

Årsrapport 2009 Selvaag Gruppen



SELVAAG

Innhold

Historie: Tuftet på trass og visjoner	04
Ledelsen: Et år som ble bedre enn ventet	06
Organisasjonskart	09
Selvaagbygg	10
Selvaag Bolig	12
Selvaag Forvaltning	14
Selvaag Eiendom	16
Selvaag Invest	18
City Self-Storage	20
Selvaag Corporate	22
Tjuvholmen KS	24
Årsberetning	27
Resultatregnskap	31
Balanse pr. 31.12.	32
Kontantstrøm	33
Noter til regnskapet	34
Styrets erklæring	50
Revisors beretning	51

Selvaag er Norges mest erfarne boligbygger

Gjennom en kontinuerlig jakt på forbedringer har Selvaag siden 1948 brutt grenser og satt nye standarder for hvordan gode hjem skapes.

Selvaag bygger, selger, leier ut og forvalter boliger og annen eiendom. I tillegg har konsernet en omfattende investeringsvirksomhet.



Tuftet på trass og visjoner

«Det skulle være straffbart å sløse slik med materialer som bygningsloven påbyr!» lyder overskriften på et gulnet presseklipp i Selvaag Gruppens arkiv. «Ingeniør Selvaag kaster fram kjetterske ideer – og påtar seg å bygge moderne leiligheter for halvparten av prisen i Oslo og Aker» forteller overskriften videre, og beskriver dermed tankene som førte til titusener av boliger og et visjonært konsern.

Presseklippet fra VG i 1947 er det første av mange hundre som beskriver ingeniør Olav Selvaags trassige kamp mot bygningsmyndigheter, kommuner og alle andre som sto i veien for rasjonell boligbygging. «Hvorfor er det så dyrt å bygge?» spurte den kunnskapsrike og kreative ingeniøren allerede i dette første utspillet, og brukte resten av sitt liv på å finne gode svar på hvordan det kunne bygges bedre og billigere.

Ekeberghuset, som sto ferdig i 1948, ble en sensasjon. 80 000 mennesker valfartet til Ekeberg for å se på nyvinningen, som beviste Olav Selvaags teorier og satte en ny standard

for boligbygging. Huset ble bygget til 1/3 av vanlig pris, på bare fire måneder. Denne revolusjonen ble grunnsteinen for et konsern som til nå har bygget nær 50 000 boliger, og som hele tiden har utfordret etablerte tanker i jakten på bedre løsninger.

Dagens boliger har en standard som er langt høyere enn den som imponerte i 1948, og speiler på den måten den enorme velstandsøkningen vi har hatt i Norge. Men tanken bak er den samme som grunnleggeren presenterte da han tok opp kampen mot sløsingen: Mest mulig bolig for pengene. Og ingeniørens sannhet fra første presseklipp er like sann i dag: «Når vi bygger dyrere enn vi har råd til, vil vi uvergelig måtte betale med andre deler av vår levestandard».



Sensasjon: 80 000 mennesker kom for å se på Ekeberghuset.

Hvorfor er det så dyrt å bygge?

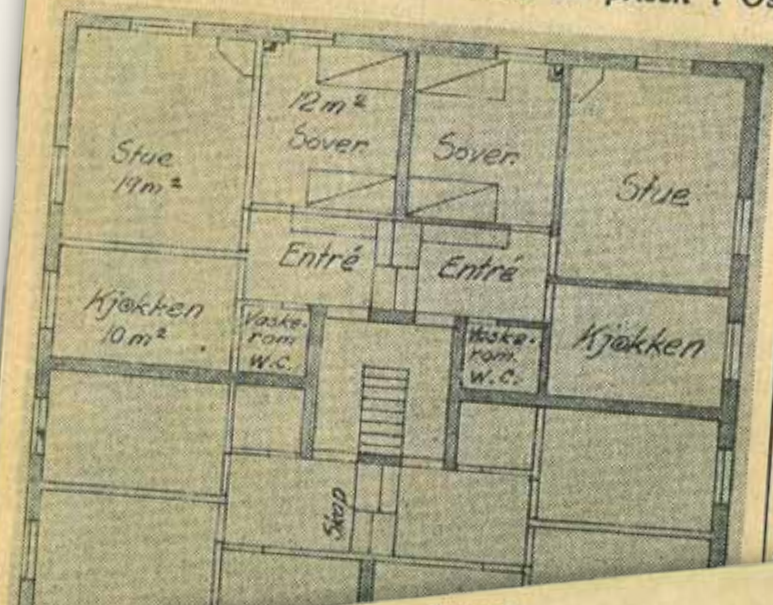
Det skulle være straffbart

å sløse slik med materialer som bygningsloven påbyr!

Og hvorfor bygger vi så „flint“

at alminnelige folk ikke har råd til å bo i de nye husene?

Ingeniør Selvaag kaster fram kjettlerske ideer — og påtar sig å bygge moderne leiligheter for halvparten av prisen i Oslo og Aker.



Byggeprisene er i dag kommet slik i været at det må gjøres noe virkelig drastisk for å komme ned på et forsvarlig nivå. Det er vel og bra om vi kan hindre at de «billige» bygg i Oslo—Aker ikke stiger over 600 kroner pr. kvm. og om vi kan bringe nivået tilbake til 500. Men det er fremdeles alt for høyt, — det er 300 vi må ta sikte på. Til sammenlikning kan nevnes at byggeprisen for første klassen bygg i Oslo og Aker før krigen var 200 kroner pr. kvm. gulvflate, og ifølge prisindeksen (høyere lønninger og høyere materialpriser) skulle stigningen vært 60 prosent!

Det er igjen Ingeniør Selvaag — han med fellesakkorden — som er optimist og sier at...

Ingeniør Olav Selvaag:

Arbeidskraft og materialer må utnyttes rasjonelt, skal bolig-problemet løses

„Det søles bort verdier og materialer i en utilgivelig grad“

For en representativ forsamling av byens fremste menn innen bygningsindustrien, der bygningsrådet i Stavanger og Hetland, bygnings-sjefen, den tekniske rådmann, byarkitekten og kommunens tekniske konsulent var til stede foruten representanter for Håndverkerforeningen og fagforeningene, holdt Ingeniør Olav Selvaag et overmåte positivt og interessant foredrag: «Får vi et optimum (det beste) ut av det som vi ofrer på vår byggevirksomhet?

Foredragsholderen som driver entreprenørforetning i Oslo, men hvis mål røpet at han var fra Farsund, gikk sterkt i rette med bygningslovens forskrifter som han påstod var trukket opp av dilettanter. Han var heller ikke nådig overfor våre tekniske konsulenter og byggeledere. Det søles bort verdier og materialer i en nesten utilgivelig grad fordi vi overdimensjonerer våre bygninger, sa han.

Målet må være en bygningslov som er en spore for den enkelte til å lage det ypperste innen en bestemt økonomisk ramme. Enhver bygning som ikke er rasjonelt og økonomisk konstruert burde forbys oppført.

Et hvert krav ut over det som gjør gjennomsnittsbygningen til et optimum for beboerne, er faktisk en sosial handling, fordi det uvegerlig senker vår levestandard.

Som et eksempel nevnte han at det er nok å ha 15—20 cm. tykke isolerte grovbetong grunnmurer under et mindre hus. Derfor er det asosialt og samfunnsfiendtlig av bygningsloven å kreve 30—40 cm. tykke grunnmurer. Det koster plass, penger og materialer som kan brukes til andre samfunnsnyttige arbeider.

Under Sola-debatten i Stortinget spurte Brofoss, og slo seg for brystet, om det var noen som ville foreslå å sløye 6000 grunnmurer til småhus for å skaffe sement til Sola. —

— Det var synd at ingen av representantene hadde så meget inn-sikt at han kunne foreslått å bygge begge deler ved å redusere sementforbruket i grunnmurene til det strengt nødvendige, sa taleren.

Det burde være en selvfølge at landets ypperste fagfolk ble satt til å utarbeide bygningsforskriftene. — Ja, ikke bare tekniske eksperter, men folk som kjenner vår økonomiske evne og som har detaljkjen-skap til hva koster hvor meget i et byggeprosjekt. —



dragsholderen en del eksempler på hvordan en kan forenkle og spare. Et av eksemplene viste hvordan gulvet i et betongbygg var hengt opp i veggene. — Jeg beklager å måtte si at jeg har tatt patent på den konstruksjonen, sa han.

Ved alle anbudsinnbydelser bør anbyderen få høve til å komme med andre utførelser enn for-

Et år som ble bedre enn ventet

– Etter et vanskelig 2008, ble 2009 et vendepunkt for oss. Da vi gikk inn i året var vi forberedt på null boligsalg og dramatisk reduksjon av aktiviteten på entreprenørsiden, samtidig som finansmarkedene lå nede. Fasiten ble et lang bedre år enn ventet, med godt boligsalg og forbedret lønnsomhet i alle deler av gruppen, oppsummerer konsernsjef Karsten Bomann Jonsen.

Sammen med Olav H. Selvaag og Frederik Selvaag, som er konserndirektører og eiere, har konsernsjefen i 2009 gjennomført en rekke tiltak for å sikre lønnsomhet. Tiltakene har gitt god effekt, og trekløveret gir mye av æren for dette til medarbeiderne, som har vist stor innsats og omstillingsevne. Særlig tilfredse er ledelsen med at entreprenørvirksomheten klarte å tjene penger i et år der byggebransjen i Norge slet hardt, og med at eiendomsvirksomheten oppnådde historisk gode resultater.

Ikke helt fornøyd

– Ser vi årsresultatet på 242 MNOK opp mot våre verste spådommer for 2009, er det meget gledelig. Men det betyr ikke at vi er helt fornøyd eller føler at vi kan slappe av, forklarer Frederik Selvaag.

– Vi vil ha god lønnsomhet i alle deler av virksomheten, og vi vil hele tiden se etter forbedringsmuligheter. Den kontinuerlige jakten på forbedring er en viktig del av selskapets kultur og våre ambisjoner. Det innebærer blant annet at vi må fokusere på det vi er best på, og ikke spre oss for mye. Vi velger noen områder som vi satser på, og avslutter andre.

Økt handlefrihet

– I tillegg til fokusering og lønnsomhet, har reduksjon av gjeld vært et viktig mål for oss siden vi overtok som ny ledergruppe i 2008. Der kom vi langt i 2009, og gikk ut av året med vesentlig lavere gjeld og mer forutsigbare forpliktelser, påpeker Frederik Selvaag. Gjelden er redusert blant annet ved å selge eiendommer som ikke gir tilfredsstillende løpende avkastning eller ikke har strategisk betydning. Blant annet er en stor del av leilighetene i Colosseum Park og i Cort Adelersgate i Oslo solgt.

– Ved å redusere gjeld og frigjøre kapital får vi mer frihet til å satse der vi ser gode muligheter for lønnsomhet. Et

eksempel på dette er selskapet Hansa Property Group, der vi har gått inn med mer kapital og har engasjert oss sterkere i driften. Dette selskapet sitter på en rekke tomter som vi mener kan gi god avkastning på denne kapitalen, forklarer han.

Tømte lageret

Ved inngangen til året hadde Selvaag en rekke ferdigstilte leiligheter som ikke var solgt. I løpet av året tok boligmarkedet seg opp, og de aller fleste av disse leilighetene fikk nye eiere. Totalt endte salget på 374 boliger, noe Karsten Bomann Jonsen er svært fornøyd med.

– Vi fikk «tømt lageret» for boliger, og det gikk raskere enn vi ventet da vi gikk inn i året. Det bidrar til bedre kapitalsituasjon og gir oss trygghet på at igangsetting av nye byggeprosjekter er riktig, forteller konsernsjefen.

Over svenskegrensen

Selvaag Gruppen har en rekke boligprosjekter i ulike faser, både omkring Oslo og i de andre store byene i Norge. En viktig milepæl i 2009 var beslutningen om å bygge plussboliger i Sverige. Det første plussprosjektet utenfor Norge skal bygges på Østermalm i Stockholm, i samarbeid med det svenske datterselskapet til Veidekke.

– Plussboliger er den viktigste nyskapningen i det norske boligmarkedet de seneste årene, og vi har klart å skape et attraktivt produkt som det er stor etterspørsel etter. Vi har stor tro på at også svenskene vil tenne på denne boformen, sier Olav H. Selvaag.

Over kanalen

På hjemmebane er Selvaags to «bydelers» i Oslo, Løren og Tjuvholmen, de største og viktigste prosjektene. På Løren bygges totalt 1500 boliger, på Tjuvholmen blir det 900.



Konsernledelsen foran skulpturen «Møte Peer, Solvejg og Knappestøperen» av Jan Kolasinski som inngår Peer Gynt Suiten på Løren. Peer Gynt Suiten er en skulpturell beskrivelse av Peer Gynt dramaet, foreløpig bestående av 16 skulpturer. Det er unikt i verdenssammenheng å beskrive et drama skulpturelt.

Selvaag Gruppen



Ledertrio: Konserndirektør Olav H. Selvaag, konserndirektør Frederik Selvaag og konsernsjef Karsten Bomann Jonsen.

Oppgangen i markedet fikk Selvaag til å vedta nye byggetrinn begge steder i 2009.

– På Tjuvholmen besluttet vi å gå over kanalen og starte boligbygging på den ytterste delen av holmen, noe som innebærer en investering på over 100 millioner kroner, forteller Karsten Bomann Jonsen. Her blir boligene naboer til det spennende kunstmuseet, tegnet av den verdenskjente italienske arkitekten Renzo Piano. Mange av boligene får fantastisk utsikt, og er ventet å bli svært populære blant mennesker som vil «bo ved sjøen, midt i byen», som det heter i Tjuvholmens slagord.

Imponert over endringsvilje

Selv om det er mange lyspunkter å se tilbake på, legger ikke ledertrioen skjul på at det har vært et krevende år for mange av de ansatte i Selvaag Gruppen.

– Vi er imponert over den innsatsen og endringsviljen våre medarbeidere viser. Vi har stokket om på ganske mye på kort tid, og hverdagen har blitt drastisk forandret for mange. Likevel opplever vi stor entusiasme og driv, og det er dette som har gjort det mulig å komme gjennom denne vanskelige perioden med gode resultater, sier Karsten Bomann Jonsen. Han sier at et viktig mål i 2010 er å gjøre Selvaag til en enda bedre arbeidsplass.

Til å stole på

Konsernledelsen har stor tro på boligmarkedet i 2010, særlig etter salgsstarten på Kjørbo i Sandvika før jul, der 75 prosent av leilighetene ble solgt på to uker. De forteller entusiastisk at Selvaag Bolig håper å legge ut over 1 000 boliger for salg i løpet av året. Samtidig som Selvaag bygger boliger, vil ledelsen bygge videre på Selvaags gode omdømme, både som Norges mest erfarne boligbygger og som forvalter av verdier.

– Vi vil at alle skal vite at vi er en langsiktig familiebedrift med soliditet og gjennomføringsevne, og at vi er til å stole på, avslutter Frederik Selvaag.

Selvaag Gruppen

Leder: Karsten Bomann Jonsen

Ansatte 31.12.09: 562

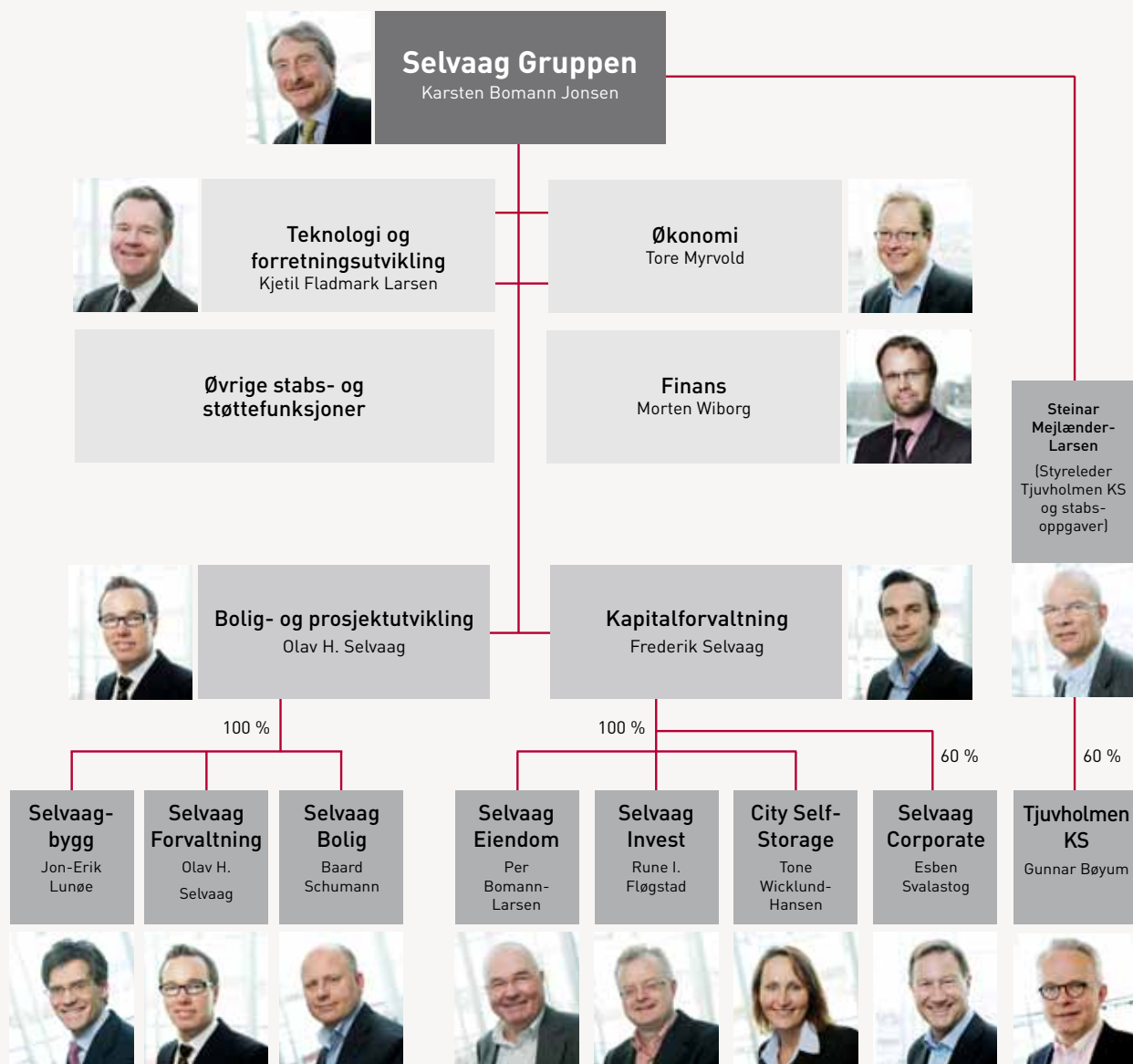
Stikkord for 2009:

- Godt boligsalg
- Forbedret lønnsomhet i alle deler av gruppen
- Redusert gjeld

Organisasjonskart 2009



SELVAAG



Lønnsomhet tross krise

Selvaagbygg er prosjekterings- og entreprenørselskapet i Selvaag Gruppen. Selskapet er en av landets mest erfarne boligbyggere, og har bygget nær 50 000 boliger siden 1948. I 2009 førte nedgangen i boligmarkedet til at selskapet måtte omstille seg vesentlig og levere andre typer bygg for å sikre noe aktivitetsnivå.

Selvaagbygg gikk inn i året med dalende aktivitetsnivå og lav ordresreserve. Derfor gjennomgikk selskapet i løpet av året en betydelig omstilling med lav aktivitet, nedbemanning og kostnadskutt. Omsetningen ble redusert med 65 prosent, men takket være reorganisering, utvidelse av produktspekteret og eksponering i anbudsmarkedet, oppnådde selskapet et resultat før skatt på 19 millioner.

Tilpasningsdyktig

Selvaagbygg har i løpet av omstillingsprosessen konkurrert på entreprenørtjenester i det åpne markedet. Over halvparten av aktiviteten i 2009 var på ikke-boligrelaterte prosjekter og med eksterne kunder uten Selvaag-eierskap. Tidlig på året sikret Selvaagbygg seg oppdrag på Lørenskog, og senere kom oppdrag i Midtstubakken og på Tjuvholmen F1 Syd. Dette sikret Selvaagbygg en lav men stabil aktivitet utover året.

Tar vare på kompetanse

Boligbygging skal fortsatt være selskapets hovedfokus, og ved å utvide til andre områder har selskapet klart å ta vare på kritisk kompetanse i en periode med lite boligbygging.

Selvaagbygg har brukt sin brede erfaring, blant annet fra tidligere prosjekter med næringsbygg som en del av feltutbygging, til å vinne andre oppdrag. Innsats i anbudsmarkedet har ført til en styrket prestasjonskultur, hvor kundebehov, effektivitet og kostnader vektlegges.

Selvaag Design

Prosjekteringsavdelingen Selvaag Design utvikler egne boligtyper, i tillegg til å levere rådgivningstjenester innen regulering, landskapsarkitektur, arkitektur, bygningsfysikk, byggeteknikk og modellering. Over halvparten av aktiviteten i Selvaag Design var i 2009 knyttet til kunder hvor entreprenøren Selvaagbygg ikke var involvert.

Godt forberedt

2010 vil fortsatt bli et utfordrende år for Selvaagbygg. Det forventes et relativt lavt aktivitetsnivå i boligmarkedet i første halvår, men selskapet tror at aktiviteten vil ta seg noe opp utover året, når utbyggere legger ut prosjekter til salg og oppnår det forhåndssalg som må til for å bestille nye byggeoppdrag.



Selvaagbygg

Leder: Jon-Erik Lunø
Ansatte 31.12.09: 233

Stikkord for 2009:

- Omstilling med nedbemanning og kostnadskutt
- Ikke-boligrelaterte prosjekter stod for halvparten av aktiviteten
- God lønnsomhet i et krevende marked





Bedret boligmarked

Selvaag Bolig er en av Norges største boligutviklere, med over 10 000 boliger under utvikling i hel- og deleide prosjekter og selskaper. Selskapet kjøper og utvikler nye boligtomter og tar ansvaret for hele verdikjeden fra kjøp av tomt til ferdigstillelse og salg av boligene.

Selvaag Bolig har prosjekter under utvikling over hele landet, med hovedvekt på de største byene fra Kristiansand til Tromsø. Selvaag Bolig jobber ved inngangen til 2010 med nye boligprosjekter i Bergen, Oppegård, Kristiansand og Lørenskog, samt videre utvikling av prosjektene Løren, Mortensrud i Oslo og Moss.

Erfaren boligbygger

Fra nyttår 2010 overtok Selvaag Bolig eiendomsmeglervirksomheten i Selvaag Gruppen. Meglerhuset Selvaag tilbyr både prosjektsalg av nye boliger, bruktboligsalg og boligutleie. Overtakelsen gjør at Selvaag Bolig sitter på førstehånds kunnskap om utviklingen i boligmarkedet.

Bedre enn forventet

Selvaag Bolig gikk inn i 2009 med en forventning om at året ville bli mer utfordrende enn 2008, men året ble betydelig bedre enn fryktet. Selvaag Bolig solgte, direkte og indirekte, 378 boliger og tomter, til en samlet verdi av 884 millioner kroner. Av nye boliger startet selskapet salg av 14 av totalt 36 rekkehus på Mortensrudhøyden og 89 av totalt 199 leiligheter i Sandvika.

Avtale med Hansa Property Group

Selvaag Bolig er største aksjonær i Hansa Property Group AS (HPRO) som besitter en rekke boligtomter i Stor-Oslo, Stavanger, Hordaland og Tønsberg. I 2009 gjennomførte Hansa Property en emisjon på 330 millioner kroner, der Selvaag Bolig kommiterte seg for 95,5 millioner kroner. Som et ledd i at HPRO har lagt ambisiøse planer for videre utvikling og realisering av verdier, ble det i januar 2010 inngått en managementavtale med Selvaag Bolig. Bakgrunnen for avtalen er ønsket om å få tilgang til en større utviklerorganisasjon og dermed raskt skape prosjekt- og

aksjonærverdier i et stadig bedre boligmarked. Selvaag Bolig har nå et totalansvar for utviklingen av selskapets porteføljer.

Plussboliger til Sverige

2009 ble året da Selvaag Bolig krysset grensen til Sverige. Selskapet inngikk en samarbeidsavtale med Veidekke Bostad AB om utvikling av plussboliger i Sverige, og Selvaag Pluss Eiendom KS inngikk sammen med Veidekke Bostad AB en tomtekjøpsavtale i på Østemalm i Stockholm. Her skal det bygges 80 plussboliger, som blir en nyhet i det svenske boligmarkedet.

Satsning på modulbygging

Selvaag Bolig har en egen satsning på modulbygging, med leveranser både til egne prosjekter og eksterne aktører. I 2009 ble det inngått totalentreprise med Hansa Selvaag Mortensrudhøyden AS knyttet til levering av 36 rekkehus, og en totalentrepriseavtale med Ungdommens selvbyggerlag i Oslo (Usbl) om levering av 44 rekkehus i Helnerudveien i Oslo. Disse to kontraktene har til sammen en verdi på ca. 150 millioner kroner. Satsningen på modul- og elementleveranser vil øke de nærmeste årene og forventes å bli en betydelig bidragsyter til selskapet.

Store muligheter

Selvaag Bolig fikk i 2009 driftsinntekter på 204,9 millioner kroner og et driftsresultat på 80,3 millioner, mot 246,3 millioner i driftsinntekter og et resultat på -15,5 millioner kroner i 2008. Med et boligmarked som er vesentlig bedret, vil 2010 bli et år med store muligheter for Selvaag Bolig. Selskapet starter salget i mange nye prosjekter, og har tro på at et fortsatt lavt rentenivå og lav arbeidsløshet vil føre til god interesse fra boligkjøperne.



Selvaag Bolig

Leder: Baard Schumann
Ansatte 31.12.09: 52

Stikkord for 2009:

- Meglerhuset Selvaag innlemmet i virksomheten
- Avtale om bygging av Plussboliger i Sverige
- Økt investering i Hansa Property Group

Tenker som en eier

Selvaag Forvaltning tilbyr forvaltning, teknisk drift og vaktmestertjenester for næringseiendom, handelskvartal og boligsameier/borettslag. Selskapet hadde pr årsskifte 71 ansatte og besitter høy kompetanse for håndtering av større bolig- og næringsområder i Oslo-regionen, som Tjuvholmen og Løren.

Selvaag Forvaltning forvalter 170 000 kvadratmeter næringsarealer, fordelt på 13 eiendomsselskaper. I tillegg til løpende forvaltning tilbys utleiemegling av næringsarealer. Selskapet har som mål å være en tjenesteleverandør som tenker som en eier og besitter den beste kompetansen innenfor de eiendomsområdene selskapet opererer i. I 2009 omsatte Selvaag Forvaltning for 125 millioner kroner.

Satser på tre områder

Selvaag Forvaltning fikk i 2009 ny leder, ved at Olav H. Selvaag overtok direktørstolen etter Kjell Strømme. Virksomheten ble fokusert rundt tre hovedområder. Det første er teknisk drift, som omfatter vaktmestertjenester og vedlikehold for bolig og næringsbygg. Det andre er forvaltning av næringseiendommer innen detaljhandel, lager og kombinasjonsbygg med både bolig, næring og kontor.

Tredje satsingsområde er prosjekt- og vedlikehold, som inkluderer prosjekt- og byggeledelse, prosjektutvikling og vedlikeholdsentrepriser.

Avvikling, endring og nye skritt

Satsingen på disse tre områdene førte til at sameieavdelingen ble skilt ut av Selvaag Forvaltning og overført til det medarbeidereide selskapet Sebra Forvaltning. I tillegg ble utleieboliger lagt inn i Meglerhuset Selvaag som er en del av Selvaag Bolig. I løpet av 2009 etablerte Selvaag Forvaltning datterselskapet Selvaag Vedlikehold, under slagordet «Selvaag tilbake i Groruddalen». Selskapet vil blant annet vedlikeholde eldre boligsameier og borettslag bygget av Selvaag. Andre viktige prosjekter som startet opp i 2009 var rehabiliteringen av Veitvet Hageby og utviklingen av Bogstadveien 11.



Selvaag Forvaltning

Leder: Olav H. Selvaag

Ansatte 31.12.09: 71

Stikkord for 2009:

- Olav H. Selvaag ny leder
- Større omstrukturering av virksomheten
- Etablering av datterselskapet Selvaag Prosjekt og Vedlikehold





Solid finansiering

Selvaag Eiendom forvalter gruppens store eiendomsverdier i Norge, Estland, Latvia, Litauen, Polen og USA. Selskapet har 16 ansatte, hvorav halvparten er tilknyttet Oslo-kontoret, og resten datterselskapene i utlandet.

Selskapet er den største virksomheten i Selvaag Gruppen, målt i balanseverdi. Den bokførte verdien av eiendelene var ved utgangen av 2009 på 2 400 millioner kroner, og det ligger betydelige merverdier i eiendelene.

Lønnsomhet tross krise

Selvaag Eiendom prioriterte i 2009 å opprettholde lønnsomhet i eksisterende virksomhet fremfor å gå inn i nye investeringer. Selskapets aktiviteter i både Baltikum, Polen og USA har generert positive resultater til tross for den globale finanskrisen.

Salg ga rekordresultat

Selvaag Eiendom leverte i 2009 et resultat før skatt på 371,6 millioner kroner. Dette er et av selskapets beste resultater noensinne, og skyldes i stor grad salg av næringseiendom og rundt 120 leiligheter i Cort Adelers gate og Colosseum Park. Salgene startet våren 2009 og leilighetene, som har vært utleid, selges fortløpende etter hvert som de blir ledige. Oppnådde priser har ligget godt over takst og salgene vil fortsette i 2010.

Populært overnattingstilbud

Et nytt og spennende satsningsområde i Selvaag Eiendom er leilighetshotell, kalt Executive Suites. I Tjuvholmen Executive Suites i Oslo kan gjester leie fullt møblerte 2- og 3-roms leiligheter i kortere og lengre perioder. Dette har vist seg som et populært tilbud, og i lange perioder har 100% vært utleid.

Rustet for utvikling

Som følge av omorganisering overtok Selvaag Eiendom fra årsskiftet tre ansatte fra Selvaag Forvaltning. Dette er et resultat av tilbakeføring av utleie- og regnskapsfunksjoner knyttet til boliger. Dette gjør selskapet enda bedre rustet til 2010, der det fortsatt vil bli stilt store krav til aktiv forvaltning, utvikling og resultatoppnåelse. Selvaag Eiendom forventer også i 2010 gode resultater.



Selvaag Eiendom

Leder: Per Bomann-Larsen

Ansatte 31.12.09: 16

Stikkord for 2009:

- Opprettholdt lønnsomhet i eksisterende virksomhet
- Realisering av eiendom til gode priser
- Lansering av Executive Suites på Tjuvholmen

Ser muligheter i markedet

Selvaag Invest er investeringsselskapet i Selvaag Gruppen. Selskapet investerer innenfor de tre hovedområdene aktive direkte investeringer, aktive andelsinvesteringer i shippingprosjekter, og finansielle investeringer. Investeringene ga i 2009 en positiv avkastning på 2,3 prosent, mot en negativ verdijustert avkastning på 21 prosent i 2008.

I tillegg til hovedområdene har selskapet venture-investeringer som forvaltes av Incitia Partners. Selvaag Invest bidrar til en sunn spredning av Selvaag Gruppens investeringer. Verdijustert investeringsportefølje var ved utgangen av 2009 vurdert til 597 millioner kroner.

Opp og ned

Blant de direkte investeringene ble småkraftverkselskapet Fjellkraft og fibernettselskapet Viken Fibernett solgt, med gevinst på 54 millioner kroner, mens restrukturering i oljeserviceselskapet Proserv førte til en nedskrivning på 50 millioner kroner. Ingen vesentlige nyinvesteringer ble gjennomført. Verdijustert avkastning var i sum minus 22 prosent.

Vekst i venture

Innen venture økte verdien av investeringen i Algeta med 78 millioner kroner på børsen etter annonsering av en avtale med legemiddelselskapet Bayer. Venturefondet Incitia Ventures II, hvor Selvaag Invest eier over 60 prosent, investerte i High Density Devices, som har utviklet teknologi for kryptering av data. Porteføljen fikk en verdijustert avkastning på 57 prosent i 2009.

Godt på børsen

Shippingporteføljen var verdsatt til 87 millioner kroner ved årets slutt, med negativ avkastning med 18 prosent. Finansporteføljen var 80 millioner kroner ved utgangen av året, inkludert 15 millioner kroner i anleggsobligasjoner. Selvaag Invest har siden første kvartal i 2009 investert i en rekke selskaper på Oslo Børs. Avkastningen her har vært 17 millioner kroner og den årlige avkastningen på 79 prosent, ti prosentpoeng over børsens hovedindeks i samme periode.

Muligheter i markedet

Investeringsvirksomheten er sterkt knyttet til utviklingen i norsk og internasjonal økonomi. 2009 har vist at finansmarkedene har kommet tilbake raskere enn mange trodde. Det er imidlertid store geografiske og sektormessige variasjoner som kan gi korreksjoner og ytterligere uro i finansmarkedene de neste årene. Selvaag Invest mener fortsatt at den økonomiske nedturen i 2008 og deler av 2009 åpner for gode investeringsmuligheter.



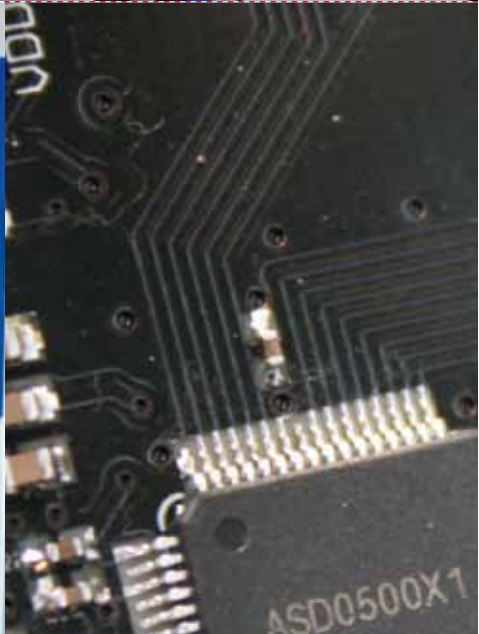
Selvaag Invest

Leder: Rune I. Fløgstad

Ansatte 31.12.09: 5

Stikkord for 2009:

- Positiv avkastning
- Ingen vesentlige nyinvesteringer
- Bred portefølje på Oslo Børs





Bedring på lager

City Self-Storage er det femte største selskapet innen selvbetjeningslagre i Europa, og har vokst til å bli den nest største aktøren innen selvlagring utenfor Storbritannia. Selskapet har utviklet et sterkt merkenavn og har i dag 44 lageranlegg i syv europeiske land, hvorav elleve i Norge.

Self-Storage, eller selvlagring, er en enkel løsning for å lagre eiendeler og verdisaker for virksomheter og husholdninger. Det er et vanlig konsept i USA, men relativt nytt i Europa. City Self-Storage har lagre i Norge, Danmark, Sverige, Tsjekkia, Spania, Italia og Polen.

Et marked i vekst

Selskapet har de siste årene fokusert på vekst for å oppnå kritisk masse i de ulike markedene. 2009 var et konsolideringsår hvor lønnsomhet, optimalisering av driften og kostnadsforbedringer har stått sentralt. Driftsforbedringer og kostnadseffektivisering ved eksisterende lagre har bidratt til at selskapet nå har en sunn kostnadsstruktur.

Forbedret resultat

City Self-Storage hadde i 2009 driftsinntekter på 175 millioner kroner, som er fire prosent mer enn året før. Det ble

ikke åpnet nye lagre i 2009, men et lager i Italia ble avviklet. Selskapet fikk et negativt driftsresultat på 44 millioner kroner. Dette er 21 millioner kroner bedre enn i 2008.

Omsetningsvekst i sikte

Selvaag Gruppen har ambisjoner om fortsatt vekst for selskapet i Skandinavia. Selskapet opplever en betydelig bedret markedssituasjon og forventer omsetningsvekst i 2010. Ved utgangen av 2009 var kostnadene langt bedre tilpasset inntektene enn ved inngangen til året, og det ventes at City Self-Storage skal vise et positivt driftsresultat i 2010 før avskrivninger og finans.



City Self-Storage

Leder: Tone Wicklund-Hansen
Ansatte 31.12.09: 140

Stikkord for 2009:

- Fokus på lønnsomhet, optimalisering og kostnadsforbedring
- Forbedret resultat
- Bedret markedssituasjon

Inviterer investorer med

Selvaag Corporate AS leverer tilretteleggings-, salgs- og rådgivningstjenester til selskapene i Selvaag Gruppen og eksterne oppdragsgivere. Selskapet er ledende i markedet for syndikering av boligprosjekter og ønsker også en sterk posisjon innen finansielle tilretteleggingstjenester for handelseiendom, lager- og logistikkeiendommer.

Selskapet er et datterselskap av Selvaag Gruppen, som eier 60 prosent av aksjene. Resten av aksjene eies av fire ansatte i Selvaag Corporate AS gjennom eierselskapet Corporate Holding AS.

En god start

Selvaag Corporate startet sin virksomhet i løpet av første halvår 2009. Til tross for et utfordrende finans- og eiendomsmarked fikk Selvaag Corporate en god start. Selskapet viderefører virksomheten til Selvaag Eiendom Syndikering, som siden 2004 har invitert investorer til å delta i selskapets utviklingsprosjekter, og på denne måten har hentet inn mer enn fem milliarder kroner i prosjektfinansiering.

Rustet for fremtiden

Ved inngangen til 2010 har Selvaag Corporate bygget opp en variert prosjektportefølje innen boligutvikling, handelseiendommer og lager- og industrieiendommer. Oppdragsgiverne er både eiendomseiere, eiendomsutviklere og selskaper i Selvaag Gruppen. Transaksjonsmarkedet for eiendom er igjen i vekst etter en svært stille periode i 2008 og 2009. Dette gir et godt fundament for selskapets virksomhet for årene fremover.



Selvaag Corporate

Leder: Esben Svalastog

Ansatte 31.12.09: 4

Stikkord for 2009:

- Nystartet virksomhet
- Variert prosjektportefølje bygget opp
- Ny vekst i transaksjonsmarkedet





Spennende bydel i rute

Med slagordet «Bo ved sjøen – midt i byen!» utvikles Tjuvholmen i Oslo til en ny bydel med en unik kombinasjon av lekre leiligheter, spennende restauranter og gode rekreasjonsmuligheter.

Tjuvholmen eies av Selvaag Gruppen (60 prosent) og Aspelin-Ramm Gruppen (40 prosent). Utviklingen av bydelen skjer i nært samarbeid mellom de to eierne.

Alle ferdige boliger solgt

Til tross for finanskrisen og avventende boligmarkedet nådde Tjuvholmen flere viktige milepæler for utbyggingen i 2009. På boligsiden var det positive tegn i markedet siste halvår, og av Tjuvholmens tre første boligtrinn med totalt 492 leiligheter var det ved utgangen av 2009 kun 39 som ikke var solgt. Samtlige ferdigstilte leiligheter var solgt. Totalt planlegges rundt 900 boliger på området, og det planlegges salgsstart for nye trinn første halvår 2010.

Populære kontorer

På næringsiden tegnet Tjuvholmen KS i 2009 en langsiktig kontrakt med Handelsbanken om leie av et kontorbygg på 8 000 kvadratmeter. Dette viser Tjuvholmens attraktivitet som en ny og spennende del av Oslos Central Business District (CBD). 85 prosent av alle kontorarealer som planlegges på Tjuvholmen er nå leid ut eller solgt til anerkjente og solide firmaer som Handelsbanken, advokatfirmaet Selmer, advokatfirmaet BA-HR, Pangea Property Partners, Union Gruppen og Eitzen Group.

Følger planen

Utbygging av Tjuvholmen følger planene som ble vedtatt av Oslo bystyre i 2004. Det har vært et viktig mål fra utviklernes side å være forutsigbare overfor offentlige og private samarbeidspartnere. Utbyggingens største enkelt-

prosjekt, et garasjeanlegg på 30 000 kvadratmeter under vann, ble ferdigstilt i 2009 og vil åpne for bilister i 2010. Anlegget er basert på kompetanse fra norsk offshorevirksomhet og senketunnelen i Bjørvika, og byggingen er gjennomført i samarbeid med Skanska.

Bit for bit

Det er i utviklingen av Tjuvholmen lagt opp til en trinnvis utbygging. Dette gjør det mulig å tilpasse utbyggingen til markedsutviklingen. De seneste årenes markedssvingninger har bevist at denne strategien har vært riktig. Selskapet har etablert finansieringsrammer for utbyggingen frem til og med 2014. Tjuvholmen kontraherer entreprenørtjenester i et betydelig omfang hvert år, og håndterer både byggeherrestyrte delentrepriser og større totalentrepriser.

Planlegger hotell

Etableringen av Tjuvholmen som et butikk- og restaurantområde forventes å ta tid, men allerede nå er det etablert et stort og spennende utvalg av serveringssteder. Det som blir Oslos første hotell i vannkanten vil få byggestart første halvår 2011 med åpning første halvår 2013.

Mye nytt i 2010

I 2010 ferdigstilles ca. 22 000 kvadratmeter bygg med 170 boliger, nytt hovedkontor for Handelsbanken, samt butikk- og restaurantlokaler. I tillegg starter byggingen av det nye Astrup Fearnley Museet, tegnet av den italienske arkitekten Renzo Piano. Dessuten starter byggingen av to nye kontorbygg på til sammen ca. 11 000 kvadratmeter og 72 boliger.



Tjuvholmen

Leder: Gunnar Bøyum

Ansatte 31.12.09: 13 ansatte + 12 innleide på engasjement

Stikkord for 2009:

- Samtlige ferdigstilte leiligheter solgt
- Inngått langsiktig kontrakt med Handelsbanken om leie av kontorbygg
- Ferdigstilt garasjeanlegg under vann



Årsberetning

Virksomheten

Selvaag Gruppen AS er et familie-selskap eiet av Ole Gunnar Selvaag og hans to sønner Olav H. Selvaag og G. Frederik Selvaag via deres private selskaper. Selvaag Gruppen AS er et holdingselskap, organisert for å ivareta eierrollen i konsernet og dets datterselskaper.

Konsernets virksomhet kan inndeles i følgende forretningsområder:

- **Bolig- og prosjektutvikling**, som består av entreprenøren **Selvaagbygg**, byggherren **Selvaag Bolig** og forvaltningsvirksomheten **Selvaag Forvaltning**.
- **Kapitalforvaltning og annen virksomhet**, som utgjør investeringsvirksomheten **Selvaag Invest**, eiendomsvirksomheten **Selvaag Eiendom**, minilagervirksomheten **City Self-Storage**, samt **Selvaag Corporate** som driver med rådgivning og finansielle tilretteleggingstjenester av eiendomsprosjekter

City Self-Storage og Selvaag Eiendom opererer internasjonalt. Øvrige virksomhetsområder har primært aktivitet i Norge.

Selvaag Gruppen har i tillegg en rekke investeringer og satsninger som gjøres sammen med eksterne investorer i tilknyttede og felleskontrollerte virksomheter.

Økonomiske resultater

Konsernet hadde i 2009 driftsinntekter på 1.281 millioner kroner (2.062). Den betydelige reduksjonen i konsernets driftsinntekter skyldes primært et

kraftig fall i omsetningen til entreprenøren Selvaagbygg som følge av markedssvikt.

Resultat før netto finanskostnader og skatt var 391 millioner kroner (37). Konsernets årsresultat ble 242 millioner kroner (-145), hvilket er 387 millioner kroner bedre enn i 2008. Resultatforbedringen skyldes blant annet kostnadskutt og driftsforbedringer, større gevinster ved salg av eiendom og aksjer, samt bedre resultater fra deleide virksomheter og konsernets investeringsvirksomhet. Styret er tilfreds med at konsernets resultat har utviklet seg i riktig retning i 2009, men er av den oppfatning at lønnsomheten i enkelte av virksomhetene fremdeles ikke er god nok.

For å styrke konsernets konkurranseedyktighet, lønnsomhet og ledende posisjon i boligbransjen, har det de siste par årene vært iverksatt en rekke tiltak for å bedre de økonomiske resultatene. Konsernets utgifter til utviklingsaktiviteter har blitt kraftig redusert, det har vært gjennomført betydelige bemanningsreduksjoner og andre tiltak for å redusere det generelle kostnadsnivået. Arbeidet med å oppnå et riktig kostnadsnivå er fortsatt en prioritert oppgave, for å sikre ønsket aktivitet og lønnsomhet i konsernet.

Investering i og realisering av eiendommer er en sentral del av Selvaag Gruppens virksomhet. Det ble i 2009 besluttet å realisere flere større eiendommer og investeringer som ikke ga tilfredsstillende løpende avkastning, som ledd i målsettingen om å redusere gjeld og sikre grunnlag for nye investeringer. Dette realiseringsarbeidet videreføres i 2010.

Selvaagbygg var i 2009 preget av en kraftig reduksjon i omsetning,

betydelig nedbemanning og omstilling ved at forretningsområdet gjennomførte andre typer entreprenørtjenester enn kun oppføring av leilighetsbygg. I 2009 har selskapet således vært engasjert i bygging av kontor-, lager- og logistikkbygg, delte entrepriser, samt hoppbakke (Midtstubakken). I et krevende marked har Selvaagbygg klart å levere positive resultater og sikret seg nye entrepriser. Omsetningen i 2010 ventes å bli på tilsvarende nivå som i 2009, men med en økning utover året på grunn av tiltagende aktivitetsnivå i boligbyggingen utover i 2010.

Selvaag Bolig ble etablert som byggherremiljøet i Selvaag Gruppen i 2008. 2009 er således første hele driftsår for virksomheten. Selvaag Bolig innehar konsernets tomteportefølje, eierandeler i flere deleide byggherreselskaper, andelene i Selvaag Pluss Eiendom KS og aksjene i Hansa Property Group. Årets resultatutvikling har vært positiv som følge av godt salg av ferdigstilte boliger, men resultatet er preget av ytterligere nedskrivninger av aksjene i Hansa Property Group. Selvaag Bolig er ennå i en oppbyggingsfase og vil fortsette å fokusere på å skape verdier gjennom realisering av tomter og igangsettelse av prosjekter.

Selvaag Invest hadde i 2009 et positivt resultat drevet av gode resultater fra selskapets venture- og børsportefølje. I ventureporteføljen er det spesielt verdiutviklingen i det børsnoterte bioteknologiselskapet Algeta som gir et positivt bidrag.

Selvaag Eiendom har i 2009 levert gode resultater fra salg av leiligheter, utleie av bolig- og næringsseiendom, samt andre investeringer og realiseringer. Hovedfokus i 2009 har vært å frigjøre kapital ved å realisere

Selvaag Gruppen

eiendommer til gode priser, samt forbedre underliggende drift. Det meste av Selvaag Eiendoms investeringer og aktivitet er i Oslo området, men selskapet har også betydelige investeringer i Øst-Europa og USA. Eiendomsinvesteringer på Tjuvholmen i Oslo gis høy prioritet.

Selvaag Forvaltning gjennomførte i 2009 en større omstrukturering av virksomheten der flere avdelinger og datterselskaper ble overført til andre virksomheter i Selvaag Gruppen eller solgt. Etter omstruktureringen er hovedfokus rettet mot forvaltning av næringsseiendom og tjenester knyttet til eiendomsdrift.

City Self-Storage ekspanderte kraftig frem til 2008. Virksomheten har de siste par årene vært preget av restrukturering og effektivisering. Effekten av dette er at virksomhetens drift og driftsresultat har blitt kraftig forbedret, og det ventes positivt driftsresultat før avskrivninger i løpet av første halvår 2010. Ved utgangen av 2009 hadde City Self-Storage 44 minilagre i Norge, Danmark, Sverige, Spania, Tsjekkia, Polen og Italia.

Selvaag Corporate AS startet sin virksomhet i 2009 i et marked som var preget av relativt lav aktivitet i transaksjonsmarkedet for eiendom. Driften i oppstartsåret viste et underskudd. Større interesse i investormarkedet og en større ekstern prosjektportefølje i selskapet forventes å skape vekst i omsetning og bedre resultater i 2010.

Selvaag Blue Think AS har opphørt med sin virksomhet.

For mer informasjon om omsetning, resultater med videre for det enkelte virksomhetsområde vises det til segment og geografi informasjonen



Styret i Selvaag Gruppen: Fra venstre: Bjarne Borgersen, Ole Gunnar Selvaag, Asbjørn Larsen, Karsten Bomann Jonsen og Jan Engebretsen.

i note 2.

Resultater fra selskaper som konsolideres etter egenkapitalmetoden («tilknyttede og felleskontrollerte selskaper») er positivt med 30 millioner kroner, mot negativt med 75 millioner kroner i 2008. Investeringene som gir størst resultateffekt er investeringene i Hansa Property Group (-57) og Tjuvholmen KS (-10). Realiseringen av Union Eiendomsutvikling bidrar positivt med en gevinst (72). Det henvises til note 7 for mer detaljert informasjon.

Netto finansresultat er minus 117 millioner kroner hvorav agio utgjør 43 millioner kroner.

Regnskapet er basert på forut-

setningen om fortsatt drift. Det har ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedatoen som vil ha påvirkning på årsregnskapet med noter for 2009.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selvaag Gruppen har gjennom mange år allokeret betydelige ressurser til forsknings- og utviklingsaktiviteter. I tråd med konsernets vurderingsprinsipper ble det i 2009 kostnadsført 55 millioner kroner (107) i forbindelse med boligrelatert teknologiutvikling og etablering av en ledende europeisk minilagerkjede.

I 2010 vil den negative effekten på driftsresultatet knyttet til definerte ut-

viklingsprosjekter være tilnærmet null som følge av at minilageraktiviteten ikke lenger defineres å være et utviklingsprosjekt, samt at de resterende utviklingsaktivitetene relatert til boligbygging enten er avviklet eller har gått over i en annen fase.

Finansielle forhold og kapitalstruktur

Konsernets egengenererte kontantstrøm var positiv med 265 millioner kroner i 2009 sammenlignet med 273 millioner kroner i 2008. Realisering av tomter, eiendommer og finansielle investeringer er den viktigste årsaken til konsernets positive kontantstrøm.

Konsernets langsiktige rentebærende gjeld ble redusert med nesten 200 millioner kroner i løpet av året. Gjenværende gjennomsnittlige løpetid på konsernets langsiktige rentebærende gjeld er redusert fra 12,2 år ved forrige årsskifte til 11,1 år pr 31.12.2009. Konsernets likviditetsbeholdning var ved utgangen av året 149 millioner kroner, og konsernet hadde ubenyttede lånefasiliteter på 354 millioner kroner. I tillegg var Selvaag Invests børsportefølje verdsatt til 65 millioner kroner på samme tidspunkt.

I forbindelse med forfall av obligasjonslån på 360 millioner kroner i mars 2010, har konsernet etablert nye obligasjons- og sertifikatlån på til sammen 120 millioner kroner (Se note 12 for mer informasjon).

Konsernets bokførte egenkapitalandel var 26,8 % ved utgangen av 2009 sammenlignet med 23,3 % ved utgangen av 2008. Sammenholdt med vesentlige merverdier i konsernets eiendeler, vurderes konsernets finansielle stilling og soliditet som tilfredsstillende, sett i lys av Selvaag Gruppens ulike virksomheter og risikoprofil. Konsernets totalbalanse ved utgangen av året var 5,137 milliarder kroner, som er 126 millioner kroner lavere enn året før.

Noteringen av selskapets obligasjonslån på Alternative Bond Market (ABM), Oslo Børs, medfører at Selvaag Gruppen binder seg til børsens ABM-krav til finansiell rapportering.

Når det gjelder likviditetsrisiko knyttet til forfallstruktur for konsernets rentebærende gjeld vises til informasjon i note 12.

Finansiell risiko

Konsernets finansielle risiki er i hovedsak knyttet til endringer i egenkapitalen forårsaket av verdiendringer i eiendoms- og investeringsporteføljen, risiko knyttet til konsernets boligbygging, effekt av renteendringer og likviditetsrisikoen som oppstår ved refinansiering av konsernets gjeld.

Markedsrisiko. Markedsrisikoen i boligbyggingen og risikoen knyttet til boligprosjektene er høyere enn i konsernet for øvrig. Markedsrisiko innen boligvirksomheten reduseres ved krav til forhåndssalg før prosjekter igangsettes.

Valutarisiko. Konsernet er noe eksponert for endringer i valutakurser, hvorav euro og amerikanske dollar representerer de største eksponeringene, ved at konsernet har datterselskaper først og fremst i euro-land og USA. Konsernet søker å nøytralisere deler av effektene som følger av svingninger i valutakurser gjennom å ta opp lån og/eller inngå terminkontrakter i relevante valutaer.

Kredittrisiko. Risikoen for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav, og historisk sett har det vært lite tap på fordringer. Selskapets og konsernets kredittrisiko er svært begrenset da selskapet ikke har noen dominerende kunder. Det skal i tillegg bemerkes at konsernet ikke har virksomheter som medfører at en eller flere større

kunder, hver for seg, representerer en selvstendig kredittrisiko.

Likviditets- og renterisiko. Konsernet hadde frem til halvårsskiftet en økning i netto rentebærende langsiktig gjeld, før rentebærende gjeld ble redusert i andre halvår. Fra utgangen av 2008 til utgangen av 2009 ble netto rentebærende gjeld redusert med 183 millioner kroner. Redusert belåning i store deler av året sammenlignet med fjoråret, bidro til reduserte rentekostnader i forhold til i 2008.

Konsernets likviditetsreserve og ubenyttede trekkfasiliteter er høyere ved utgangen av 2009 enn ved utgangen av 2008. Styret og administrasjon har prioritert å redusere konsernets likviditetsrisiko gjennom å etablere ytterligere kredittlinjer, men også å arbeide aktivt med å redusere konsernets rentebærende gjeld. Denne prioriteringen fortsetter i 2010.

Konsernet har tilnærmet ingen direkte eksponering mot endringer i rentenivået, da konsernets underliggende gjeld er rentesikret gjennom inngåtte avtaler. Se for øvrig note 13 for mer informasjon.

Helse, miljø og sikkerhet

Arbeidsmiljøet i konsernet anses som godt. Styret legger vekt på at selskapene gir høy prioritet til arbeidet med å redusere sykefravær og forebygge skader. Sykefraværet for selskaper i Norge var 5,5 % i 2009 mot 5,3 % i 2008. Konsernets entreprenørvirksomhet i Norge hadde et sykefravær på 7,6 % i 2009 mot 6,2 % i 2008, mens H-verdien (antall fraværsskader pr én million arbeidede timer) var 8,0 i 2009 mot 14,6 i 2008. I 2009 var det 3 skadetilfeller/ulykker i byggevirkksomheten som medførte til sammen 15 fraværsskader. I tillegg har det vært 13 mindre personskaader som ikke har medført fravær.

Selvaag Gruppen legger vekt på å

Selvaag Gruppen

redusere faren for miljøforurensninger fra virksomheten. Det er ikke konstatert alvorlige tilfeller av utslipp verken til indre eller ytre miljø i løpet av året. Fokus på miljømessige hensyn er spesielt knyttet til konsernets boligaktivitet, hvor eiendomsforvaltning og byggevirksomhet er sentrale forretningsenheter som har hensynet til det ytre miljø innarbeidet i sine styrings-systemer. Påvirkning av det ytre miljø er primært knyttet til energibruk, avfall, materialer og bruk av naturressurser.

Organisasjon, likestilling og diskriminering

Gjennom 2009 har det vært en betydelig omstilling av byggevirksomheten grunnet en vanskelig markedssituasjon med manglende byggeoppdrag. Dette har også medført nedbemanning og permitteringer. Konsernet hadde pr utgangen av året 562 ansatte hvorav 447 i Norge. Antall ansatte er langt flere sammenlignet med i 2008, hvilket skyldes at store deler av arbeidsstokken frem til utgangen av 2009 var ansatt i et nærstående selskap utenfor konsernet. Se note 16 og 26 for mer utfyllende informasjon om antall ansatte og gjennomførte endringer i 2009. Selvaag Gruppen AS hadde 16 ansatte ved utgangen av året.

Konsernet har som generell policy at det ikke skal forekomme usaklig forskjellsbehandling eller noen annen form for diskriminering. Av konsernets ansatte utgjør kvinner ca 25 %.

Av morselskapets 16 ansatte er det 2 kvinner. Den samlede godtgjørelse til styre, konsernsjef og revisor er omtalt i note 16.

Utsiktene fremover

Selvaag tilbyr boliger i nær sagt alle markedssegmenter og priskategorier. Etterspørselen etter boliger er påvirket av arbeidsmarkedet, rentenivået og andre makroøkonomiske forhold. Konsernet erfarte i 2008 at etterspørselen etter nye boliger falt kraftig. Til gjengjeld var salget i 2009 bedre enn forventet. Styret legger likevel til grunn at markedet for å igangsette nye boligprosjekter vil være krevende en tid fremover.

Utviklingen av Tjuvholmen, i samarbeid med Aspelin Ramm Gruppen, har vært vellykket og i henhold til planene. På tross av et vanskeligere marked ble det i 2009 besluttet å iverksette de neste trinnene i utbyggingsplanene. Beslutningen er basert på områdets betydelige potensiale for fortsatt lønnsom utbygging og verdiskaping. En følge av denne beslutningen var at eierne, Selvaag Gruppen og Aspelin Ramm Gruppen, skjøt inn ytterligere 200 millioner kroner i egenkapital i Tjuvholmen KS i 2009.

Investeringen i Hansa Property Group er et betydelig og viktig engasjement for Selvaag Gruppen. I andre kvartal 2009 ble det gjennomført en større finansieringsprosess som sikret videre planer og drift for selskapet,

selv om aktiviteten skulle bli lav de kommende årene. Det er i 2010 signert en management-avtale med Hansa Property Group som innebærer at Selvaag Gruppen, ved Selvaag Bolig, påtar seg et større ansvar for selskapets prosjektutvikling og drift.

Internasjonal, og deler av norsk økonomi, har de siste par årene hatt en nedadgående trend, med stor turbulens og økt usikkerhet i markedene. Selvaag Gruppen har særlig merket dette ved kraftig nedgang i boligbyggeaktiviteten. Redusert etterspørsel har medført krav til omstilling og økt produktivitet. Styret vil i 2010, som i 2009, ha fortsatt fokus på å øke inntekstgivende aktivitet, samt redusere konsernets driftskostnader, totalbalanse og rentebærende gjeld. Konsernet har en finansiell bæreevne og handlefrihet som gjør at det evner å møte krevende markedsforhold og sikre drift også i mer utfordrende tider.

Styret foreslår følgende disponering av årets resultat i morselskapet Selvaag Gruppen AS:

Årets overskudd	186.024.000
Overført til annen egenkapital	186.024.000

Etter disponering av årets resultat som foreslått ovenfor, vil selskapets fri egenkapital være 409 millioner kroner.

Oslo, 27. april 2010

Bjarne Borgersen
Styrets leder

Jan Engebretsen
Styremedlem

Ole Gunnar Selvaag
Styremedlem

Asbjørn Larsen
Styremedlem

Karsten Bomann Jonsen
Konsernsjef

Resultatregnskap

Selvaag Gruppen AS				Konsern		
2008	2009	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2009	2008
36 270	15 331		Salgsinntekter	2	937 973	1 730 539
720	258		Gevinst ved salg av anleggsmidler	4	343 326	331 128
36 990	15 589		Sum driftsinntekter		1 281 299	2 061 667
-	-		Vareforbruk		309 308	1 108 932
26 178	18 523	16	Lønnskostnader mm.	16	165 989	167 405
59 628	60 006	22	Andre driftskostnader	22	451 935	500 032
4 500	5 679	4	Av- og nedskrivninger	4	70 383	89 718
90 306	84 208		Sum driftskostnader		997 615	1 866 087
(53 316)	(68 619)		Driftsresultat		283 684	195 580
88 630	278 925	21	Resultat fra investering i datterselskap		-	
-	-		Resultatandel fra TS og FKV	7	29 957	(74 549)
-	-		Resultat finansinvesteringer mv.	21	77 295	(83 671)
251 373	138 991	21	Finansinntekter	21	76 864	197 342
(381 868)	(179 173)	21	Finanskostnader	21	(193 437)	(387 074)
(41 865)	238 743		Netto finansposter		(9 321)	(347 952)
(95 181)	170 124		Resultat før skatt		274 363	(152 372)
26 838	15 900	18	Skattekostnad	18	(32 786)	6 920
(68 343)	186 024		Årsresultat før minoritet		241 577	(145 452)
			Minoritetsinteresser	3	279	9 281
			Årsresultat etter minoritet	3	241 298	(154 733)

Selvaag Gruppen

Balanse pr. 31.12.

Selvaag Gruppen AS				Konsern		
2008	2009	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2009	2008
104 993	120 894	18	Utsatt skattefordel	18	55 062	87 819
-	2 121		Goodwill	4	47 455	6 502
104 993	123 015		Immaterielle eiendeler		102 516	94 321
149 807	153 294	4	Varige driftsmidler	4	2 403 072	2 623 717
1 630 777	1 640 594	6	Aksjer i datterselskaper			
2 357 975	2 080 293	15	Fordringer på konsernselskap	15	136 242	148 145
120 000	240 000	7	Investering i TS og FKV	7	839 525	769 808
159 635	159 635	9	Anleggsaksjer	9	160 142	159 842
9 138	10 091	11	Andre finansielle anleggsmidler	11	355 081	298 187
4 277 525	4 130 613		Finansielle anleggsmidler		1 490 990	1 375 982
4 532 325	4 406 922		Anleggsmidler		3 996 578	4 094 020
-	-		Varer og prosjekter i arbeid	8	63 794	187 559
2 604	2 446	15	Kundefordringer		198 389	66 873
45 569	24 178		Andre fordringer		181 748	228 783
-	-		Investeringer	10	547 197	529 219
842 495	322 849	15	Fordringer på konsernselskap			
9 579	5	5/15	Betalingsmidler	5/15	149 481	157 170
900 247	349 478		Omløpsmidler		1 140 609	1 169 604
5 432 572	4 756 400		Sum eiendeler		5 137 187	5 263 624
576 000	576 000	3/14	Aksjekapital	3/14	576 000	576 000
181 561	181 561	3	Overkursfond	3	181 561	181 561
346 149	532 173	3	Annen egenkapital	3	565 086	423 084
-	-		Minoritetsinteresser	3	53 896	48 197
1 103 710	1 289 734	3	Egenkapital	3	1 376 543	1 228 842
2 074	2 684	17	Pensjonsforpliktelser	17	41 969	40 233
360 000	360 000	12	Obligasjonslån	12	360 000	360 000
2 894 442	2 598 686	12	Gjeld til kredittinstitusjoner	12	2 734 997	2 931 478
86 336	9 142	15	Annen langsiktig gjeld		101 842	138 544
3 342 852	2 970 512		Langsiktig gjeld		3 238 808	3 470 255
-	24 389		Gjeld til kredittinstitusjoner		24 389	11 827
15 187	9 964	15	Leverandørgjeld		72 098	55 821
-	-	18	Betalbar skatt	18	558	628
935 515	410 482	15	Gjeld til konsernselskap			
35 308	51 319	11	Annen kortsiktig gjeld	11	424 791	496 251
986 010	496 154		Kortsiktig gjeld		521 836	564 527
5 432 572	4 756 400		Sum egenkapital og gjeld		5 137 187	5 263 624

Oslo, 27. april 2010

Bjarne Borgersen
Styrets lederJan Engebretsen
StyremedlemOle Gunnar Selvaag
StyremedlemAsbjørn Larsen
StyremedlemKarsten Bomann Jonsen
Konsernsjef

Selvaag Gruppen

Kontantstrøm

Selvaag Gruppen AS			Konsern	
2008	2009	Beløp i NOK 1.000	2009	2008
(95 181)	170 124	Resultat før skattekostnad	274 363	(152 372)
-	-	Betalte skatter	(628)	(9 886)
(88 630)	(278 925)	Resultat fra investering i datterselskap	-	-
421	(328)	Gevinst/tap ved salg av driftsmidler	(339 579)	(331 128)
4 500	5 679	Av- og nedskrivninger driftsmidler	70 383	89 718
-	-	Resultat TS, FKV og finansinvesteringer	(84 822)	199 525
6 276	(5 065)	Endring arbeidskapital	8 346	78 751
(11 603)	38 012	Endring i andre tidsavgrensingsposter	(84 541)	(46 228)
(184 217)	(70 503)	(A) Netto likviditetsendring fra virksomheten	(156 478)	(171 620)
(61 226)	(11 565)	Investering driftsmidler	(339 215)	(559 322)
870	536	Salg av driftsmidler	716 163	1 311 222
171 398	(74 299)	Endring i finansielle investeringer	44 567	(307 557)
111 042	(85 328)	(B) Netto likviditetsendring fra investeringer	421 515	444 343
(85 558)	418 577	Endring mellomværende med konsern		
1 823	(295 756)	Endring pantegjeld og obligasjonslån mm.	(208 308)	(102 883)
231 654	(953)	Endring andre langsiktige fordringer/gjeld	(96 361)	(123 066)
-	-	Tilgang/avgang minoritetsinteresser	7 554	2 564
147 919	121 868	(C) Netto likviditetsendring fra finansiering	(297 115)	(223 385)
74 744	(33 963)	(A+B+C) Likviditetsendring	(32 078)	49 338
74 744	(33 963)	Netto likviditetsendring	(32 078)	49 338
(65 165)	9 579	Betalingsmidler 01.01.	157 170	107 832
9 579	(24 384)	Betalingsmidler 31.12.	125 092	157 170
		herav:		
12	5	Bankinnskudd	149 481	147 603
9 567	(24 389)	Konsernkonto/kassekreditt	(24 389)	9 567
9 579	(24 384)	Total	125 092	157 170

Selvaag Gruppen

Noter

Note 1: Regnskapsprinsipper

GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER

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

PRINSIPPER FOR UTARBEIDELSE AV KONSERNREGNSKAPET

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stilling når morselskapet Selvaag Gruppen AS, datterselskaper og andre kontrollerte eierandeler (med unntak av portefølseinvesteringer i Selvaag Invest konsern) presenteres som en økonomisk enhet.

Interne kjøp og salg, fordringer og gjeld

Vesentlige interne transaksjoner og mellomværende samt vesentlige interngevinster mellom selskaper i 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.

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.

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.

Andel av årsresultatet blir 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.

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.

Andel av årsresultatet blir 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.

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.

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 kjente kontantbeløp.

PRINSIPPER FOR PERIODISERING, KLASSIFISERING OG VURDERING

Klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig (mer enn 12 måneder) eie 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 eller industriell karakter klassifiseres som anleggsmidler. Investeringene balanseføres til anskaffelseskost, verdsettes individuelt og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger inntektsføres som finansinntekt.

Markedsbaserte omløpsaksjer, med god eierspredning og likviditet og som derved kan karakteriseres som en handelsportefølje etter regnskapsloven, vurderes til omsetningsverdien på balansedagen. Dersom porteføljen ikke kan karakteriseres som en handelsportefølje, behandles porteføljen under ett etter laveste verdis prinsipp av markedsverdi på balansedagen og kostpris, som innebærer nedskrivninger og reverseringer opp til anskaffelseskost.

Investeringer i obligasjoner og sertifikater klassifiseres som omløpsmidler og behandles under ett etter laveste verdis prinsipp av markedsverdi på balansedagen og kostpris, som innebærer nedskrivninger og reverseringer opp til anskaffelseskost.

Øvrige finansielle investeringer (aksjer, andeler og lignende) som er en del av konsernet investeringsvirksomhet klassifiseres som omløpsmidler. Formålet med disse

investeringene, uansett eierandel, er å avhende hele eller deler av den enkelte investeringen etter gjennomført struktur- endring og/eller forretningsutvikling. For denne type ikke-noterte aksjer og andeler anvendes laveste verdis prinsipp av markedsverdi og kostpris. Finansielle investeringer som ikke styres som en portefølje, korrigeres for verdifall etter en individuell vurdering.

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

Renteinstrumenter periodiseres tilsvarende renter på rentebærende gjeld og fordringer. Urealisert tap/gevinst på fastrenteposisjoner som er knyttet til rentebærende balanseposter regnskapsføres ikke. Urealisert tap som ikke kan knyttes til underliggende rentebærende balanseposter kostnadsføres og avsettes for løpende.

Det benyttes ulike finansielle instrumenter i styringen av konsernets valutaeksponering. Konsernets policy tilsier at konsolidert egenkapital skal være mest mulig valutaneutral i forhold til fordringer og gjeld i utenlandsk valuta og omregningsdifferanser knyttet til utenlandske datterselskaper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler vurderes til historisk kost etter fradrag for avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Tomter er bokført til laveste verdi av kostpris og verdi ved fremtidig utbygging. Fra 2010 avskrives også alle leiligheter, men i 2009 er det for enkelte utleieleiligheter isteden foretatt avsetning til vedlikeholdsfond med 1 % av kostpris.

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. En leieavtale som blir definert som en finansiell leieavtale og som derigjennom leies på betingelser som i det vesentlige overfører de økonomiske rettigheter og forpliktelser til Selvaag Gruppen, vil bli balanseført som driftsmiddel til nåverdien av minimumsleien, eventuelt virkelig verdi hvis lavere, og tas med som forpliktelse under rentebærende langsiktig gjeld. Driftsmidlene avskrives i henhold til plan, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad. Leieavtaler som defineres som operasjonell leie behandles som en driftskostnad og fordeles over leieperioden.

Varelager og bygg i arbeid

Varebeholdninger vurderes til laveste verdi

av kostpris etter FIFO-prinsippet (først inn, først ut) og netto salgsverdi. Kostprisen for tilvirkede varer inkluderer direkte materialer og lønnskostnader med tillegg av en forholdsmessig andel av indirekte kostnader.

For bygg under utførelse inkluderes beregnet fortjeneste i henhold til løpende avregningsmetode for langsiktige kontrakter. Inntektsføringen er basert på fullføringsgraden og salgsgraden til det enkelte prosjekt. I prosjekter som forventes å gå med tap er det foretatt avsetninger til å dekke det antatte tap. Innbetaling fra kjøper i egenregiprojekter blir kreditert bygg under utførelse dersom fremdrift på prosjektet tilsier det. Dersom innbetalingen fra kjøper overstiger fremdrift føres overskytende del som forskudd fra kunde (se nedenfor).

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.

Forskudd fra kunder

Mottatte forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. For bygging av egenregiprojekter for salg er inntektsføringen av prosjektfortjeneste begrenset til den relative andel av prosjektet som er solgt (fullføringsgrad multiplisert med salgsgrad).

Salg av anleggsmidler

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

Vedlikeholdskostnader

Hovedregelen er at alt vedlikehold kostnadsføres løpende.

Oppgradering og utskiftning av driftsmidler betraktes som investeringer og balanseføres som varige driftsmidler.

Forsknings- og utviklingskostnader (FoU)

Kostnader forbundet med forsknings- og utvikling blir kostnadsført løpende. FoU-utgifter er utgifter konsernet pådrar seg for å drive forskning og utvikling, kartlegging av eksisterende/nye produkter, produksjonsprosesser, innarbeidelse i nye markeder og lignende i den hensikt å sikre fremtidig inntjening. Lønn inngår i begrepet.

Goodwill

Goodwill er differansen mellom kjøpesum og balanseførte verdier i oppkjøpt virksomhet etter at mer- og mindreverdier er henført til materielle eiendeler. I goodwillbegrepet vil det ligge elementer av immaterielle eiendeler som vare-

merker og lignende og elementer av for eksempel synergier og fremtidig inntjening sannsynliggjort gjennom oppkjøpsanalyser eller annet mer oppdaterte analysedata. Goodwill avskrives over 5 år.

Garantiansvar

Forventede utgifter til fremtidige garantiarbeider knyttet til salg/avsluttede prosjekter er kostnadsført og ført som avsetning i balansen. Avsetningen baseres på historiske erfaringstall for garantier samt faktiske mottatte krav.

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.

Pensjonskostnader

Regnskapsføringen av pensjonskostnader skjer i samsvar med Norsk Regnskapsstandard 6 Pensjonskostnader.

Tilskuddsplaner

Tilskuddsplaner omfatter ordninger der konsernet betaler årlige tilskudd til ansattes pensjonsplaner, og der de ansatte bærer risikoen for avkastningen på pensjonsmidlene og derved pensjonens størrelse. Dette gjelder blant annet for ansatte i konsernets heleide selskaper i Norge hvor det er etablert innskuddspensjon etter skatteloven (IBP). Pensjonskostnadene utgiftsføres løpende i henhold til innbetaling til livsselskapene.

Ytelesesplaner

Konsernet har balanseført estimert forpliktelse knyttet til uførepensjon (UP) med risikodekning.

I tillegg har konsernet enkelte pensjonsavtaler som finansieres over driften og hvor brutto pensjonsforpliktelse er oppført i balansen. Deriblant forpliktelser om avtalefestet førtidspensjonering (AFP) for ansatte hvor dette er tariff- og/eller avtalefestet.

Det foretas en årlig aktuarberegning av kostnader og forpliktelser knyttet til UP og AFP.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatter og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet til 28 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt likningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skatteminuserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utliknet og skattevirkningene er beregnet av nettogrunnlaget.

Note 2: Virksomhetsområder og geografisk inndeling

(NOK 1.000)	Salgs- inntekter	Av- og ned- skrivninger	Drifts- resultat	Resultat før skatt	Eiendeler	Gjeld
2009						
Selvaag Eiendom	158 539	20 583	356 746	371 647	2 400 314	1 635 886
Selvaag Invest	-	100	(30 807)	45 336	834 753	431 295
City Self-Storage	175 385	26 731	(43 818)	(109 972)	266 613	264 281
Selvaag Forvaltning	125 380	3 728	(4 482)	(4 617)	76 902	71 239
Selvaagbygg	454 733	6 546	13 407	21 644	370 227	300 627
Selvaag Bolig	177 067	339	80 332	11 031	1 417 229	1 122 233
Selvaag Corporate	3 356	-	(2 177)	(2 194)	1 570	3 251
Selvaag BlueThink	2 496	1 322	(8 705)	(8 908)	57 020	2 426
Annen virksomhet / morselskap / elimineringer	(158 983)	11 034	(76 812)	(49 604)	(287 441)	(70 594)
Sum konsern	937 973	70 383	283 684	274 363	5 137 187	3 760 644
2008						
Selvaag Eiendom	184 907	22 214	251 360	217 981	2 239 363	1 426 288
Selvaag Invest	-	16	(15 311)	(78 020)	788 414	334 945
City Self-Storage	168 370	24 718	(65 379)	(24 815)	354 006	328 724
Selvaag Forvaltning	86 041	2 058	2 019	2 106	49 887	42 171
Selvaagbygg	1 115 039	8 291	361 485	371 941	913 140	791 737
Selvaag Bolig	246 277	9 652	(15 467)	(365 291)	1 739 143	1 600 206
Selvaag Corporate	-	-	-	5	305	5
Selvaag BlueThink	4 660	1 811	(35 252)	(36 419)	136 040	82 948
Annen virksomhet / morselskap / elimineringer	(74 755)	20 958	(287 875)	(239 860)	(956 674)	(572 242)
Sum konsern	1 730 539	89 718	195 580	(152 372)	5 263 624	4 034 782

Region / (NOK 1.000)	Salgsinntekter		Eiendeler	
	2009	2008	2009	2008
Norge	778 874	1 575 459	4 414 429	4 423 495
Andre europeiske land	146 768	141 469	502 750	577 972
USA	12 331	13 611	220 008	262 157
Sum	937 973	1 730 539	5 137 187	5 263 624

Virksomheten i USA er eiendomsvirksomhet i Selvaag Eiendom. Virksomheten i andre europeiske land er primært eiendomsvirksomhet i Polen og Baltikum i Selvaag Eiendom, samt minilagervirksomhet i Sverige, Danmark, Polen, Tsjekkia, Spania og Italia i City Self-Storage. For mer informasjon vises det til note 6.

Note 3: Egenkapital

Selvaag Gruppen AS (NOK 1.000)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK		Sum
Egenkapital 01.01.	576 000	181 561	346 149		1 103 710
Årets resultat			186 024		186 024
Egenkapital 31.12.	576 000	181 561	532 173		1 289 734

Konsern (NOK 1.000)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Minoritets- interesser	Sum
Egenkapital 01.01.	576 000	181 561	423 084	48 197	1 228 842
Omregningsdifferanser			(98 845)	(2 134)	(100 979)
Årets resultat			241 298	279	241 577
Konsernbidrag til ikke-konsolidert selskap			(450)		(450)
Tilgang minoritetsinteresser				7 554	7 554
Egenkapital 31.12.	576 000	181 561	565 086	53 896	1 376 543

Note 4: Varige driftsmidler / Goodwill

Selvaag Gruppen AS (NOK 1.000)	Goodwill	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.		149 144	26 243	175 387
Tilgang	2 121	9 197	247	11 565
Avgang			(1 702)	(1 702)
Anskaffelseskost 31.12.	2 121	158 341	24 788	185 250

Akk. avskrivninger 01.01.		2 666	22 914	25 580
Avskrivninger		3 875	1 804	5 678
Avgang ordinære avskrivninger			(1 424)	(1 424)
Akk. ordinære avskrivninger 31.12.		6 541	23 294	29 834

Netto bokført verdi 01.01.		146 478	3 329	149 807
Netto bokført verdi 31.12.	2 121	151 800	1 494	155 415

Konsern (NOK 1.000)	Goodwill	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	204 741	2 814 907	250 944	3 270 592
Tilgang	47 451	287 480	4 284	339 215
Avgang		(385 556)	(91 988)	(477 544)
Omregningsdifferanser (årets)		(92 013)	(4 992)	(97 005)
Anskaffelseskost 31.12.	252 192	2 624 818	158 248	3 035 258
Akk. avskrivninger 01.01.	192 993	233 451	190 850	617 294
Avskrivninger	3 877	41 540	16 862	62 279
Avgang ordinære avskrivninger		(12 261)	(88 439)	(100 700)
Omregningsdifferanser (årets)		(19 888)	(2 247)	(22 135)
Akk. ordinære avskrivninger 31.12.	196 870	242 842	117 026	556 738
Akk. nedskrivninger 01.01.	5 246	17 776	56	23 078
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger	2 621	3 195	2 288	8 104
Avgang ordinære nedskrivninger		(240)		(240)
Omregningsdifferanser (årets)	-	(2 947)		(2 947)
Akk. nedskrivninger 31.12.	7 867	17 784	2 344	27 995
Netto bokført verdi 01.01.	6 502	2 563 680	60 038	2 630 220
Netto bokført verdi 31.12.	47 455	2 364 192	38 878	2 450 525

Goodwill er relatert til oppkjøp av innmat eller kjøp av aksjer i selskaper i City Self-Storage konsernet, kjøp av virksomheten Tandem Eiendom AS samt kjøp av virksomhet fra Selvaag-Bygg. Sistnevnte oppkjøp medførte regnskapsmessig goodwill på 47.451 som avskrives fra 2010. Goodwill avskrives linært over 5 år.

Varige driftsmidler blir avskrevet etter følgende retningslinjer:

- Næringseiendom 2 % p.a.
- Boligeiendom 0 % – 2 % p.a.
- Tomter, lager og industrieiendom 0 % – 8 % p.a.
- Maskiner og inventar 10 % – 33 % p.a.
- Naglefast innredning og utstyr i leide lokaler avskrives over leieperiodens lengde

Note 5: Betalingsmidler

Selvaag Gruppen har bankgarantier for skattetrekkansvaret. Ubenyttet kassekreditt pr. 31.12.2009 var 75,9 millioner kroner.

Note 6: Aksjer i datterselskap

Selskap / (NOK 1.000)	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	Bokført verdi
Selvaag Eiendom AS	Oslo	100 %	689 778
Agathon Inc.	Oklahoma, USA	100 %	
Tulsa West Corporation Inc.	Oklahoma, USA	100 %	
TWC Storage LLC	California, USA	100 %	
TWC Antioch Storage LLC	California, USA	100 %	
TWC Milpitas Storage LLC	California, USA	100 %	
TWC Sacramento Storage LLC	California, USA	100 %	
North West Appartment Investment Gr. LLC	Washington, USA	90,0 %	
TWC Tara LLC	California, USA	100 %	
Olstadmoen AS	Oslo	100 %	
Selvaag Baltic Holding AS	Oslo	82,36 %	
Selvaag Latvia SIA	Latvia	100 %	
Selvaag Eesti OÜ	Estland	100 %	
Selvaag Sakala OÜ	Estland	100 %	
Selvaag Kinnisvara OÜ	Estland	100 %	
Selvaag LT	Litauen	100 %	
Selvaag Tjuvholmen Boligutleie 1 AS	Oslo	100 %	
Selvaag Polska Sp.z.o.o	Polen	100 %	
Krakowska House Sp.z.o.o.	Polen	100 %	
Selvaag Parkering AS	Oslo	100 %	
Prestmosveien 19 AS	Oslo	100 %	
Torunska House Sp.z.o.o.	Polen	100 %	
Siekierkowska House Sp.z.o.o.	Polen	100 %	
Sokratesa Park Sp.z.oo	Polen	100 %	
Selvaag Eiendom utleie 1 AS	Oslo	100 %	
Selvaag Eiendom utleie 2 AS	Oslo	100 %	
Selvaag Eiendom utleie 3 AS	Oslo	100 %	
Wola House Sp.z.o.o	Polen	100 %	
Kuropatwy Park Sp.z.o.o	Polen	100 %	
Karczunkowska Park Sp.z.o.o.	Polen	100 %	
Sinsenveien 29 AS	Oslo	100 %	
Selvaag Evropska Building a.s	Tsjekkia	100 %	
Europska 696 a.s	Tsjekkia	100 %	
Silurveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	
Tjuvholmen Executive Suites AS	Oslo	100 %	
Selvaag Invest AS	Oslo	100 %	268 923
Selvaag Invest Forvaltning AS	Oslo	100 %	
Incitia Ventures II AS	Oslo	61,94 %	
AS Selvaagbygg	Oslo	100 %	117 710
Selvaag Forvaltning AS	Oslo	100 %	5 306
Selvaag Eiendom Drift AS	Oslo	100 %	
Selvaag Eiendomsmegling AS	Oslo	100 %	
Selvaag Boligmegling AS	Oslo	100 %	
Selvaag Boligutleiepool AS	Oslo	100 %	
Tjuvholmen Drift AS	Oslo	100 %	
Selvaag Vedlikehold AS	Oslo	100 %	

Selskap / (NOK 1.000)	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	Bokført verdi
Selvaag Bolig AS	Oslo	100 %	257 956
Løren 4C AS	Oslo	100 %	
Selvaag Pluss AS	Oslo	100 %	
Exsos ApS	Danmark	100 %	
Selvaag Pluss Service AS	Oslo	100 %	
Alfaz Del SOL Services SL	Spania	100 %	
Stovner Pluss Næring AS	Oslo	100 %	
Selvaag Spain Pluss SL	Spania	100 %	
SelvaagHus AB	Sverige	100 %	
Papvarefabriken AS	Oslo	100 %	
Lillohøyden Hjemmel AS	Oslo	100 %	
Glassverket Eiendom AS	Oslo	100 %	
Sandakerveien 102 AS	Oslo	100 %	
Løren Infrastruktur AS	Oslo	100 %	
Selvaag Self-Storage AS	Oslo	100 %	198 748
City Self-Storage Norge AS	Oslo	100 %	
Praha Self-Storage s.r.o	Tjekkia	100 %	
City Self-Storage SL	Spania	100 %	
City Self-Storage Danmark AS	Danmark	100 %	
City Self Storage Ltd	England	100 %	
City Self-Storage Italy srl	Italia	100 %	
City Self-Storage Sweden AB	Sverige	100 %	
City Self-Storage Sweden Retail AB	Sverige	100 %	
City Self-Storage PLN Sp.z.o.o.	Polen	100 %	
Selvaag SpinOff AS	Oslo	100 %	1 660
Selvaag Tomt I AS	Oslo	100 %	40 000
Selvaag BlueThink AS	Oslo	100 %	50 010
Selvaag Internal Shared Services AS	Oslo	100 %	10 098
Selvaag Corporate AS	Oslo	100 %	308
Selvaag Boligutleie AS	Oslo	100 %	100
Sum			1 640 594

Note 7: Investeringer i tilknyttede selskaper (TS) og felleskontrollerte selskaper (FKV)

Selvaag Gruppen AS		Felleskontrollert virksomhet			
Selskap / (NOK 1.000)	Forretningskontor	Eierandel	EK-andel	Resultatandel	Balanseført verdi
Tjuvholmen KS	Oslo	54,0 %	117 387	32 918	216 000
Tjuvholmen AS	Oslo	60,0 %	13 197	(521)	24 000
FKV, TS og KS					240 000

Konsern								
Selskap / (NOK 1.000)	Forretningskontor	Eierandel	Bokført 01.01	Tilgang/avgang	Omregningsdifferanse	Internfortjeneste	Andel av resultat	Bokført 31.12
Mortensrudhøyden 1 KS	Oslo	18,0 %	1 912				-5	121
Mortensrudhøyden 1 AS	Oslo	20,0 %	691				-44	647
Sandvika Boligutvikling AS *	Bærum	37,0 %	1 692	6 228				7 920
Sandvika Boligutvikling KS *	Bærum	37,0 %	8 264	56 042			-1 662	62 644
Sandvika Boliginvest AS	Bærum	25,0 %	1 492	-1 492				0
Sandvika Boliginvest KS	Bærum	22,5 %	8 272	-8 272				0
Lørenplataet KS	Oslo	27,0 %	36 115				7 313	11 833
Lørenplataet AS	Oslo	30,0 %	2 087				1 014	3 101
Mortensrudhøyden 2 AS	Oslo	40,0 %	662				6	668
Mortensrudhøyden 2 KS	Oslo	36,0 %	7 520				-3	2 693
Moss Glassverk 1 KS	Oslo	22,5 %	5 697				451	4 798
Moss Glassverk 1 AS	Oslo	25,0 %	547				-37	510
Selvaag Pluss Eiendom KS	Oslo	33,3 %	69 473				602	63 410
HGT Seniorservices AS	Kristiansand	50,0 %	542				112	654
Nordic Sol Commercial SL	Spania	50,0 %	0				148	148
Hansa Property Group ASA **	Oslo	28,6 %	191 290	70 000		13 000	-57 200	217 090
Hansa Selvaag Mortensrud AS	Oslo	30,0 %	2 314			273	-200	2 387
Hansa Selvaag Løren 5 AS	Oslo	30,0 %	10 983			233	-11	11 205
Hansa Selvaag Løren 2 AS	Oslo	30,0 %	3 373			153	-61	3 465
Hansa Selvaag Kornmoenga AS	Oslo	30,0 %	4 568			135	-44	4 659
Hansa Selvaag Bjørnåsen AS	Oslo	30,0 %	2 335			208	-212	2 331
Hansa Selvaag Lillohøyden AS	Oslo	30,0 %	14 467			70	210	14 747
NAIG ***	Seattle, USA	***	38 550		-6 732		6 225	31 818
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49,0 %	68 483	-140 000			71 517	0
SEED OU	Tallin, Estland	22,2 %	36 702	3 289	-6 809		-1 058	32 124
SEED KS	Oslo	9,0 %	6 461				-396	6 065
SEED AS	Oslo	10,0 %	1 354				-44	1 310
Tjuvholmen KS	Oslo	60,0 %	230 248	108 000		-1 517	-10 096	326 635
Tjuvholmen AS	Oslo	60,0 %	13 197	12 000			1 345	26 542
Nordic Isoelementer AS	Biri	43,5 %	517	-50			-467	0
Reklassifisert internfortjeneste						-12 555	12 555	
Felleskontrollert og tilknyttet virksomhet			769 808	105 745	-13 541	0	29 958	-52 445
								839 525

*) Konsernet har en eierandel i disse selskapene på 100 % per 31.12.2009. På grunn av at dette er midlertidig eie er selskapene ikke konsolidert inn.

**) Andel resultat består både av konsernets andel av selskapets resultat og av foretatte nedskrivninger av aksjene.

***) 12 selvstendige investeringer gjennom North West Apartment Investment Group LLC (NAIG) hvor NAIGs eierandel varierer fra 0 % til 26 %.

For investeringer i norske selskaper er eierandel tilsvarende stemmeandel. Tilsvarende gjelder de fleste utenlandske investeringer, sum andel uinnkalt kapital ved deltakelse i kommandittselskaper fremkommer av note 20.

Note 8: Varelager / prosjekter i arbeid

Konsern (NOK 1.000)	2009	2008
Varelager	1 989	2 173
Bygg og tomter under tilvirkning	35 166	175 986
Forskudd fra leverandører	520	720
Ferdigstilte, usolgte boenheter	26 119	8 680
Byggeprosjekter i arbeid	61 805	185 386
Sum	63 794	187 559

Note 9: Anleggsaksjer

(NOK 1.000)	Andel (%)	Anskaffelseskost	Selvaag Gruppen AS Bokført verdi	Konsern Bokført verdi
IT Fornebu Holding AS	12,59 %	152 294	152 294	152 294
Abildsø Gård AS	29,1 %	6 842	6 842	6 842
Andre anleggsaksjer *		1 070	500	1 007
Sum		160 205	159 635	160 142

*) Aksjeinnehav med mindre verdi enn TNOK 500 kroner er presentert samlet

Note 10: Porteføljeinvesteringer

(NOK 1.000)	Antall	Kostpris	Bokført verdi
Acergy	93 000	6 032	8 523
Algeta	1 366 140	34 154	93 239
DnBNOR OBX -ETF	850 000	25 613	28 518
Petroleum Geo-Services	90 000	6 065	5 985
Royal Caribbean Cruises	47 500	5 745	7 002
Songa Offshore	85 000	2 780	2 584
Statoil	27 000	3 927	3 910
Telenor	99 000	6 068	8 024
Sum handelsportefølje		90 384	157 785

(NOK 1.000)	Eierandel	Balanse verdi
Arctic Silicon Devices	34,9 %	15 000
Baltic Investment Fund III	6,0 %	7 221
Bukit Timah Offshore	5,0 %	6 499
Easy Park	24,5 %	25 485
Fxi Technologies	47,8 %	19 365
Global Cable	28,0 %	7 222
High Density Devices	33,5 %	14 080
Panda Chemical Oil	25,0 %	6 463
Phonect	32,0 %	31 160
Proserv	16,3 %	54 629
Scala	9,7 %	14 620
Sentosa Offshore	15,0 %	6 386
Silver	10,6 %	44 494
Singapore Offshore	15,0 %	6 983
Sonowand	14,9 %	6 817
T-VIPS	26,5 %	21 503
Vensafe	19,7 %	25 704
Western Chemical	10,0 %	6 098
Andre porteføljeinvesteringer *		69 683
Sum porteføljeinvesteringer		389 412
Sum investeringer		547 197

*) Aksjeinnehav med mindre verdi enn NOK 5 mill kroner er presentert samlet

Note 11: Andre finansielle anleggsmidler / Annen kortsiktig gjeld

Andre finansielle anleggsmidler (NOK 1.000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2009	2008	2009	2008
Lån til ansatte mv	10 091	9 075	11 194	10 551
Lån til aksjeeiere	-	-	-	-
Andre nærstående parter	-	63	-	63
Andre langsiktig fordringer	-	-	343 887	287 573
Sum	10 091	9 138	355 081	298 187

Andre langsiktige fordringer inkluderer en pantesikret selgerkreditt til Hansa Property Group på 192 millioner kroner. Resterende andre langsiktige fordringer er hovedsaklig utlån til investeringsprosjekter i Selvaag Invest AS og andre fordringer relatert til Selvaag Bolig AS.

Annen kortsiktig gjeld (NOK 1.000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2009	2008	2009	2008
Gjeld til aksjeeiere og ansatte	3 375	5 178	5 655	8 921
Andre nærstående parter	-	-	35 356	63 893
Andre påløpne kostnader	47 944	30 130	383 781	423 437
Sum	51 319	35 308	424 792	496 251

Note 12: Rentebærende langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner (NOK 1.000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2009	2008	2009	2008
Forfall 2010	554 072		581 644	
Forfall 2011	41 976		57 734	
Forfall 2012	153 598		155 455	
Forfall 2013	72 917		74 774	
Forfall 2014	90 042		179 308	
Forfall etter 2014	2 046 082		2 046 082	
Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 958 686	3 254 442	3 094 997	3 291 478

Av konsernets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner er NOK 360 millioner et obligasjonslån med forfall 3/3-2010 utstedt i Norge.

Obligasjonslånet er notert på ABM (Alternativ Bond Market) på Oslo Børs. Obligasjonslånet er gitt uten sikkerhet, men med enkelte covenant-krav knyttet til soliditet (minimum 35 % verdijustert egenkapitalandel av konsernets verdijusterte balanse, bokført egenkapital på minst NOK 1 000m, minimum verdijustert egenkapital på NOK 1.700m, bokført verdi av ikke pantsatte eiendeler på minimum NOK 2 000m). Konsernet oppfyller covenant-kravene pr 31.12.2009.

Selvaag Gruppen har ved forfall av obligasjonslån lik NOK 360 millioner pr. 3/3-2010 etablert nye obligasjons- og sertifikatlån på henholdsvis NOK 80 millioner med 2 års løpetid og NOK 40 millioner med 6 måneders løpetid. Det nye obligasjonslånet har samme covenant-krav som tidligere. Sertifikatlånet er etablert uten covenant-krav.

Gjennomsnittlig vektet gjenværende løpetid på rentebærende gjeldsportefølje lik 3 095 millioner pr. 31.12.2009 er 11,1 år.

	Konsern	
	2009	2008
Bokført verdi for pantsatte eiendeler	1 965 211	1 381 687

Ved utgangen av 2009 har konsernet følgende langsiktige trekkfasiliteter*:

- NOK 351 millioner etablert i juni 2007, med hovedforfall i juni 2027
- NOK 380 millioner etablert i september 2007, med hovedforfall i september 2024
- NOK 1 032 millioner etablert i mars 2006, med hovedforfall i mars 2026
- NOK 478 millioner etablert i mars 2006, med hovedforfall i mars 2023
- NOK 400 millioner etablert i mars 2006, med forfall i mars 2012
- NOK 360 millioner etablert i mars 2006, med forfall i mars 2010
- NOK 194 millioner etablert i oktober 2008, med forfall i mars 2010
- NOK 95 millioner etablert i februar 2009, med forfall i desember 2014

Selvaag Eiendom etablerte i 2009 et pantelån på totalt NOK 95 millioner med forfall i desember 2014.

Ved forfall på et pantelån lik NOK 194 millioner pr. 18/3-2010, har Selvaag Gruppen AS etablert et nytt pantelån lik NOK 194 millioner med 3 års løpetid.

Gjennomsnittlig vektet gjenværende løpetid ble redusert fra 12,2 år pr. 31.12.2008 til 11,1 år pr. 31.12.2009.

*) I forhold til en rekke av disse trekkfasilitetene er det etablert flere covenant-krav som er relatert til soliditet og pantsettelse av eiendeler. Konsernet oppfyller covenant-kravene pr 31.12.2009.

Note 13: Finansielle instrumenter og risikostyring

Konsernet bruker sikringsinstrumenter for å skjerme seg mot effekten av valuta- og renteesponering.

Terminkontrakter benyttes til å foreta økonomisk sikring av fremtidige utbetalinger i valuta, samt å sikre konsernets investeringsvirksomhets investeringer i selskap som har sine kontantstrømmer og inntjening knyttet til en annen valuta enn NOK.

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 regnskapsføres ikke. I de tilfeller hvor rentesikringsinstrumentet ikke er knyttet til et underliggende låneforhold vurderes rentesikringsinstrumentene løpende til markedsverdi.

Videre benyttes opplåning i fremmed valuta for å sikre den nominelle verdien av konsernets egenkapital, da omregningsdifferanser knyttet til utenlandske datterselskaper føres direkte mot egenkapitalen.

For mer utfyllende informasjon henvises til årsberetningens avsnitt om Finansiell risiko.

Utestående valutaterminforretninger (hele 1.000)	Antall	Valuta	Valuta Kjøp	Salg	Norske kroner Kjøp	Salg
	4	EUR	2 560			21 696
Sum			2 560	-	-	21 696

Valutaterminkontrakter er oppført i samsvar med laveste verdis prinsipp.

Utestående renteswapper (NOK 1.000)	Antall	Valuta	Mottar	Gj.snittlig vektet fast rente	Gj.snittlig vektet gjenstående løpetid	Beløp
Rentesikring av låneportefølje	17	NOK	NIBOR 3m/6m	5,40 %	7,8	2 898 630
Rentesikring av låneportefølje	1	USD	LIBOR 6m	5,55 %	1,7 år	143 262
Sum						3 041 892

Pr. 31.12.2009 er deler av rentebindingskontraktene klassifisert som «marked-to-market» fordi man har noe oversikring av NOK-baserte rentebærende lån. Imidlertid er avsetning for rentesikring redusert fra NOK 11,4 millioner pr. 31/12-2008 til NOK 4,7 millioner pr. 31/12-2009. Den totale resultateffekten er dermed positiv i 2009 med NOK 6,7 millioner sammenlignet med negativt NOK 11,4 millioner i 2008.

Konsernet inngikk i løpet av 2008 nye rentesikringskontrakter. Dette økte sikringsgraden og resulterte i gjennomsnittlig SWAP-rente lik 5,40% og gjennomsnittlig rentebindingsløpetid lik 7,8 år i NOK-baserte lån. Den korteste rentebindingskontrakten lik NOK 360 millioner forfaller samtidig som obligasjonslånet i mars 2010. Ytterligere 2 rentebindingskontrakter lik totalt NOK 340 millioner forfaller i september 2011.

Note 14: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selvaag Gruppen AS

Aksjekapitalen består av	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	500	60 000	30 000 000
B-aksjer	650	60 000	39 000 000
C-aksjer	4 225	60 000	253 500 000
D-aksjer	4 225	60 000	253 500 000
Sum	9 600	60 000	576 000 000

Største aksjonærer	A - aksjer	B/C/D - aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
OGS Holding AS	500	650	1 150	12 %	86 %
Strømstangen Invest AS		4 225	4 225	44 %	7 %
Mulholland Holding AS		4 225	4 225	44 %	7 %
Sum	500	9 100	9 600	100 %	100 %

OGS Holding AS, som har bestemmende innflytelse i Selvaag Gruppen AS, er 100 % eid av styremedlem Ole Gunnar Selvaag.

Note 15: Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Selvaag Gruppen AS (NOK 1.000)	Kundefordringer		Andre kortsiktige fordringer	
	2009	2008	2009	2008
Foretak i samme konsern	1 183	1 684	322 849	842 495
	Andre langsiktige fordringer		Leverandørgjeld	
(NOK 1.000)	2009	2008	2009	2008
Foretak i samme konsern	2 080 293	2 357 975	3 162	270
	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
(NOK 1.000)	2009	2008	2009	2008
Foretak i samme konsern	410 482	935 515	9 142	86 336

Selvaag Gruppen AS har et etablert konsernkontosystem i Norge hos DnBNOR som inkluderer 20 deltagende, heleide datterselskaper. Deltagende selskaper er solidarisk ansvarlig for morselskapets gjeld forbundet med konsernkontosystemet til banken. Den oppførte bankbeholdning i Selvaag Gruppen AS utgjør netto mellomværende med banken. Pr 31.12.2009 var det netto trekk på 24,1 millioner kroner. Total trekkramme utgjør 100 millioner kroner. For andre konserninterne mellomværende mellom selskaper i Selvaag Gruppen konsern er det ikke stillet eller avgitt sikkerheter.

Selvaag Gruppen konsern (NOK 1000)	Andre kortsiktige fordringer	
	2009	2008
Foretak i samme konsern	136 242	148 145

Fordringene er langsiktige rentebærende utlån til Ekely Holding AS og til OGS Holding AS.

Note 16: Lønnskostnader, antall ansatte, revisjonshonorar mm.

(NOK 1.000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2009	2008	2009	2008
Lønnskostnader	17 285	22 752	155 099	139 973
Pensjonskostnader	1 275	1 094	5 709	11 442
Andre personalkostnader	(37)	2 332	5 181	15 990
Sum	18 523	26 178	165 989	167 405
Antall ansatte i Norge	16	8	447	135
Antall ansatte i utlandet	-	-	115	129
Antall årsverk i Norge	16	8	564	131

(NOK 1.000)		Honorar *	Lønn	Pensjon	Bonus	Andre godt-gjørrelser	Lån **
Styret i Selvaag Gruppen AS							
Styreformann	Bjarne Borgersen	650	0	0	0	0	0
Styremedlem	Asbjørn Larsen	220	0	0	0	0	0
Styremedlem	Jan Engebretsen	220	0	0	0	0	0
Styremedlem og eier	Ole Gunnar Selvaag	0	1 014	38	0	195	***
Konsernledelse							
Konsernsjef	Karsten Bomann Jonsen	0	2 384	38	0	198	0
Konserndirektør og eier	G. Frederik Selvaag	0	1 309	38	0	4	***
Konserndirektør og eier	Olav H. Selvaag	0	1 420	37	0	165	***

*I tillegg har Jan E. Engebretsen mottatt TNOK 36 i styrehonorar fra andre selskaper i Selvaag Gruppen konsern.

** Lån gis på vilkår som ikke utløser innberetningsplikt og fordelsbeskatning.

*** I forhold til lån til eiere henvises det til note 11 og note 15.

Konsernsjefen har ingen avtale om bonus eller etterlønn ved eventuell fratredelse.

Bonus gis på diskresjonær basis til de ledende ansatte ut i fra kriterier knyttet til resultater, utøvelse av ledelse i samsvar med selskapets verdigrunnlag og andre kvalitative og kvantitative kriterier som den enkelte leder kan påvirke.

De ledende ansatte omfattes av en førtidspensjonsordning som innebærer at de selv eller selskapet kan kreve at de fratrer sine stillinger fra fylte 60 år, og få andre oppgaver i selskapet inntil de fyller 67 år. I denne perioden vil de oppebære 80 % av full lønn inntil fylte 62 år, 75 % av full lønn inntil fylte 65 år og 70 % av full lønn inntil fylte 67 år. Førtidspensjonsordningen er usikret.

De ledende ansatte omfattes av en pensjonsordning som gir den ansatte rett til en pensjon som utgjør 70 % av pensjongivende lønn på inntil 12G. Utbetaling fra Folketrygden og selskapets kollektive pensjonsordning kommer til fradrag i pensjon som utbetales. Pensjonsordningen er usikret.

Ansettelsesforholdet for ledende ansatte kan sies opp med 6 måneders varsel. Den ansatte vil i tillegg kunne ha rett til inntil 6 måneders etterlønn fra utløpet av oppsigelsesperioden dersom selskapet pålegger den ansatte begrensninger i forhold til ny ansettelse.

Kostnadsført revisjonshonorar til PricewaterhouseCoopers:

(NOK 1.000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2009	2008	2009	2008
Honorar for lovpålagte tjenester	595	752	3 373	3 598
Honorar for andre attestasjonstjenester	18		179	286
Honorar for skatterådgivning	56		56	
Honorarer for andre tjenester	24		106	
Sum	693	752	3 714	3 884

Note 17: Pensjonsforpliktelser

Konsernet har etablert innskuddsbasert pensjonsordning for medarbeiderne tilknyttet de norske virksomhetene. Konsernet har også enkelte pensjonsavtaler som finansieres over driften. Deriblant forpliktelse om avtalefestet førtidspensjonering (AFP) for medarbeiderne tilknyttet de norske virksomhetene hvor dette er tariff- og/eller avtalefestet. I tillegg har konsernet pensjonsavtaler knyttet til mindre selskaper i utlandet. Summen av betalte pensjoner og endringen i den kapitaliserte forpliktelsen i løpet av 2009 er belastet regnskapet som driftskostnad.

Konsernets pensjonsordninger i Norge oppfyller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

(NOK 1.000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2009	2008	2009	2008
Pensjonskostnader				
Pensjonskostnad - IBP (inkl. UFP)	479	1 034	6 404	7 970
Øvrige pensjonskostnader (inkl. AFP)	796	60	(694)	3 472
Sum	1 275	1 094	5 709	11 442
Pensjonsforpliktelser				
Avtalefestet pensjon (AFP)	-	(562)	(20 183)	(19 716)
Uførepensjon (UFP)	(1 551)	(1 473)	(19 324)	(16 386)
Andre pensjonsavtaler	(1 134)	(39)	(2 463)	(4 131)
Sum	(2 684)	(2 074)	(41 969)	(40 233)

AFP og UFP forpliktelsene ved utgangen av 2009 er estimert på grunnlag av aktuarberegninger. Følgende forutsetninger er lagt til grunn i beregningene:

	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2009	2008	2009	2008
Antall aktive personer - AFP	10	9	291	434
Antall aktive personer - UFP	18	21	450	564
Antall aktive personer - andre	2	1	14	17
Diskonteringssats	5,5 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %
Årlig lønnsvekst	4,25 %	4,5 %	4,25 %	4,5 %
G - regulering	4,0 %	4,25 %	4,0 %	4,25 %
Uttaksprosent AFP	50 %	50 %	50 %	50 %

Note 18: Skatter

(NOK 1.000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2009	2008	2009	2008
Resultat før skatt	170 124	(95 181)	274 363	(152 372)
28 % skatt	47 635	(26 651)	76 822	(42 664)
Skatteeffekt av:				
Permanente forskjeller	(63 535)	(188)	(45 031)	48 409
Skatteeffekt tidligere år / forskjell i skattesats	-	-	995	(12 665)
Årets beregnede skatter	(15 900)	(26 838)	32 786	(6 920)
Effektiv skattesats	-9 %	28 %	12 %	5 %

(NOK 1.000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2009	2008	2009	2008
Betalbar skatt	-	-	45 698	6 106
Endring utsatt skatt	(15 900)	(26 838)	(12 912)	(13 026)
Sum skattekostnad	(15 900)	(26 838)	32 786	(6 920)
Skattekostnad Norge	(15 900)		28 145	(12 736)
Skattekostnad utland	-		4 641	5 816

(NOK 1.000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2009	2008	2009	2008
Anleggsmidler	(9 869)	(6 851)	(224 285)	(277 203)
Kortsiktige poster (omløpsmidler / kortsiktig gjeld)	-	-	(11 055)	(42 200)
Gevinst og tapskonto	(4 601)	(5 751)	587 726	432 302
Investeringer	43 555	-	20 630	91 031
Langsiktig gjeld / avsetninger for forpliktelser	64 039	6 050	(209 625)	(85 338)
Skattemessig underskudd til fremføring	(524 886)	(368 425)	(843 914)	(841 755)
Sum midlertidige forskjeller	(431 763)	(374 977)	(680 523)	(723 163)
Midlertidige forskjeller som ikke er utlignet	-	-	483 873	409 525
Utsatt skatt / utsatt skattefordel (-)	(120 894)	(104 994)	(55 062)	(87 819)
Betalbar skatt	-	-	558	628

Konsernets effektive skattesats varierer betydelig over tid og avviker vesentlig fra 28 % av resultat før skatt. Dette skyldes hovedsakelig at konsernet har betydelige investeringer som faller inn under fritaksmetoden.

I tillegg spiller forhold som ulike skattesatser, endringer i oppført utsatt skattefordel, bruk av egenkapitalmetoden, konsernbidrag og andre permanente forskjeller inn på konsernets effektive skattesats.

Utsatt skattefordel knyttet til norske selskaper som inngår i et skattekonsern er balanseført basert på en sannsynliggjort forventning til fremtidig inntjening for skattekonsernet. Utsatt skattefordel knyttet til selskaper som faller utenfor skattekonsernet, og hvor fremtidig skattemessig inntjening ikke kan sannsynliggjøres er ikke balanseført.

Betalbar skatt og skattekostnad relateres til selskaper utenfor det norske skattekonsernet hvor konsernbidrag ikke er et alternativ.

Note 19: Utviklingskostnader

Konsernet har i de senere årene definert en rekke av dets aktiviteter som utviklingsprosjekter, som det har blitt investert betydelige midler i. Regnskapsmessig har utgifter til denne type utviklingsprosjekter blitt kostnadsført løpende som ordinære driftskostnader. I 2009 ga den løpende kostnadsføringen relatert til disse utviklingsprosjektene en negativ effekt på driftsresultatet på 55 millioner kroner, hvorav minilagervirksomheten City Self-Storage bidro negativt med 44 millioner kroner. Tilsvarende negative effekt for definerte utviklingsprosjekter i 2008 var 107 millioner kroner. I 2010 vil den negative effekten på driftsresultatet knyttet til definerte utviklingsprosjekter være tilnærmet null som følge av at minilagervirksomheten City Self-Storage har gått over i en annen fase og ikke lenger ansees å være et utviklingsprosjekt, samt at de resterende utviklingsaktivitetene relatert til boligbygging enten er avviklet eller har gått over i en annen fase.

Note 20: Betingede forpliktelser

(NOK 1.000)	Konsern	
	2009	2008
Emisjonsansvar	27 486	3 651
Garantier	297 331	390 626
Ikke innkalt KS kapital	537 239	446 249
Sum	862 056	840 526

Konsernets betingede forpliktelser knyttet til emisjonsansvar relateres til Selvaag Boligs emisjonsansvar i Hansa Property Group, samt avtaler inngått av Selvaag Invest ifm. virksomhetsområdets investeringsaktiviteter.

Konsernets garantier fordeler seg pr 31.12.2009 med NOK 218 millioner på bankgarantier og NOK 79 millioner på selskapsgarantier. Garantiene er usikret.

Ikke innkalt KS kapital er relatert til konsernets investeringer i kommandittselskaper (se note 7). Selvaag Gruppens deltakelse i Tjuvholmen KS representerer NOK 360 millioner av ikke innkalt KS kapital. Resterende beløp er knyttet til KS-deltakelse fra Selvaag Eiendom, Selvaag Invest og Selvaag Bolig.

Av de totale betingede forpliktelsene på NOK 862 millioner er NOK 328 millioner bygg- og boligrelatert.

Note 21: Spesifikasjon av finansposter

(NOK 1.000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2009	2008	2009	2008
Finansinntekter				
Renteinntekter	7 858	18 952	29 829	43 018
Renteinntekter konsernselskaper	74 198	224 805	-	-
Agio	56 865	3 947	43 014	136 278
Andre	70	3 669	4 020	18 046
Sum	138 991	251 373	76 864	197 342
Finanskostnader				
Rentekostnader fra konsernselskaper	1 676	80 070	-	-
Rentekostnader	175 617	209 260	184 912	240 028
Disagio	34	90 463	-	132 212
Andre	1 846	2 075	8 524	14 834
Sum	179 173	381 868	193 437	387 074

(NOK 1.000)	Selvaag Gruppen AS	
	2009	2008
Resultat fra investering i datterselskap		
Konsernbidrag fra datterselskaper	273 476	225 976
Nedskrivning aksjer i datterselskaper (DS)	(8 000)	(178 300)
Reversering nedskrivning aksjer i DS	-	53 800
Tap ved konserninternt salg av datterselskap	-	(27 500)
Gevinst ved avvikling av datterselskap	13 449	14 654
Sum	278 925	88 630

Aksjene i datterselskapet Selvaag Internal Shared Services AS er i 2009 nedskrevet med 4 millioner kroner. I tillegg er det foretatt nedskrivninger av aksjene i Selvaag Forvaltning AS med 4 millioner kroner.

Resultat finansinvesteringer mv.

Resultat finansinvesteringer på konsernnivå er resultat fra anleggs- og omløpsinvesteringer i Selvaag Invest. Beløpet på 77 295 (-83 671 i 2008) inkluderer resultatført avkastning, realisasjon og urealiserte gevinster/tap.

Note 22: Andre driftskostnader

(NOK 1.000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2009	2008	2009	2008
Innleid personalkostnader	9 321	8 919	106 202	148 298
Salgs-, reklame- og representasjonskostnader	1 835	2 305	17 668	18 430
Kostnad lokaler	19 177	19 203	103 527	119 298
Driftskostnader eiendommer	1 490	2 561	89 207	74 277
Øvrige driftskostnader	28 183	26 640	135 331	139 729
Sum	60 006	59 628	451 935	500 032

Note 23: Operasjonelle leieavtaler

City Self-Storage leide pr 31.12.2009 44 lokaler til sin minilagervirksomhet (siter). Det legges ikke opp til at det skal inngås ytterligere avtaler om leie av lokaler i 2010.

(NOK 1.000)	2009		2008	
	Antall	Leiekostnad	Antall	Leiekostnad
Norge	11	22 677	11	19 946
Danmark	8	13 857	7	13 186
Sverige	8	19 353	8	17 654
Tsjekkia	3	3 903	2	2 618
Polen	2	3 608	2	2 965
Italia	3	5 822	4	6 576
Spania	9	19 298	8	18 765
Sum	44	88 518	42	81 710

Minilageravtalene er inngått i perioden 1997–2009 og har en varighet på mellom 8 og 20 år. Den lengste avtalen løper ut i 2027.

Gjennomsnittlig gjenværende avtaletid er ca 9 år. De fleste leieavtalene indeksreguleres basert på konsumpris-indeks eller lignende. Enkelte av leieavtalene gir åpning for frikjøp eller reforhandling av avtalene basert på avtalte kriterier.

Forventet leiekostnad i 2010 er på nivå med 2009.

Selvaag Gruppen AS leier sitt hovedkontor med adresse Lørenvangen 22. Årlig leiebeløp er 19,4 millioner kroner. Konsernet har også inngått

andre mindre leiekontrakter, både konserninternt og med eksterne parter.

Operasjonelle leieavtaler kosnadsføres løpende og klassifiseres som andre driftskostnader. I 2009 og 2008 hadde konsernet ingen leieavtaler klassifisert som finansielle.

Note 24: Nærstående parter

Konsernregnskapet til Selvaag Gruppen inkluderer transaksjoner og mellomværende med selskaper som Selvaag Gruppen AS' aksjonærer eier og kontrollerer. De selskapene hvor konsernet i 2009 har hatt vesentlige transaksjoner er Selvaag-Bygg (innleie av personell og kjøp av entreprenørtjenester), Ekely Holding AS og OGS Holding AS (utlån/finansiering), samt Sealbay Eiendom AS (salg av eiendom). De samme selskapene er kjøper av fellestjenester (forvaltningstjenester, leie av kontorer, regnskap og IT) fra Selvaag Forvaltning AS, Selvaag Gruppen AS og Selvaag Internal Shared Services AS. Transaksjoner skjer til markedsmessige vilkår. Se forøvrig note 11 og 15 for ytterligere informasjon om mellomværende ved årsskiftet.

Note 25: Endringer i konsernsammensetningen

I 2009 kjøpte, solgte, stiftet og avviklet konsernet enkelte datterselskaper i flere av virksomhetsområdene som ledd i konsernets ordinære virksomhet. Ingen av transaksjonene ansees å være vesentlige for konsernet som helhet, eller ansees å være av vesentlig betydning for de enkelte virksomhetsområdene angitt i note 2.

Sebra Forvaltning AS var ved årsskiftet eid 100 % av Selvaag-konsernet, men er solgt primo 2010. Selskapet er derfor ikke inkludert i konsolideringen for 2009.

Note 26: Store enkelttransaksjoner

Deler av konsernets virksomhet har i mange år vært drevet i regi av enkeltmannsforetaket Selvaag-Bygg. Selskapene i Selvaag-konsernet har dels benyttet Selvaag-Bygg som underleverandør, og dels kjøpt tjenester og leid inn ansatte. Med de endringer som har skjedd i konsernet de siste årene, ble etterhvert denne strukturen uhensiktsmessig og lite formålstjenelig. Per 31.12.2009 er derfor all virksomhet overdratt fra Selvaag-Bygg til de ulike konsernselskapene. Totalt vederlag var TNOK 47 451, som er omtalt i note 4 (driftsmidler og goodwill).

Det er ellers ikke gjennomført noen store enkelttransaksjoner i konsernet i 2009.

Note 27: Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært vesentlige hendelser etter balansedagen med betydning for årsregnskapet som ikke er tatt hensyn til i årsregnskapet.

En Høyesterettsdom i februar 2010 om rederibeskatningen kan få betydning for Selvaag Gruppen AS og datterselskapet Selvaag Invest AS. Gjennom innfusjonert datterselskap Selvaag Shipping AS trådte Selvaag Invest AS ut av rederibeskatningen per 1. januar 2007. I 2008 og 2009 har konsernet skattemessig inntektsført store beløp knyttet til skipsgevinster.

Etter en konkret vurdering er det ikke tatt høyde for dommen i konsernregnskapet i 2009. Dersom de praktiske følgene av dommen får noen effekt for Selvaag Invest AS, vil dette eventuelt få positive effekter for selskapets og konsernets skattekostnad i 2010.

Selvaag Gruppen AS

Erklæring til årsrapport 2009

Vi bekrefter at årsregnskapet for perioden 1. januar til og med 31. desember 2009, etter vår beste overbevisning, er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarter

og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretaket og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at årsberetningen gir en rettviseende

oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket og konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorene foretaket står overfor.

Oslo, 27. april 2010

Bjarne Borgersen
Styrets leder

Jan Engebretsen
Styremedlem

Ole Gunnar Selvaag
Styremedlem

Asbjørn Larsen
Styremedlem

Karsten Bomann Jonsen
Konsernsjef

Til generalforsamlingen i Selvaag Gruppen AS

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Gruppen AS for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 186 024 000 for morselskapet og et overskudd på kr 241 577 000 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og daglig leder. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringsskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 27. april 2010

PricewaterhouseCoopers AS



Eli Moe-Helgesen

Statsautorisert revisor



SELVAAG

Selvaag
Lørenvangen 22
Pb 544 Økern, 0512 Oslo
Telefon: 23 13 70 00
www.selvaag.no