145	3 566	2 632
Andre kortsiktige fordringer	390 241	78 387	269 090	-
Langsiktige fordringer på konsernselskaper	558 860	500 095	1 012	-
Sum	949 633	583 627	273 668	2 632
Leverandørgjeld	730	840	-	-
Gjeld til konsernselskaper	226 929	50 000	226 929	50 000
Annen kortsiktig gjeld	1 929	1 429	475	-
Forfall > 5 år etter balansedato	111 731	142 812	-	-
Sum	341 319	195 081	227 404	50 000

For konserninterne mellomværende mellom selskaper i Selvaag Eiendom konsern er det ikke stilt eller avgitt pantesikkerhet. Beløpene over inkluderer mellomværende med selskaper i Selvaag Konsern.

NOTE 19 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 6, mellomværende med konsernselskaper i note 18 og renteinntekter fra konsernselskaper i note 7.

Transaksjoner med nærstående parter:

(TNOK)	Selvaag Eiendom		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Salg av varer og tjenester				
- Konsernselskaper (inkl Selvaag-konsern)	16 133	19 000	17 225	17 238
- Tilknyttede selskaper	183	180	929	929
- Andre nærstående selskaper	-	40	5 460	10 084
Sum Salg av varer og tjenester	16 316	19 220	23 614	28 851
Kjøp av varer og tjenester				
- Konsernselskaper (inkl Selvaag-konsern)	2 147	4 821	787	1 019
- Tilknyttede selskaper	-	-	-	-
- Andre nærstående selskaper	25	10	501	2 555
Sum kjøp av varer og tjenester	2 171	4 831	1 289	3 574

Salg og kjøp gjelder hovedsaklig husleie og andre administrative tjenester mellom norske selskaper. Salg og kjøp av varer og tjenester skjer til markedsmessige vilkår.

I 2020 er aksjene i Selvaag Eiendom Utleie nr 1 AS, Selvaag Eiendom Nr. 2 AS og Selvaag Eiendom Nr 3 AS solgt til søsterselskapet Sealbay AS for totalt 182 700 TNOK. Se note 22 for ytterligere informasjon om transaksjonen.

NOTE 20 - OPERASJONELLE LEIEAVTALER

I 2019 hadde Selvaag Eiendom AS en operasjonell leieavtale knyttet til innleie av Grenseveien 71. Leiekostnaden beløp seg til TNOK 3 645. Avtalen ble avsluttet 31.12.19 og eiendommen ble tilbakelevert til eier.

Selvaag Eiendom AS leier, for egen bruk, hovedkontor med adresse Silurveien 2 fra datterselskapet Silurveien Næringsbygg AS. Årlig leiebeløp er TNOK 2 270.

Konsernet har også inngått andre mindre leiekontrakter, både konserninternt og med eksterne parter.

Operasjonelle leieavtaler kostnadsføres løpende og klassifiseres som andre driftskostnader.

I 2020 og 2019 hadde konsernet ingen leieavtaler klassifisert som finansielle.

NOTE 21 - ANDRE FORHOLD

Endring i konsernsammensetningen

Kjøp av selskaper

Fjeldbo Logistikk AS ble kjøpt fra et Pareto syndikat med virkning per 05.02.2020. Selskapet er konsolidert i Selvaag Eiendom konsern fra og med samme dato. Ved oppkjøpet ble det identifisert og allokert merverdier på henholdsvis TNOK 10 591 knyttet til tomt og TNOK 32 176 knyttet til bygg i konsernet. I tillegg ble TNOK 5 129 allokert som en skatteulempe/goodwill i konsernet. Utsatt skatt av merverdiene er balanseført med TNOK 9 665.

Fjellbovegen 13 AS ble kjøpt fra Fabritius Gruppen AS via et Arctic syndikat med virkning fra 05.11.2020. Selskapet er konsolidert i Selvaag Eiendom konsern fra og med samme dato. Ved oppkjøpet ble det identifisert og allokert merverdier på henholdsvis TNOK 34 029 knyttet til tomt og TNOK 132 092 knyttet til bygg i konsernet. I tillegg ble det identifisert og allokert TNOK 23 223 til skatteulempe/goodwill. Utsatt skatt av merverdiene er balanseført med TNOK 36 547.

Avgang av selskaper

Selvaag Eiendom Utleie Nr. 1 AS, Selvaag Eiendom Utleie Nr. 2 AS og Selvaag Eiendom Utleie Nr. 3 AS ble solgt konserninternt til Sealbay AS, et 100% eid datterselskap av Selvaag AS, med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra og med 01.12.2020. Transaksjonen medførte i 2020 en gevinst ved salg av aksjer i Selvaag Eiendom AS på TNOK 59 870. Konsernet regnskapsførte en gevinst ved salg av eiendom på TNOK 58 499

Alle transaksjonene ble gjennomført til markedsmessige vilkår.

Andre endringer

Lørenveien 38, Madsrud Allé 34, Grønnegata 4, Ekeberglia, og parkeringsplasser i Colosseum Parkering, Frogner Atrium og Lindemannsplass er med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet fisjonert ut fra Selvaag Eiendom AS til egne datterselskaper med virkning per 01.01.2020.

NOTE 22 - OMARBEIDET SAMMENLIGNINGSTALL

Regnskapsoppstillingen er endret i 2020 fra art til funksjon. Sammenligningstall for 2019 er da også omarbeidet. Oppstillingen under viser sammenstillingstall for 2019 etter art.

Selvaag Eiendom AS

TNOK	
Inntekter	Inntekter fast eiendom
Brutto leieinntekt	14 207
Serviceinntekter	7 924
Sum	22 131

Driftskostnader	Lønn og personalkostnader	Andre driftskostnader
Servicekostnader		7 664
Andre eiendomsrelaterte driftskostnader		4 862
Administrative eierkostnader	36 480	17 815
Sum	36 480	30 341

Konsern

TNOK	
Inntekter	Inntekter fast eiendom
Brutto leieinntekt	206 163
Serviceinntekter	56 852
Sum	263 015

Driftskostnader	Lønn og personalkostnader	Andre driftskostnader
Servicekostnader		57 228
Andre eiendomsrelaterte driftskostnader		28 241
Administrative eierkostnader	31 245	26 912
Sum	31 245	112 381
Reklassifisering internsalg	13 084	-7 765
Sum regnskap 2019	44 329	104 616



Til generalforsamlingen i Selvaag Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Selvaag Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 Eiendom AS per 31. desember 2020 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 Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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



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, 5. mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor

KUNSTEN Å UTVIKLE EIENDOM

SELVAAG
EIENDOM