

ÅRSRAPPORT 2019

ÅRSBERETNING 2019 - SELVAAG EIENDOM AS

ÅRSBERETNING 2019 - SELVAAG EIENDOM AS

Selvaag Eiendom investerer i, utvikler, leier ut og drifter eiendommer med et tydelig bærekraftig perspektiv i Oslo regionen. I 2019 fortsatte selskapet å rendyrke sitt strategiske fokus med å øke selskapets kontantstrøm gjennom utvikling og forvaltning av handel, logistikk og kontor/næringseiendom. Selskapet overtok to nærings-eiendommer i løpet av året og fikk budaksept på en logistikkeiendom. Konsernet oppnådde i 2019 et årsresultat på 85 millioner (56 millioner). Verdijustert egenkapital ved utgangen av året var 2 747 millioner (2 601 millioner). Konsernet hadde en belåningsgrad på 31,4 prosent ved utgangen av 2019. 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 eiendoms-drift.

Vår virksomhet er basert på Selvaags historie og kultur, og med dette er miljø, bærekraft, innovasjon og nytenkning bærebjelkene for vårt virke. I løpet av året har Selvaag Eiendom blitt miljøsertifisert i henhold til sertifiserings-systemet «Miljøfyrtårn», lansert den digitale tjeneste-plattformen Selvaag Sømløst, utfordret eiendomsbransjen med det Enova-støttede sirkulærøkonomikonseptet «Fra eie til leie», og samlet over 100 medlemmer på Madserud Proptech hub. Selvaag Eiendom sin eiendoms-portefølje er nært fullt utleid, og har igjen oppnådd gode resultater på kundetilfredshet. Selskapet ble for tredje 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 24 ansatte ved utgangen av 2019.

Virksomheten i 2019

Marked og utleie

I 2019 inngikk og reforhandlet selskapet leiekontrakter med årlig leiebeløp på 37 millioner mot 19 millioner i 2018. De vesentligste leiekontraktene var reforhandling av ti års avtaler med Tjuvholmen Sjømagasin og BAR Tjuvholmen på Tjuvholmen og fem års avtaler med Selvaag AS eide

selskaper i Silurveien 2. Vektet gjenværende løpetid (WAULT) i Selvaag Eiendom sin portefølje er på 5,2 år (5,5 år). WAULT er sterkt negativt påvirket av at en større leiekontrakt i Maridalsveien 323 utløper i juli 2021. Økonomisk ledighet er på 0,74 prosent ved utgangen av 2019 mot 3,5 prosent ved utgangen av 2018.

Selskapet har en målsetning om å ta en posisjon i teknologiutvikling innenfor eiendomsbransjen («property technology») gjennom rollen som tilrettelegger, og del-tager for videreutvikling av bransjen. Høsten 2018 lanserte vi derfor Madserud Proptech hub på Madserud Gård, og ved utgangen av 2019 har vi over 100 medlemmer. Satsingen på Madserud Proptech hub har gitt oss en unik tilgang til dette miljøet, og Selvaag Eiendom har tatt en aktiv posisjon innenfor Proptech-miljøet gjennom invol-vering i Proptech Summit, Grønn Bygg Allianse, ÆRa m.m. Mot slutten av 2019 lanserte vi den digitale tjeneste-plattformen Selvaag Sømløst for å kunne yte et utvidet og enda bedre kundedrevet servicetilbud til våre leietakere.

Selskapet har fortsatt sin satsning på bygulvene på Løren og Tjuvholmen i Oslo, og har i løpet av 2019 videreutviklet leietakersammensetningen i porteføljen. Tjuvholmen er en meget attraktiv destinasjon i Oslo, og denne posisjonen skal forsterkers og videreutvikles. Selskapet har derfor i 2019 startet det strategiske arbeidet med å revitalisere bygulvet på Tjuvholmen. Arbeidet vil resultere i flere endringer på området.

Selskapet har i 2019 arbeidet videre med å effektivisere driften av eiendommene, og arbeider organisatorisk og strukturelt med målrettede aktiviteter for å få ned kostnadsnivået pr. eiendom.

Selskapet arbeider målrettet for økt leietakertilfredshet. Selskapet hadde i 2019 en liten nedgang i leietaker-tilfredsheten i Norsk Leietakerindeks fra toppåret 2018, og vi vil i 2020 iverksette konkrete tiltak for å nå ønsket posisjon igjen.

Transaksjoner

I 2019 har selskapet vært aktive i transaksjonsmarkedet. Vi er selektive iht. strategi og ambisjoner om verdi-utvikling og avkasting. Med dette som bakteppe har aktivitetene resultert i et eiendomskjøp av en logistikkeiendom på Berger utenfor Oslo.

For å fokusere mer på kjernevirksomheten, og kun forvalte egne eiendommer, solgte vi drifts- og vaktmesterselskapet Tjuvholmen Drift til Newsec Basale AS i juni 2019.

Prosjekter

Selskapet har i 2019 hatt begrenset prosjektaktivitet. Konsernet er imidlertid i god prosess med regulerings-arbeid på tomten i Maridalsveien 319, og målsetningen er at eiendommen skal bli ferdig regulert innen tredje kvartal 2020. På Fjellhamarveien 44c pågår mulighetsstudier med et reguleringspotensial på ca. 100-150 boliger. I Dronningens gate 13 pågår mulighetsstudier der vi ser på muligheter for nybygg i bakgården og legge til rette for nye forbindelser gjennom kvartalet for å skape et bymiljø og et tilbudsmangfold i senter av kvartalet. Det er foreløpig uvisst om noen av disse eiendommene vil bli klare for utvikling i 2020, men mye taler for at arbeidene først blir igangsatt i 2021.

I tillegg arbeider konsernet med mulighetsstudier på Fornebu og på Skøyen.

Markedsutsikter

Utleiemarkedet

Markedet for utleie av næringseiendom har vært godt, og kontorledigheten for Osloregionen er samlet omkring 5,5 prosent ved utgangen av 2019. Selv om det er vesentlige forskjeller innenfor Oslo-området, har de fleste områdene sett en reduksjon i ledighet og økte leiepriser sammen-liknet med 2018. Leieprisene på kontor med høy standard i Oslo sentrum har hatt en nominell leieprisvekst på opptil 10 prosent (jfr. Akershus Eiendom) og ventes å øke med 5-7 prosent i 2020.

Veksten i etterspørsel etter kontorarealer i Oslo i 2019 har vært positivt påvirket av at det er blitt mange tilbydere av fleksible kontorlokaler, og aktører innenfor co-working har signert mye areal. Disse arealene er tatt ut av ledighets-tellingen, men skal fortsatt fylles opp. I kombinasjon med at veksten av kontorarealer på tilbudssiden tiltar i 2020/2021 og et noe svakere arbeidsmarked, tror vi at veksten i etterspørsel av kontorarealer i 2020/2021 vil modereres. Dette vil også trolig resultere i en lavere vekst i leieprisene i 2020.

Konkurransen i utleiemarkedet for bygulv har vært økende i 2019. Konkurransen forventes å være ytterligere tiltakende i 2020 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

Tilsvarende som i 2018 har 2019 vært preget av høy aktivitet i transaksjonsmarkedet med betydelig konkurranse om de beste objektene og tilhørende lave direkteavkastningskrav, både innenfor handel, logistikk og kontorsegmentet.

I 2019 har langsiktige renter falt både i Norge og inter-nasjonalt, og rentene ligger på historisk lave nivåer.

Lavere globale vekstutsikter og høy grad av risikoaversjon er faktorer som ligger bak nedgangen. Eiendomsgjelden har flatet ut i 2018 og 2019. Med en kombinasjon av et velfungerende lánemarked og mange aktører med god tilgang på egenkapital, ventes det at aktiviteten i transaksjonsmarkedet også blir høy i 2020 og at prisnivået vil holde seg stabilt.

I løpet av de første månedene av 2020 har Coronaviruset (Covi-19) for alvor fått sitt utbrudd og det har vært stor turbulens i finansmarkedene. Effekten viruset vil få på den globale veksten og aktivitetsnivået for øvrig både nasjonalt og internasjonalt er uvisst, men potensielt kan dette endre rammebetingelsene også for eiendomsbesittere dersom dette medfører konkurser, høyere arbeidsledighet og høyere risikoaversjon.

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

Selskapet har i litt over et år jobbet med det Enova-støttede sirkulærøkonomikonseptet «Fra eie til leie». 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.

I 2019 ble det igangsatt arbeid med å kartlegge energi-forbruket gjennom klimaregnskap samt legge planer for energitiltak i eksisterende bygninger slik at energi-forbruket reduseres. I 2019 ble selskapet miljøsertifisert i henhold til sertifiseringssystemet «Miljøfyrtårn» for alle eiendommer der vi eier hele bygget. 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 Drifts-øvervåkingsanlegg») og piloter for AI verktøy («Kunstig Intelligens») for SD anlegg er følgelig under etablering på flere av våre eiendommer.

I 2018 var gjennomsnittlig energibruk i vår eiendomsportefølje 192 kWh. Foreløpige tall for 2019 viser en reduksjon på 3-4 prosent.

Målsetningen er en årlig reduksjon i gjennomsnittlig energiforbruk på 5 prosent fremover.

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 har en målsetning om sorteringsgrad på 50 prosent i løpet av 2020, 70 prosent innen 2022 og 90 prosent innen 2030. I 2018 lå vi på 38 prosent. I 2019 har vi gjennomført en rekke tiltak for å forbedre dette, herunder kartlegging og dimensjonering av avfallsløsningene, nye rammeavtaler med rennovasjonsleverandører og tettere dialog med leietakere rundt kildesortering. Sorteringsgraden for 2019 er enda ikke kvantifisert, men er forventet å øke betydelig.

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 en målsetning om å være papirløse og heldigitale innen utgangen av 2020.

Selvaag Eiendom måler løpende utslipp på alle eiendommene selskapet bygger og forvalter med mål om å redusere disse. For 2019 viste klimaregnskapet et utslipp på 1788 tonn CO2-ekvivalenter. Per kvadratmeter i eiendomsporteføljen utgjorde dette 29,02 CO2-ekvivalenter. Målsetningen er årlig reduksjon av klimautslipp med 5 prosent frem til 2030.

Det er ikke konstatert alvorlige tilfeller av utslipp til det ytre miljø i løpet av året.

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, avansement 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 24 ansatte er 11 kvinner. Styret består av seks menn. Daglig leder er kvinne, og i ledergruppen er

en tredjedel kvinner. Kvinnelige ansatte er følgelig godt representert i høytlønte stillinger. Selskapet har som policy at det ikke skal forekomme diskriminering i forhold til avlønning.

Det blir avholdt årlige medarbeidersamtaler med påfølgende halvårlege 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 0,4 prosent i 2019 mot 0,6 prosent i 2018. For Selvaag Eiendom konsern, som inkluderer halvt års eierskap i Tjuvholmen Drift, var sykefraværet 3,3 prosent i 2019 mot 4,6 prosent i 2018.

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 videreforedles 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 verdijustert 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 2019 var på 31,4 prosent mot 20,3 prosent ved utgangen av 2018. Selskapet søker å kunne diversifisere finansieringskilder og forfallsstruktur for å redusere refinansieringsrisiko.

Endringer i rentenivå vil påvirke konsernets kontantstrøm. Konsernet søker å redusere 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 2019 er på 68 prosent (76 prosent), med en gjenstående løpetid for rentesikringene på 3,9 år (4,5 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).

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, ettersom Selvaag Eiendom har mange ulike leietakere og ingen dominerende kunde. Konsernet kontrollerer kredittrating og kreditthistorie til nye leietakere og har etablert gode rutiner for å følge opp utestående kundefordringer. Konsernet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer.

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 2019 har konsernet ingen større pågående utviklingsprosjekt.

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 tilstede. Årsregnskapet for 2019 er utarbeidet i samsvar med dette.

Resultatregnskap

Driftsinntektene i konsernet for 2019 ble 306 millioner sammenliknet med 335 millioner i 2018, der leieinntektene utgjør 206 millioner i 2019, en økning med 24 millioner fra 183 millioner i 2018. Dette som følge av helårseffekt av eiendommene Dronningensgate 13 og Olav Selvaagsplass 5, som ble overtatt i mars 2019, samt optimalisering av eksisterende leieforhold. Hovedårsaken til nedgangen av driftsinntektene er at Tjuvholmen Drift ble solgt i juni 2019 og at konsernet har lavere realiserte gevinster fra salg av anleggsmidler, 24 millioner i 2019 mot 80 millioner i 2018.

Driftskostnadene i konsernet ble 241 millioner i 2019 sammenlignet mot 241 millioner året før. Reduserte lønn og personalkostnader fra 51 millioner i 2018 til 44 millioner i 2019 er motvirket av noe høyere driftskostnader og av- og nedskrivninger som følge av overtakelse av eiendommer i 2019.

Netto finansposter utgjorde 25 millioner i 2019 mot 49 millioner året før. Nedgangen skyldes primært lavere finansinntekter, som følge av salg av investeringer i utlandet i 2018, noe høyere rentekostnader som følge av økt belåning, delvis motvirket av høyere resultatandel fra det tilknyttede selskapet Union Eiendomsutvikling AS.

Årsresultatet før minoritetsinteresser ble i 2019 85 millioner, sammenliknet med 56 millioner i 2018.

Balanse

Anleggsmidler endte på 3 980 millioner per 31. desember 2019 mot 3 208 millioner per 31. desember 2018. Konsernet har i 2019 overtatt Dronningensgate 13 og Olav Selvaags Plass 5.

Omløpsmidler endte på 188 millioner ved årsslutt mot 792 millioner i 2018. Nedgangen skyldes primært redusert bankbeholdning som følge av kjøp av eiendom og nedbetaling av langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld endte på 2 220 millioner ved årsslutt 2019 mot 1 927 millioner ved årsslutt 2018. Økningen skyldes primært optrekk av rentebærende gjeld med 210 millioner til 1 729 millioner, og økning av utsatt skatt fra merverdier ved kjøp av eiendom. Konsernets totale rentebærende gjeld utgjorde ved årsslutt 41 prosent av totalbalansen i konsernet, sammenlignet med 38 prosent pr. 31. desember 2018.

Sum kortsiktig gjeld er på 127 millioner ved utgangen av 2019 mot 301 millioner ved årsslutt 2018. Det er avsatt for 50 millioner i konsernbidrag til Selvaag AS for 2019 mot 200 millioner i 2018.

Sum egenkapital endte på 1 820 millioner ved årsslutt 2019 mot 1 773 millioner i samme periode i 2018. Bokført egenkapitalandel endte dermed på 43,6 prosent mot 44,3 prosent i 2018.

Den verdjusterte egenkapitalen er beregnet til om lag 2 747 millioner (2 643 millioner) per 31. desember 2019.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter i konsernet var på 23 millioner (3 millioner).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var -485 millioner (106 millioner) i 2019. Endringen er hovedsakelig knyttet til utbetaling ved kjøp av eiendom på 655 millioner (25 millioner) relatert til kjøpet av Dronningens gate 13 og Olav Selvaags plass 5 i 2019, nedgang i salg av leiligheter og netto utbetaling fra investering i tilknyttede selskaper, henholdsvis som følge av avvikling av leilighetsporteføljen og utenlandsvirksomheten og realisasjon av pengemarkedsfond på 151 millioner i 2019.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter endte på 11 millioner (- 502 millioner) i 2019. Endring i kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter skyldes i all hovedsak forskjellen mellom netto opptak av langsiktig gjeld i 2019, og netto oppgjør av langsiktig gjeld i samme periode i 2018.

Konsernet har i 2019 nedkvittert lån på totalt 707 millioner (423 millioner). I samme periode har konsernet tatt opp nye lån på 918 millioner. Konsernet har i 2019 utbetalt 200 millioner i konsernbidrag for 2018 til Selvaag AS.

Netto endringer i kontanter og kontantekvivalenter endte med dette på -451 millioner (-392 millioner) i 2019. Ved årsslutt 2019 hadde dermed konsernet en likviditetsbeholdning på 155 millioner (606 millioner).

Hendelser etter balansedagen

Konsernet overtok i starten av februar 2020 logistikk-eiendommen Fjellboveien 7 på Berger rett utenfor Oslo. Eiendommen er fullt utleid, med årlige totale leieinntekter på om lag 16 millioner i 2020. Utover dette har det ikke vært vesentlige hendelser etter balansedagen som har betydning for årsregnskapet for 2019.

Morselskapets årsresultat og disponeringer

I 2019 hadde morselskapet Selvaag Eiendom AS et resultat etter skatt på 30 millioner (124 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 30 millioner avgis 39 millioner i konsernbidrag der 9 millioner overføres fra annen egenkapital.

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


Fremtidsutsikter

Konsernets har en god og solid finansiell situasjon. De ti største leietakerne utgjør ca. 31 prosent av konsernet samlede leieinntekter (inkludert deleide). Gjennomsnittlig gjenværende leietid for ferdig utviklede eiendommer (hel - og deleide) er ca. 5,2 år per 31.12.2019. Dette sikrer solide inntekter og god kontantstrøm i årene fremover. Porteføljen er godt diversifisert.

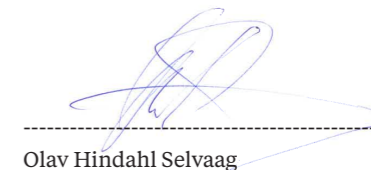
I 2020 vil Konsernet ha fokus på verdiutvikling av eiendomsporteføljen i tråd med selskapets strategi. Vi forventer derfor at selskapet vil sette ytterligere kapital i arbeid gjennom eiendomskjøp, og at det kan bli aktuelt å realisere enkelte eiendommer i dagens portefølje.

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

Oslo, 06.03.2020



Gunnar Frederik Selvaag
Styreleder



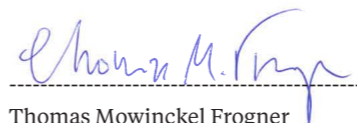
Olav Hindahl Selvaag
Styremedlem



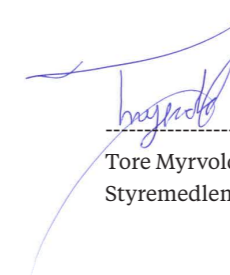
Jan Peter Sunde
Styremedlem



Leif Teksum
Styremedlem



Thomas Mowinckel Frogner
Styremedlem



Tore Myrvold
Styremedlem



Cecilie Martinsen
Daglig leder

SELVAAG EIENDOM AS
KONSERNREGNSKAP
2019

RESULTATREGNSKAP

SELVAAG EIENDOM AS

KONSERN

2018	2019	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2019	2018
20 234	22 131	2	Inntekter fast eiendom	2	263 015	227 469
16 520	18 446	2	Øvrige salgsinntekter	2	18 963	27 117
71 212	11 269	4	Gevinst ved salg av anleggsmidler	4	24 161	80 396
107 966	51 846		SUM DRIFTSINTEKTER		306 139	334 982
32 569	36 480	14	Lønn- og personalkostnader	14	44 329	51 261
38 954	30 341	14/18/19/20	Andre driftskostnader	14/18/19/20	104 616	100 063
5 765	5 729	4	Av- og nedskrivninger	4/2	92 518	90 165
77 288	72 550		SUM DRIFTSKOSTNADER		241 463	241 489
30 678	(20 704)		DRIFTSRESULTAT		64 676	93 493
134 734	74 119	17	Resultat fra investering i datterselskap		-	-
(1 394)	(5 660)	17	Resultatandel fra TS og FKV	7/17	57 321	13 960
(4 585)	(3 298)	17	Nedskrivning finansielle anleggsmidler	17	(97)	(4 288)
32 568	44 234	17	Finansinntekter	17	26 408	94 853
(51 787)	(53 566)	17	Finanskostnader	17	(58 775)	(55 996)
109 536	55 829		NETTO FINANSPOSTER		24 857	48 529
140 214	35 125		RESULTAT FØR SKATT		89 533	142 022
(16 034)	(5 360)	15	Skattekostnad	15	(4 166)	(86 457)
124 180	29 765		ÅRSRESULTAT FØR MINORITET		85 367	55 565
			Minoritetsinteresser	3	137	14 229
			ÅRSRESULTAT ETTER MINORITET	3	85 230	41 336

BALANSE

SELVAAG EIENDOM AS

KONSERN

2018	2019	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2019	2018
-	-	4	Godwill	4	91 430	-
125 873	107 618	4	Varige driftsmidler	4	3 673 285	3 049 084
2 008 955	2 575 546	6	Aksjer i datterselskaper		-	-
493 892	500 095	9	Lån til selskap i samme konsern		-	-
120 995	118 035	7	Investering i TS og FKV	7	194 852	139 034
3 490	3 393	8	Anleggsaksjer	8	18 794	18 741
562	562		Andre fordringer		1 210	1 389
2 627 894	3 197 631		Finansielle anleggsmidler		214 856	159 164
2 753 767	3 305 249		ANLEGGSMIDLER		3 979 571	3 208 248
7 908	5 928	13	Kundefordringer	13	9 926	21 352
5 264	11 404		Andre fordringer		22 410	13 890
68 181	78 387	13	Fordringer på konsernselskap	13	-	-
150 613	-		Finansielle omløpsmidler		-	150 613
398 685	44 215	5	Bank, kontanter mv.	5	155 259	606 355
630 651	139 934		OMLØPSMIDLER		187 595	792 210
3 384 418	3 445 183		SUM EIENDELER		4 167 166	4 000 458

SELVAAG EIENDOM AS

KONSERN

2018	2019	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2019	2018
420 912	420 912	3/12	Aksjekapital	3/12	420 912	420 912
118 600	118 600	3	Overkurs	3	118 600	118 600
228 524	228 524	3	Annen innskutt egenkapital	3	228 524	228 524
1 003 626	994 327	3	Annen egenkapital	3	998 883	952 354
-	-		Minoritetsinteresser	3	52 886	52 759
1 771 662	1 762 363	3	EGENKAPITAL	3	1 819 805	1 773 149
42 172	36 507	15	Utsatt skatt	15	368 107	246 621
155 635	119 843	11/16	Andre langsiktige forpliktelser	11/16	122 800	161 977
1 083 928	1 295 000	10	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 729 052	1 518 177
79 636	142 812	9	Gjeld til selskaper i samme konsern		-	-
1 361 371	1 594 162		LANGSIKTIG GJELD		2 219 959	1 926 775
4 403	5 577	13	Leverandørgjeld	13	15 420	12 242
-	-	15	Betalbar skatt	15	4 566	13 446
201 000	51 429	13	Gjeld til konsernselskap	13	50 000	200 000
3 735	5 096		Skyldig offentlige avgifter		10 514	12 101
42 247	26 556	13	Annen kortsiktig gjeld	13	46 902	62 745
251 385	88 658		KORTSIKTIG GJELD		127 402	300 534
3 384 418	3 445 183		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 167 166	4 000 458

Oslo, 06.03.2020



Gunnar Frederik Selvaag
Styreleder



Olav Hindahl Selvaag
Styremedlem



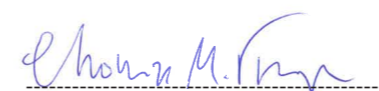
Jan Peter Sunde
Styremedlem



Cecilie Martinsen
Administrerende direktør



Leif Teksum
Styremedlem



Thomas Mowinckel Frogner
Styremedlem



Tore Myrvold
Styremedlem

KONTANTSTRØM

SELVAAG EIENDOM AS

KONSERN

2019	2018	Beløp i NOK 1.000	Note	2019	2018
35 125	140 214	Resultat før skatt		89 533	142 022
-11 269	-71 212	Gevinst/tap ved salg anleggsmidler	4	-24 161	-80 396
5 729	5 765	Ordinære avskrivninger	4	92 518	90 165
-68 459	-133 340	Resultatandel tilknyttede selskaper		-58 765	-13 960
-21 332	-1 739	Resultatført endring fin. anleggsmidler		-18 773	-83 949
-24	0	Betalte skatter		-9 066	-5 077
-2 660	-1 512	Endring tidsavgrensingposter eiendeler		-3 060	1 124
-50 122	-44 548	Endring tidsavgrensingposter gjeld		-54 118	-38 277
2 159	-21 199	Endring arbeidskapital		8 763	-8 219
-110 853	-127 571	Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		22 871	3 433
-2 388	-7 112	Utbetalinger ved påkostning eiendom og drifts- midler	4	-58 517	-39 284
22 703	133 527	Innbetalinger ved salg av eiendom	4	51 384	208 760
23 090	55 160	Salg av finansielle anleggsmidler	7/8/21	23 090	-
-647 928	20 750	Utbetaling ved kjøp/salg av aksjer og eiendom	21	-654 904	-25 314
0	69 400	Netto utbetaling investering i aksjer og andeler		5 602	84 486
148 421	-156 745	Netto innbetaling finansielle investeringer	7/8	148 431	-122 205
-456 102	114 980	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-484 914	106 443
201 413	-28 064	Endring mellomværende med konsernet	9,1	0	-67 063
-523 928	-410 375	Utbetaling ved nedbetaling rentebærende gjeld	10	-707 053	-423 245
735 000	0	Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	10	918 000	0
0	0	Netto endring langsiktige fordringer/gjeld		0	4 529
-200 000	-1 614	Netto utbetaling konsernbidrag og utbytte		-200 000	0
0	0	Netto utbetaling minoritet		0	-15 927
212 485	-440 053	Netto kontantstrøm fra finansierings- aktiviteter		10 947	-501 706
-354 470	-452 644	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-451 096	-391 830
398 470	851 329	IB kontanter og kontantekvivalenter		606 355	998 185
44 215	398 685	UB kontanter og kontantekvivalenter		155 259	606 355

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER

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

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 under-konsern i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap.

Konsernregnskapet for Selvaag Eiendom AS gjøres tilgjengelig via www.selvaageiendom.no og regnskaps-registeret. Konsernregnskapet til Selvaag 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 bestemte innflytelse er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet. Konsolidering av datterselskaper foregår etter oppkjøpsmetoden. Ved kjøp av datter-selskaper elimineres kostprisen av aksjene i morselskapets regnskap mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøps-tidspunktet. Merverdi fordeles på de eiendeler merverdien relaterer seg til. Merverdi som ikke kan fordeles på eien-deler, balanseføres som goodwill. Utsatt skatt på mer-verdier 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 skatte-forpliktelse.

Aksjer og andeler i datterselskaper oppføres i mor-selskapets 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 intern-gevinster. Mottatt utbytte fra felleskontrollerte selskaper går til fradrag i investeringen i konsernregnskapet.

Tilknyttede selskaper

Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper føres etter kost-metoden i selskapsregnskapet og egenkapital metoden i konsernregnskapet. Ved varig verdifall nedskrives aksjene og andelene til virkelig verdi.

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

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

Omregning av utenlandske selskaper

Ved omregning av utenlandske datterselskapers regn-skaper, er balanseposter omregnet til dagskurs ved regn-skapsavslutningstidspunktet og resultatposter omregnet til gjennomsnittskurser for regnskapsåret. Omregnings-differansene blir ført direkte mot konsernets egenkapital.

Konsernintern agio elimineres mot egenkapitalen da man anser pengeposter som en del av nettoinvestering i uten-landske 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 anskaffelses kost 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 verdi-fallet 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, verd-settes 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 balanse dagens kurs eller avtalt fremtidig kurs dersom slike avtaler er inngått.

Rente- og valutasikring

Konsernet benytter seg av sikringsinstrumenter for å sikre skjermeseg mot eksponering i rente- og valutasvingninger. Rentesikringsinstrumenter som er knyttet til under-liggende 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 rente-sikringsinstrumentet balanseført og inntektsføres lineært over resterende løpetid på rentesikringsinstrumentet.

Valutasikring er knyttet til forventet framtidig kontant-

strøm i utenlandsk valuta. I de tilfeller der det anses å være overveiende sannsynlig at fremtidig kontantstrøm i utenlandsk valuta vil inntreffe sikringsbokføres kontant-strømsikringen.

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 klassifiserer 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 kunde-fordringer 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 kunde-fordringer.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leverings-tidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Inntekter ved utleie vurderes til virkelig verdi av veder-laget. Inntekten periodiseres etter hvert som utleie-objektet stilles til rådighet for leietaker.

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 mindre-verdier 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 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

Virksomhetsområder (TNOK)	Leieinntekter	Andre inntekter	Av- og nedskrivninger	Driftsresultat	Resultat før skatt
2019					
Næring/kontor	125 317	29 392	(51 421)	51 841	40 395
Handel	55 830	14 929	(21 730)	24 145	20 094
Parkering	21 993	7 984	(6 360)	10 169	5 407
Administrasjon / drift	-	35 042	(2 765)	(38 917)	16 873
Andre virksomhetsområder	9 540	5 885	(3 240)	25 755	28 693
Utland	-	-	-	(1 043)	1 222
Elimineringer	(6 517)	(17 417)	(7 002)	(7 274)	(23 151)
Sum konsern	206 163	75 815	(92 518)	64 676	89 533
2018					
Næring/kontor	98 010	18 815	(52 294)	20 922	6 848
Handel	52 523	14 183	(23 541)	18 981	15 442
Parkering	22 052	7 706	(9 714)	9 927	6 651
Administrasjon / drift	-	48 226	(2 315)	(35 500)	71 683
Andre virksomhetsområder	12 243	2 244	(1 219)	84 498	88 166
Utland	-	-	-	(2 012)	81 928
Elimineringer	(2 250)	(19 166)	(1 082)	(3 323)	(128 696)
Sum konsern	182 578	72 008	(90 165)	93 493	142 022

Se note 21 for informasjon om endringer i konsernsammensetningen i 2019 og andre vesentlige hendelser.

REGION (TNOK)	INNTEKTER		EIENDELER	
	2019	2018	2019	2018
Norge	281 978	254 586	4 113 777	3 939 552
Utland	-	-	53 389	60 906
Sum	281 978	254 586	4 167 166	4 000 458

NOTE 3 - EGENKAPITAL

SELVAAG EIENDOM AS

(TNOK)	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	420 912	118 600	228 524	1 003 626	1 771 662
Fusjonseffekt	-	-	-	(64)	(64)
Årets resultat	-	-	-	29 764	29 764
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	(39 000)	(39 000)
Egenkapital 31.12	420 912	118 600	228 524	994 326	1 762 362

KONSERN

(TNOK)	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritet-sinteresser	Sum
Egenkapital 01.01	420 912	118 600	228 524	952 354	52 759	1 773 149
Årets resultat	-	-	-	85 230	137	85 367
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	(39 000)	-	(39 000)
Omregningsdifferanser	-	-	-	299	(10)	289
Egenkapital 31.12	420 912	118 600	228 524	998 883	52 886	1 819 805

NOTE 4 - GOODWILL OG VARIGE DRIFTSMIDLER

SELVAAG EIENDOM AS

(TNOK)	Anlegg under utførelse	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Leietaker-tilpasninger	Person- og varebiler	Sum
Anskaffelseskost 01.01	3 963	161 385	8 852	17 952	4 584	196 736
Tilgang	1 660	219	-	-	509	2 388
Tilgang ved fusjon	-	-	-	-	-	-
Overføring anlegg	-	-	-	-	-	-
Avgang	(3 468)	(11 599)	(13)	-	(389)	(15 469)
Anskaffelseskost 31.12	2 155	150 005	8 839	17 952	4 704	183 655
Akk. av- og nedskrivninger 01.01	-	46 687	6 360	16 438	1 378	60 080
Avskrivninger	-	3 646	738	429	916	5 729
Avgang ordinære avskrivninger	-	(287)	-	-	(268)	(555)
Akk. av- og nedskrivninger 31.12	-	50 046	7 098	16 867	2 026	76 037
Netto bokført verdi 01.01	3 963	111 915	2 492	1 514	3 206	123 090
Netto bokført verdi 31.12	2 155	99 959	1 741	1 085	2 678	107 618

KONSERN

(TNOK)	Goodwill	Anlegg under utførelse	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Leietaker-tilpasninger	Person- og varebiler	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 311	16 945	3 489 702	38 697	47 674	4 293	3 598 622
Tilgang	-	53 937	6 225	701	-	509	61 372
Oppkjøp / Salg	91 976	5 824	726 616	(90)	-	(310)	824 016
Avgang	(1 311)	(6 597)	(27 784)	(13)	-	(395)	(36 100)
Overføring anlegg	-	(2 437)	1 713	408	-	316	-
Anskaffelseskost 31.12	91 976	67 672	4 196 472	39 703	47 674	4 413	4 447 910
Akk. avskrivninger 01.01	1 311	-	443 296	24 456	39 521	1 139	509 723
Avskrivninger	546	-	82 469	4 015	2 551	947	90 528
Overføringer/ Oppkjøp/ Salg	-	-	43 431	6	-	(30)	43 407
Avgang ordinære avskrivninger	(1 311)	-	(688)	-	-	(269)	(2 268)
Akk. ordinære avskrivninger 31.12	546	-	568 508	28 477	42 072	1 787	641 390
Akk. nedskrivninger 01.01	-	-	39 815	-	-	-	39 815
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger	-	-	1 990	-	-	-	1 990
Akk. nedskrivninger 31.12	-	-	41 805	-	-	-	41 805
Netto bokført verdi 01.01	-	16 945	3 006 597	14 241	8 153	3 154	3 049 084
Netto bokført verdi 31.12	91 430	67 672	3 586 159	11 226	5 602	2 626	3 764 715

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 5 - BUNDNE BANKMIDLER

SELVAAG EIENDOM AS

Selskapet har ingen bundne bankmidler.

Selskapet har etablert skattetrekksgaranti pålydende TNOK 3 000.

KONSERN

Konsernet har ingen bundne bankmidler.

Morselskapet har etablert skattetrekksgaranti pålydende TNOK 3 000.

NOTE 6 - AKSJER I DATTERSELSKAP

(TNOK)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
Agathon 2 LLC.	Oklahoma, USA	100%	100%	44 292
North West Appartment Investment Gr. LLC	Washington, USA	90%	90%	
Selvaag Baltic Holding AS	Oslo	82,4%	82,4%	5 715
Selvaag Eesti OÜ	Estland	100%	82,4%	
Selvaag Parkering AS	Oslo	100%	100%	30 523
Lørenlunden Parkering AS	Oslo	100%	100%	
Løren Torg Parkering AS	Oslo	100%	100%	
Selvaag Eiendom Utleie 1 AS	Oslo	100%	100%	104 245
Selvaag eiendom Utleie 2 AS	Oslo	100%	100%	22 674
Selvaag Eiendom Utleie 3 AS	Oslo	100%	100%	20 947
Tjuvholmen Executive Suites AS	Oslo	100%	100%	50 488
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
Tingstuveien AS	Oslo	100%	100%	30
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%	
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
Tjuvholmen F7 Næring AS	Oslo	100%	100%	42 660
Tjuvholmen F8 Næring AS	Oslo	100%	100%	31 303
Fjellhamarveien 44 C AS	Oslo	100%	100%	7 800
Maridalsveien 323 AS	Oslo	100%	100%	263 784
Madserud Gård AS	Oslo	100%	100%	30
Strandveien 12 AS	Oslo	100%	100%	83 784
Olav Selvaags Plass 5 AS	Oslo	100%	100%	82 107
Dronningens Gate 13 Oslo AS	Oslo	100%	100%	489 814
Selvaag Eiendom Sømløst AS	Oslo	100%	100%	40
Silurveien Næringsbygg AS	Oslo	100%	100%	628 852
Silurveien Parkering AS	Oslo	100%	100%	
Maridalsveien 319-321 AS	Oslo	100%	100%	10 961
Sum bokført verdi aksjer i morselskap				2 575 546

NOTE 7 - INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAPER (TS) OG FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER (FKV)

Selvaag Eiendom AS

(TNOK)	Forretningskontor	Eierandel	EK-andel	Resultatandel	Balanseført verdi
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49,0%	189 830	63 447	115 081
Tjuvholmen AS	Oslo	60,0%	915	-629	1 100
Tjuvholmen KS	Oslo	54,0%	1 794	-6 292	1 795
Seed AS	Oslo	10,0%	106	-8	21
Seed KS	Oslo	9,0%	1 645	456	38
Tilknyttede selskaper					118 035

Konsern

(TNOK)	Forretningskontor	Eierandel	Balanseført 01.01	Tilgang/avgang	Omregningsdifferanse	Andel av resultat	Utbytte	Balanseført 31.12
NAIG*)	Seattle, USA	*)	52	-	-	-	-	52
SEED OU	Tallin, Estland	22,2%	4 154	-	(40)	818	(4 163)	769
SEED KS	Oslo	9,0%	1 841	-	-	(25)	-	1 816
SEED AS	Oslo	10,0%	344	-	-	(8)	-	336
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49,0%	126 414	-	-	63 448	-	189 862
Tjuvholmen KS	Oslo	54,0%	5 904	2 700	-	(6 904)	-	1 700
Tjuvholmen AS	Oslo	60,0%	325	-	-	(8)	-	317
Felleskontrollert og tilknyttet virksomhet			139 034	2700	(40)	57 321	(4 163)	194 852

*) NAIG er selvstendige investeringer gjennom North West Appartment 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.

NOTE 8 - ANLEGGSAKSJER

(TNOK)	Andel (%)	Anskaffelseskost	Selvaag Eiendom AS Balansført verdi	Konsern Balansført verdi
Koksa Eiendom AS	12,59%	6 666	2 282	2 282
ICG Portfolio VII (USA)	10,00%	7 301	-	10 536
River Park LLC (USA)	8,90%	5 947	-	4 838
Andre anleggsaksjer *)		6 981	1 111	1 138
Sum		26 895	3 393	18 794

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

NOTE 9 - LANGSIKTIGE FORDRINGER OG GJELD KONSERNSELSKAPER

Langsiktige fordringer (TNOK)	Selvaag Eiendom AS	
	2019	2018
Selvaag Eiendom Utleie nr 1 AS	9	-
Selvaag Eiendom Utleie nr 2 AS	-	5 621
Selvaag Eiendom Utleie nr 3 AS	-	499
Selvaag Parkering AS	27 411	32 975
Selvaag Eiendom Sømløst AS	8 533	-
Madserud Gård AS	6 283	-
Lørenhagen Næring AS	16 348	20 611
Lørenlunden Næring AS	903	1 901
Løren Leir AS	13 717	17 755
Løren Torg Næring AS	32 190	38 248
Tingstuveien AS	5 083	3 993
Silurveien Næringsbygg AS	79 802	136 258
Dronningens Gate 13 Oslo AS	94 878	-
Maridalsveien 319-321 AS	21 697	17 490
Fjellhamarveien 44 C AS	11 037	12 119
Tjuvholmen F1-N Næring AS	36 167	40 487
Tjuvholmen F1-S Næring AS	9 453	14 022
Tjuvholmen F2 Næring AS	45 947	50 919
Tjuvholmen F3 Næring AS	40 470	42 843
Tjuvholmen F7 Næring AS	29 367	34 620
Tjuvholmen F8 Næring AS	20 800	23 531
Sum	500 095	493 889

Beløpene over inkluderer også fordringer på selskaper i Selvaag konsern.

Langsiktig gjeld (TNOK)	Selvaag Eiendom AS	
	2019	2018
Tjuvholmen Executive Suites AS	66 545	55 460
Selvaag Eiendom Utleie nr 2 AS	5 656	-
Selvaag Eiendom Utleie nr 3 AS	11 473	-
Strandveien 12 AS	8 266	-
Olav Selvaags Plass 5 AS	1 384	-
Maridalsveien 323 AS	50 488	24 176
Sum	142 812	79 636

Beløpene over inkluderer også fordringer på selskaper i Selvaag konsern.

NOTE 10 - RENTEBÆRENDE LANGSIKTIG GJELD

Gjeld til kredittinstitusjoner (TNOK)	Selvaag Eiendom AS			Konsern	
	2019	2018	2019	2018	2018
Forfall 2019	-	135 928	-	-	319 053
Forfall 2020	-	388 000	-	-	388 000
Forfall 2021	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Forfall 2022	260 000	260 000	443 000	260 000	260 000
Forfall 2023	435 000	-	435 000	-	-
Forfall 2024	300 000	-	397 991	-	-
Forfall etter 2024	-	-	153 061	-	251 124
Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 295 000	1 083 928	1 729 052	1 518 177	

Selskapets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner ble netto økt med TNOK 211 072 gjennom betaling av avdrag med TNOK 135 928, og opptak av ny gjeld med TNOK 347 000 og refinansiering av TNOK 388 000.

Konsernets langsiktige gjeld ble økt med TNOK 210 875 gjennom betaling av avdrag med TNOK 136 125, og opptak av ny gjeld med TNOK 347 000, og refinansiering av TNOK 571 000.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid på konsernets langsiktige rentebærende gjeld var pr 31.12.2019 4,14 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 31.12.2019
Maridalsveien 323 AS	08.12.2014	01.01.2035	153 061	-	153 780
Maridalsveien 323 AS	16.11.2017	30.09.2024	37 963	190	38 062
Strandveien 12 AS	16.11.2017	30.09.2024	59 689	298	59 844
Sum obligasjonsgjeld			250 713	488	251 686

Overkurs på etableringstidspunktet inntektsføres løpende over de respektive lånenes løpetid. Inntektsført overkurs i 2019 utgjør TNOK 72.

Pantsatte eiendeler (TNOK)	Konsern	
	2019	2018
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2 100 940	2 319 064

NOTE 11 - FINANSIELLE INSTRUMENTER OG RISIKOSTYRING

Utestående renteswapper (TNOK)	Valuta	Mottar	Rente	Gjenstående løpetid aktive rentesikringer	Hovedstol	Markedsverdi	Balansført 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%	1,0 år	100 000	(3 827)	(4 253)	6 683	Videreført fra tidligere	01.12.2014	(25 517)
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	4,39%	6,3 år	265 769	(33 985)	(50 898)	8 144	Kjøp fra Selvaag Gruppen	22.09.2016	(77 366)
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	4,28%	6,3 år	265 769	(35 552)	(49 163)	7 866	Kjøp fra Selvaag Gruppen	22.09.2016	(74 726)
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	5,60%	1,0 år	150 000	(5 741)	(6 222)	6 222	Fusjon Sealbay Eiendom Holding AS	14.12.2014	(37 334)
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	5,60%	1,0 år	300 000	(11 495)	(8 999)	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	(24 818)	-	-	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	(2 297)	-	-	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	(2 027)	-	-	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	83	-	-	Oppstart 04.01.2024 med løpetid 5 år	I/A	I/A
Sum	NOK	NIBOR 3m	4,95%	3,7 år	2 681 538	(119 659)	(119 535)	37 914			(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 balansført og innteksføres lineært over swappens resterende løpetid.

Fusjonen med Sealbay Eiendom Holding AS (SYEH) er gjort til kontinuitet slik at det er de balansførte verdiene i SYEH konsern som er videreført og innteksføres over gjenværende løpetid. Balansført verdi i SYEH stammer fra konserndannelse med Tjuvholmen Butikk og Restaurant Holding AS (TBRH) konsern i 2014.

Swappen, som er kjøpet 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 balansført. Denne innteksføres lineært over swappens resterende løpetid. Balansført verdi i selskapsregnskapet er TNOK 13 560.

Balansført avsetning knyttet til rentesikringsavtaler beløper seg pr 31.12.2019 til TNOK 119 843 i Selvaag Eiendom AS og TNOK 119 535 i konsernet.

NOTE 12 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Selvaag Eiendom AS

Aksjekapitalen består av	Antall aksjer	(NOK) Pålydende	(TNOK) Aksjekapital
Ordinære aksjer	450 000	935	420 912
Sum	450 000	935	420 912

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 eies av Ole Gunnar Selvaag, Olav H. Selvaag og G. Frederik Selvaag.

NOTE 13 - MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SELVAAG KONSERN M.V.

Konsernmellomværende er inkludert i de ulike balansepostene med følgende beløp:

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Kundefordringer	5 145	6 002	2 632	8 106
Andre kortsiktige fordringer	78 387	68 181	-	-
Langsiktige fordringer på konsernselskaper	500 095	493 892	-	-
Sum	583 627	568 075	2 632	8 106
Leverandørgjeld	840	939	-	-
Gjeld til konsernselskaper	50 000	200 000	50 000	200 000
Annen kortsiktig gjeld	1 429	1 000	-	-
Forfall > 5 år etter balansedato	142 812	79 636	-	-
Sum	195 081	281 575	50 000	200 000

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

NOTE 14 - LØNNKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, REVISJONSHONORAR MM

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Lønnskostnader	30 660	30 114	36 875	43 747
Pensjonskostnader	1 203	1 043	1 474	1 504
Andre personalkostnader	4 617	1 412	5 980	6 010
Sum lønnskostnader m.v.	36 480	32 569	44 329	51 261
Antall ansatte i Norge pr. 31.12	24	23	24	41
Antall årsverk (gjennomsnitt)	23,7	21,0	33,3	40

TNOK		Honorar	Lønn	Bonus	Andre ytelser
Ledelse					
Administrerende direktør	Cecilie Martinsen	-	2 643	360	247
Styret i Selvaag Eiendom AS					
Styreleder	Gunnar Frederik Selvaag	-			
Styremedlem	Thomas Mowinckel Frogner	200			
Styremedlem	Tore Myrvold	-			
Styremedlem	Olav H. Selvaag	-			
Styremedlem	Leif Teksum	325			
Styremedlem	Jan Peter Sunde	275			

Opptjent bonus på TNOK 360 for 2018 ble utbetalt til Administrerende direktør i 2019.

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

Selskapet er pliktig til å ha 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.

Kostnadsført revisjonshonorar:

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Honorar for lovpålagte tjenester	676	428	1 324	1 164
Honorar for andre attestasjonstjenester	106	183	378	486
Sum	782	611	1 702	1 650

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

NOTE 15 - SKATTER

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Resultat før skatt	35 125	140 214	89 533	142 022
Skatt 22(23)%	7 728	32 249	19 697	32 665
Skatteeffekt av:				
Permanente forskjeller	(2 391)	(14 461)	(15 031)	(9 951)
For mye/lite avsatt tidligere år	-	148	-	148
Ilignet tilleggsatt 2016	24	-	24	-
Forskjell skattesats Norge og utland	-	-	(343)	(1 740)
Skatteeffekter av transaksjoner	-	-	(182)	57 997
Effekt av endret skattesats/ forskjeller i skattesatser	-	(1 901)	-	7 338
Årets beregnede skattekostnad	5 361	16 035	4 166	86 457
Effektiv skattesats	15%	11%	5%	61%
Betalbar skatt	11 024	46 000	13 127	65 514
For mye/lite avsatt tidligere år	-	148	-	-
Endring utsatt skatt	(5 663)	(30 113)	(8 961)	20 943
Sum skattekostnad	5 361	16 035	4 166	86 457
Skattekostnad i resultat	5 361	16 035	4 166	86 457
Endring utsatt skatt	(5 663)	(29 965)	(8 961)	20 943
Betalbar skatt i resultatregnskapet	11 024	46 000	13 127	65 514
Anleggsmidler	27 536	28 331	1 542 353	963 212
Kortsiktige poster (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	(32)	134	(390)	101
Gevinst og tapskonto	151 415	196 268	232 161	283 895
Investeringer	7	68	7	68
Langsiktig gjeld / avsetninger for forpliktelser	(15 764)	(35 894)	(15 764)	(35 894)
Fradragsberettigede renter til fremføring	(19 855)	(19 855)	(39 428)	(39 428)
Skattemessig underskudd til fremføring	-	-	(81 207)	(86 352)
Sum midlertidige forskjeller	143 307	169 052	1 637 732	1 085 602
Midlertidige forskjeller som ikke er utlignet	22 637	22 637	35 503	35 409
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	36 508	42 172	368 107	246 621
				121 485
Betalbar skatt i resultatregnskapet	11 024	46 000	13 127	65 514
Betalt tilleggsatt	(24)	-	(24)	-
Forskuddsbetalt skatt utland	-	-	4 566	(4 237)
Skatteeffekt av konsernbidrag	(11 000)	(46 000)	(13 103)	(47 831)
Betalbar skatt i balansen	-	-	4 566	13 446

Permanente forskjeller

Ikke fradragsberettigede kostnader	155	128
Skattepliktig andel utbytte	15	479
Tilbakeføring gevinst/tap aksjer og utbytte	(4 532)	(16 950)
Nedskrivning aksjer	1 971	1 882
Sum skatteeffekt permanente forskjeller	(2 391)	(14 461)

Skattesatsen i Norge i 2019 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 konsernet avviker betydelig fra resultatført endring i utsatt skatt i konsernet. Avviket skyldes effekten av kjøpet av Dronningens Gate 13 Oslo AS og Olav Selvaags Plass 5 AS.

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

NOTE 16 - BETINGEDE FORPLIKTELSER

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Garantier	16 016	39 256	16 016	39 256
Sum	16 016	39 256	16 016	39 256

Konsernets usikrede garantier fordeler seg pr 31.12.2019 med TNOK 16 016 i garantistillelser overfor Oslo Havn KF og Tjuvholmen KS.

Konsernets usikrede garantiforpliktelser er redusert med TNOK 23 240 som følge av nedtrapping av garantistillelser overfor Tjuvholmen KS og Oslo Havn KF. Garantistillelsene trappes ned over henholdsvis 5 og 10 år.

Se note 10 for ytterligere opplysninger om Rentebærende langsiktig gjeld.

NOTE 17 - SPESIFIKASJON AV FINANSPOSTER

(TNOK)	Selvaag Eiendom		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Finansinntekter				
Mottatt konsernbidrag	74 119	65 334	-	-
Utbytte fra datterselskaper	0	69 400	-	-
Sum Resultat fra investeringer i datterselskaper	74 119	134 734	-	-
Utbytte / Andel fra TS	(5 660)	(1 394)	57 321	13 960
Finansinntekter				
Renteinntekter	1 185	3 046	2 565	4 148
Renteinntekter konsernselskaper	21 445	27 070	3 300	5 676
Agio	9	59	9	60
Gevinst ved salg av aksjer	20 948	1 739	18 365	83 949
Utbytter anleggsaksjer	236	40	1 444	40
Andre	412	615	725	979
Sum	44 234	32 568	26 408	94 853
Finanskostnader				
Rentekostnader konsernselskaper	3 960	2 659	-	-
Rentekostnader langsiktig gjeld	39 441	38 254	55 256	55 016
Andre rentekostnader	16	51	91	104
Disagio	7	25	7	25
Andre	10 142	10 798	3 421	851
Sum	53 566	51 787	58 775	55 996
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	3 298	4 585	97	4 288
Netto finansposter	55 829	109 536	24 857	48 529

Rentekostnadene i konsernregnskapet inkluderer TNOK 37 914 i redusert avsetning knyttet til rentesikringskontrakter.

Nedskrivning finansielle anleggsmidler	2019	2018
Koksa Eiendom AS	(97)	(4 288)
Selvaag Baltic Holding AS	(3 201)	-
Siekierkowska	-	(297)
Sum	(3 298)	(4 585)

NOTE 18 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

(TNOK)	Selvaag Eiendom		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Konsulenthonorar	6 312	5 070	13 192	7 743
Administrasjon	8 965	8 222	7 169	9 669
Eierkostnader eiendommer	4 861	12 234	19 618	24 308
Driftskostnader eiendommer	7 664	7 549	57 321	49 943
Andre faste kostnader	2 539	5 879	7 316	8 575
Sum	30 341	38 954	104 616	100 238

NOTE 19 - OPERASJONELLE LEIEAVTALER

(TNOK)	2019		2018	
	Antall	Leiekostnad	Antall	Leiekostnad
Norge	1	3 645	1	3 517
Danmark	-	-	1	1 790
Sum	1	3 645	2	5 307

Selvaag Eiendom AS leier, for egen bruk, hovedkontor med adresse Silurveien 2 fra datterselskapet Silurveien Næringsbygg AS. Årlig leiebeløp er TNOK 2 371.

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

Operasjonelle leieavtaler kostnadsføres løpende og klassifiseres som andre driftskostnader. I 2019 og 2018 hadde konsernet ingen leieavtaler klassifisert som finansielle.

NOTE 20 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 14, mellomværende med konsernselskaper i note 13 og renteinntekter fra konsernselskaper i note 17.

Transaksjoner med nærstående parter:

(TNOK)	Selvaag Eiendom		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Salg av varer og tjenester				
- Konsernselskaper (inkl Selvaag-konsern)	19 000	26 412	17 238	21 517
- Tilknyttede selskaper	180	165	929	157
- Andre nærstående selskaper	40	40	10 084	16 735
Sum	19 220	26 617	28 251	38 409

Kjøp av varer og tjenester

- Konsernselskaper (inkl Selvaag-konsern)	4 821	4 675	1 019	966
- Tilknyttede selskaper	-	-	-	-
- Andre nærstående selskaper	10	115	2 555	1 062
Sum kjøp av varer og tjenester	4 831	4 790	3 574	2 028

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

NOTE 21 - ANDRE FORHOLD

Endring i konsernsammensetningen

Kjøp av selskaper

Dronningens Gate 13 Oslo AS ble kjøpt fra Ragde Eiendom AS med virkning fra 01.03.2019. Selskapet er konsolidert i Selvaag Eiendom konsern fra og med samme dato. Ved oppkjøpet ble det identifisert og allokert merverdier på henholdsvis TNOK 261 616 knyttet til tomt og TNOK 232 705 knyttet til bygg i konsernet. I tillegg ble TNOK 81 808 allokert som en skatteulempe/goodwill i konsernet. Utsatt skatt av merverdiene er balanseført med TNOK 108 898.

Olav Selvaags Plass 5 AS ble kjøpt fra Staff Gruppen AS med virkning fra 08.03.2019. Selskapet er konsolidert i Selvaag Eiendom konsern fra og med samme dato. Ved oppkjøpet ble det identifisert og allokert merverdier på henholdsvis TNOK 39 660 knyttet til tomt og TNOK 17 977 knyttet til bygg i konsernet. I tillegg ble det identifisert og allokert TNOK 10 169 til skatteulempe/goodwill. Utsatt skatt av merverdiene er balanseført med TNOK 15 702.

Begge transaksjonene ble gjennomført med eksterne motparter til markedsmessige vilkår.

Avgang av selskaper

Datterselskapet Tjuvholmen Drift AS ble med virkning fra 01.07.2019 solgt til Newsec Basale AS. Resultat til og med 30.06.2019 inngår i konsernets resultat for 2019.

Andre endringer

Datterselskapet Madserud Gård Eiendom AS ble med skattemessig og regnskapsmessig virkning fusjonert med Selvaag Eiendom AS fra 01.01.2019. Selskapet ble kjøpt fra Malin Eiendom AS den 11.09.2019.

Hendelser etter balansedag

Selskapet fikk i desember tilslag på kjøp av eiendommen Fjeldboveien 7 med overtakelse i februar 2020 transaksjoner blir gjennomført med ekstern motpart og til markedsmessige betingelser.



SELVAAG EIENDOM

TAR EIENDOMSBRANSJEN INN I FRAMTIDEN
VI AT VÅRE KUNDER SKAL LYKKE
FINNER LØSNINGENE I FELLESSKAP
LEVERER MER ENN FORVENTET
PASS, GIR OSS ALDRIG OG HAR DET GØY
DIDIG OG LEVER AV VÅRE FELT
ER DET VI LØVER
KNAUTE, BLI VÅRE PARTNER FOR NESTE GENERASJON

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 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 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 Eiendom AS 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 Eiendom AS per 31. desember 2019 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

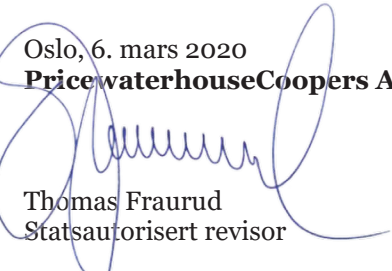
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 6. mars 2020

PricewaterhouseCoopers AS



Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor

KUNSTEN Å UTVIKLE EIENDOM

SELVAAG
EIENDOM