



SELVAAG

VIRKSOMHETEN

Selvaag Gruppen AS er et familieselskap 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 andre eksterne investorer i tilknyttede og felleskontrollerte virksomheter.

ØKONOMISKE RESULTATER

Konsernet hadde i første halvår driftsinntekter på 780 millioner kroner (634)¹. De økte driftsinntektene skyldes blant annet større gevinster ved salg av eiendom sammenlignet med første halvår 2009. Konsernet hadde 261 millioner kroner (110) i gevinster ved salg av tomter, eiendommer og lignende i første halvår. Resultatet før netto finanskostnader og skatt var 235 millioner kroner (216). Resultat etter finans og estimert skatt var 112 millioner kroner (99).

Selvaagbygg og Selvaag Bolig leverte resultater som forventet i et marked som fortsatt må karakteriseres som utfordrende. Selvaag Invest leverte et resultat som reflekterer et turbulent halvår i finansmarkedene. City Self-Storage oppnådde i første halvår positivt driftsresultat før avskrivninger (EBITDA), og jobber videre mot lønnsomhet. Selvaag Eiendom har gjennomført realiseringer til gode priser, men opplever en noe høyere ledighet enn tidligere år.

Tjuvholmen KS, som er et felleskontrollert konsern eid 60 % av Selvaag Gruppen, hadde i første halvår et driftsresultat på 24 millioner kroner. Økte avsetninger på 55 millioner kroner relatert til inngåtte rentesikringsavtaler medførte imidlertid betydelige finanskostnader, som bidro til at resultat før skatt og minoriteter ble negativt med 37 millioner kroner (-3). En negativ resultatandel på 22 millioner kroner ble som følge av dette resultatført etter egenkapitalmetoden i Selvaag Gruppens konsernregnskap.

¹ Tall pr 30.06.2009 angitt i parentes.

Netto finanskostnader var 81 millioner kroner (95), hvorav disagio representerer 6 millioner kroner. Konsernet hadde en kalkulert skattekostnad på 43 millioner kroner (22).

I halvårsregnskapet for 2010 er det innarbeidet kostnadsreduksjoner på til sammen 28 millioner kroner knyttet til endrede pensjonsforpliktelser.

Regnskapet er basert på forutsetningen om fortsatt drift og samme regnskapsprinsipper som benyttes i årsregnskapet. Det har ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedatoen som vil ha påvirkning på halvårsregnskapet. Delårsrapporten er ikke gjennomgått av konsernets revisor. For mer utfyllende informasjon om Selvaag Gruppen vises det til årsrapporten for 2009.

NÆRMERE OM KONSERNETS FORRETNINGSENHETER

BOLIG- OG PROSJEKTUTVIKLING

Selvaagbygg oppnådde i første halvår 2010 driftsinntekter på 221 millioner kroner (236) og et driftsresultat på 16 millioner kroner (14). Resultat før skatt ble 18 millioner kroner (18). Gevinster ved salg av utstyr og kostnadsreduksjoner som følge av mindre pensjonsforpliktelser, er hovedårsaken til at selskapet oppnår et bedre resultat enn forventet. Selvaagbyggs totalbalanse ved utgangen av juni var 238 millioner kroner mot 418 millioner kroner på samme tidspunkt i 2009. Balansereduksjonen skyldes gjennomført restrukturering.

Selvaagbygg har gjennom første halvår hatt en jevnt økende ordresreserve som ved avslutningen av første halvår 2010 ligger nær 1 milliard kroner. Selskapet opplever et marked i bedring og forventer en kontrollert vekst i omsetningen. Innsatsen i anbudsmarkedet styrker prestasjonskulturen og bidrar til å utvikle selskapet som konkurransedyktig og allsidig entreprenør.

Selvaag Bolig er en av Norges største eiendomsutviklere med over 10.000 boliger under utvikling i hel- og deleide prosjekter og selskaper. Virksomheten kjøper og utvikler nye boligtomter og har ansvaret for hele verdikjeden fra kjøp av tomt til ferdigstillelse og salg av boligene.

Selvaag Bolig fikk i første halvår 2010 driftsinntekter på 132 millioner kroner (155) og et driftsresultat på 24 millioner kroner (73). Inntektene og driftskostnadene er høyere enn forventet på grunn av et høyere aktivitetsnivå. Driftsresultatet på 24 millioner kroner skriver seg fra tomtsalgsgevinster.

Selvaag Pluss, som er et datterselskap av Selvaag Bolig, er utvikler av Plussbolig konsepter og leverandør av Plussboligprosjekter. Eiendomsutviklingen av

Plussboligprosjekter skjer gjennom Selvaag Pluss Eiendom KS (SPEKS), hvor Selvaag Pluss har en eierandel på 33,3 %.

Resultatandel fra tilknyttede selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Selvaag Bolig har estimert en negativ resultatandel fra investeringen i Hansa Property Group ASA på 7 millioner kroner (-16).

I løpet av første halvår har Selvaag Bolig gjennom heleide og deleide prosjekter solgt 227 leiligheter. Prosjektene Nesttun i Bergen og Bystranda i Kristiansand har allerede solgt nok til at prosjektene kan iverksette byggestart.

Selvaag Bolig arbeider med oppstart av nye boligprosjekter i Oslo, Oppegård, Moss, Lier og Stockholm.

Selvaag Forvaltning hadde i første halvår driftsinntekter på 64 millioner kroner (64) og et driftsresultat på 1,1 million (0,4). Driftsresultatet er noe bedre enn forventet.

Det er store endringer i Selvaag Forvaltnings virksomhet i 2010. En del virksomhet er skilt ut og solgt ut av konsernet mens annet er overført til andre enheter i konsernet. Selskapet vil fremover fokusere på forvaltning av næringsbygg, samt drift og teknisk forvaltning av bolig- og næringsbygg.

KAPITALFORVALTNING OG ANNEN VIRKSOMHET

Selvaag Eiendom oppnådde i første halvår 2010 driftsinntekter på 303 millioner kroner (165) og et driftsresultat på 257 millioner (112). Resultatet fra tilknyttede selskaper utgjorde 2 millioner kroner i første halvår 2010 (74). Inntektene og resultatet fra utleievirksomheten i Oslo er lavere enn i 2009 som følge av inntektsbortfall ved gjennomførte eiendomssalg.

Gevinster fra eiendomssalg i Oslo bidrar med 228 millioner kroner, hvilket er betydelig høyere enn forventet og tilsvarende tall i 2009. Bokført balanse utgjorde ved utgangen av juni 2010 2.148 millioner kroner mot 2.446 millioner kroner på samme tidspunkt året før. Som følge av verdiøkning på eiendommene, er det over tid bygget opp betydelige merverdier i Selvaag Eiendoms eiendomsportefølje som bl.a. omfatter forretningslokaler og leiligheter i Oslo sentrum.

Selvaag Eiendom investerer hovedsakelig i sentralt beliggende kontantstrøms-genererende eiendommer med potensiale for verdistigning. I Norge er disse fokusert om Oslo, men selskapet har også en betydelig portefølje eiet gjennom datterselskaper i Baltikum, Polen og USA. I tillegg til rene kontantstrømseiendommer, satses det i Baltikum og Polen også på utviklingstomter for næring og et større antall boligutviklingsprosjekter. Dette gjøres for en stor del i samarbeid med andre norske investorer.

Selvaag Invest har i første halvår 2010 et resultat før skatt på -8 millioner kroner (19). Resultatet skyldes noe høyere driftskostnader enn forventet og den generelle markedsutviklingen.

Resultat fra finansinvesteringene utgjør 1 millioner kroner. Positive resultater fra Venture-porteføljen på 6 millioner kroner og nedskrivninger på 5 millioner i shipping-porteføljen er hovedelementene i resultatet. Første halvår er i Selvaag Invest preget av få gjennomførte transaksjoner.

City Self-Storage hadde i første halvår 2010 driftsinntekter på 89 millioner kroner (87), og et negativt driftsresultat på 14 millioner kroner (-22). Resultat før skatt ble minus 17 millioner kroner (-55).

City Self-Storage har de siste årene restrukturert minilagervirksomheten betydelig, og opererte ved utgangen av første halvår 41 minilagre i Norge, Danmark, Sverige, Spania, Tsjekkia, Polen og Italia. Justert for nylig gjennomført avvikling i Italia, samt valutaendringer, hadde selskapet en vekst i omsetning på 8 % i første halvår 2010 mot 2009. Selskapet oppnådde i første halvår 2010 for første gang positiv EBITDA (driftsresultat før avskrivninger).

Avviklingen av Italia er en del av selskapets strategi for fremover å kunne fokusere på fortsatt vekst i de landene hvor City Self-Storage er representert med flere avdelinger og har kritisk masse.

Selvaag Corporate startet sin virksomhet i 2009 i et marked som var preget av lav aktivitet i transaksjonsmarkedet for eiendom. Selskapet har i første halvår 2010 opparbeidet seg en større ekstern prosjektportefølje. Driftsinntektene i første halvår var på 5,6 millioner kroner (mot fjoråret 2,3 millioner kroner) og et resultat før skatt på 2,0 millioner kroner (mot fjoråret 0,4 millioner kroner).

FINANSIELLE FORHOLD OG KAPITALSTRUKTUR

Konsernets kontantstrøm før kapitaltransaksjoner, altså konsernets egengenererte kontantstrøm før finansieringsaktiviteter, var positiv med 309 millioner kroner i første halvår (-26). Netto likviditetsendring var positiv med 50 millioner kroner (-42).

Konsernets langsiktige rentebærende gjeld er redusert med 596 millioner kroner siden halvårsskiftet forrige år og er nå 2.849 millioner kroner. Konsernet har tilnærmet ingen direkte eksponering mot endringer i rentenivået, da konsernets underliggende gjeld er sikret gjennom inngåtte avtaler. Konsernets likviditetsbeholdning var ved utgangen av juni 175 millioner kroner og konsernet hadde ubenyttede lånefasiliteter på til sammen 187 millioner kroner. I tillegg var konsernets børsportefølje verdsatt til 53 millioner kroner ved halvårsskiftet. Konsernets bokført egenkapitalandel pr 30.6.2010 var 30,7 % (24,3 %). Sammenholdt med vesentlige merverdier i konsernets

eiendomsportefølje, vurderes konsernets finansielle stilling som tilfredsstillende, sett i lys av Selvaag Gruppens ulike virksomheter og risikoprofil. Konsernets totalbalanse ved utgangen av første halvår var 4.821 millioner kroner, som var 553 millioner kroner lavere enn på samme tid i fjor.

UTSIKTENE FREMOVER

Selvaag tilbyr boliger i de fleste markedssegmenter og priskategorier. Etterspørselen etter boliger er påvirket av arbeidsmarkedet, rentenivået og andre makroøkonomiske forhold. Både internasjonal og norsk økonomi har vist klare tegn til bedring, men det er fortsatt betydelig usikkerhet. Styret forventer at det vil være vekst i boligbyggeaktiviteten som følge av økt etterspørsel, men at det fortsatt vil være et utfordrende marked.

Konsernet har arbeidet målbevisst siste to år med å redusere totalbalansen og rentebærende gjeld, samt gjennomføre utskiftninger i eiendomsporteføljen. Selvaag Gruppen har god finansiell bærekraft og har styrket sin evne til å takle krevende markedsforhold.

God lønnsomhet i alle virksomheter er hovedmålet i det videre arbeidet. Videreføring av arbeidet med å rasjonalisere driften og forenkle konsernet er viktige tiltak for å nå dette målet.

Oslo, 26. august 2010

.....
Bjarne Borgersen
Styrets leder

.....
Asbjørn Larsen

.....
Ole Gunnar Selvaag

.....
Karsten Bomann Jonsen
Konsernsjef



Resultatregnskap

Selvaag Gruppen AS

Konsern

2009	30.06.2009	30.06.2010	Beløp i NOK 1.000	30.06.2010	30.06.2009	2009
15 331	7 784	6 235	Salgsinntekter	518 934	524 577	937 973
258	67	-	Gevinst ved salg av anleggsmidler	261 405	109 590	343 326
15 589	7 851	6 235	SUM DRIFTSINTEKTER	780 339	634 167	1 281 299
-	-	-	Vareforbruk	209 216	181 605	309 308
18 523	7 512	16 945	Lønnskostnader mm.	143 423	76 183	165 989
60 006	34 306	16 984	Andre driftskostnader	129 108	218 028	451 935
5 679	2 277	2 136	Ned- og avskrivninger	37 636	33 505	70 383
84 208	44 095	36 065	SUM DRIFTSKOSTNADER	519 383	509 321	997 615
(68 619)	(36 244)	(29 830)	DRIFTSRESULTAT	260 956	124 846	283 684
278 925	-	-	Resultat fra datterselskap, TS og FKV	(26 953)	65 883	29 957
-	-	-	Resultat finansinvesteringer mv.	1 234	25 365	77 295
(40 182)	(3 760)	(64 453)	Netto finanskostnader	(81 119)	(94 986)	(116 573)
238 743	(3 760)	(64 453)	NETTO FINANSPOSTER	(106 838)	(3 738)	(9 321)
170 124	(40 004)	(94 283)	RESULTAT FØR SKATT	154 118	121 108	274 363
15 900	11 201	25 456	Skattekostnad	(42 581)	(22 494)	(32 786)
186 024	(28 803)	(68 827)	PERIODENS RESULTAT	111 537	98 614	241 577



Balanse

Selvaag Gruppen AS

Konsern

2009	30.06.2009	30.06.2010	Beløp i NOK 1.000	30.06.2010	30.06.2009	2009
123 015	116 195	148 259	Immaterielle eiendeler	51 193	68 034	102 516
153 294	148 546	153 122	Varige driftsmidler	2 221 165	2 572 700	2 403 072
4 130 613	4 348 719	3 849 499	Finansielle anleggsmidler	1 410 661	1 554 709	1 490 990
4 406 922	4 613 460	4 150 880	ANLEGGSMIDLER	3 683 019	4 195 443	3 996 578
-	-	-	Varer og prosjekter i arbeid	29 670	194 207	63 794
349 473	289 445	181 498	Fordringer	392 532	447 954	380 137
-	-	-	Investeringer	540 652	413 293	547 197
5	5	10 545	Betalingsmidler	175 481	123 123	149 481
349 478	289 450	192 043	OMLØPSMIDLER	1 138 335	1 178 577	1 140 609
4 756 400	4 902 910	4 342 923	SUM EIENDELER	4 821 354	5 374 020	5 137 187
757 561	757 561	757 561	Innskutt egenkapital	757 561	757 561	757 561
532 173	317 346	463 346	Opptjent egenkapital	668 000	499 195	565 086
-	-	-	Minoritetsinteresser	56 963	49 899	53 896
1 289 734	1 074 907	1 220 907	EGENKAPITAL	1 482 524	1 306 655	1 376 543
2 684	2 214	2 684	Langsiktig ikke-rentebærende forpliktelser	116 996	145 958	101 842
2 967 828	3 363 944	2 835 930	Langsiktig rentebærende gjeld	2 849 278	3 444 980	3 136 966
496 154	461 845	283 401	Kortsiktig gjeld	372 556	476 427	521 836
3 466 666	3 828 003	3 122 015	GJELD	3 338 830	4 067 365	3 760 644
4 756 400	4 902 910	4 342 923	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 821 354	5 374 020	5 137 187

Oslo, 26. august 2010

Bjarne Borgersen
styrets leder

Ole Gunnar Selvaag
styremedlem

Asbjørn Larsen
styremedlem

Karsten Bomann Jonsen
konsernsjef

**SELVAAG**

Kontantstrøm

Selvaag Gruppen AS

Konsern

2009	30.06.2009	30.06.2010	Beløp i NOK 1.000	30.06.2010	30.06.2009	2009
(70 503)	(33 557)	(97 075)	Fra operasjonelle aktiviteter	(119 806)	(227 011)	(156 478)
(85 328)	(1 057)	(1 471)	Fra investeringsaktiviteter	429 126	200 948	421 515
121 868	17 461	133 475	Fra finansieringsaktiviteter	(258 931)	(15 563)	(297 115)
(33 963)	(17 153)	34 929	Netto likviditetsendring	50 389	(41 626)	(32 078)
9 579	9 579	(24 384)	Betalingsmidler ved periodens begynnelse	125 092	157 170	157 170
(24 384)	(7 574)	10 545	Betalingsmidler ved periode slutt	175 481	115 544	125 092
herav:						
5	5	10 545	Bankinnskudd	175 481	123 123	149 481
(24 389)	(7 579)	-	Konsernkonto/kassekreditt	-	(7 579)	(24 389)
(24 384)	(7 574)	10 545	Total	175 481	115 544	125 092
-	-	-		-	-	-

Egenkapitalavstemming

Selvaag Gruppen AS

Konsern

2009	30.06.2009	30.06.2010	Beløp i NOK 1.000	30.06.2010	30.06.2009	2009
1 103 710	1 103 710	1 289 734	Egenkapital ved periodens begynnelse	1 376 543	1 228 842	1 228 842
186 024	(28 803)	(68 827)	Periodens resultat	111 537	98 614	241 577
-	-	-	Omregningsdiff. og minoritetsendringer	(5 556)	(20 801)	(93 875)
1 289 734	1 074 907	1 220 907	Egenkapital ved periodens slutt	1 482 524	1 306 655	1 376 543



Segmentinformasjon

<i>(NOK 1.000)</i>	Drifts- inntekter	Drifts- resultat	Resultat før skatt
1. halvår 2010			
Selvaag Eiendom	302 883	256 849	245 274
Selvaag Invest	113	(11 354)	(7 562)
City Self-Storage	88 623	(13 504)	(17 131)
Selvaag Forvaltning	64 076	2 894	9 681
Selvaagbygg	220 854	16 384	17 731
Selvaag Bolig	131 544	23 923	7 302
Annen virksomhet / morselskap / elimineringer	(27 754)	(14 236)	(101 177)
Sum konsern	780 339	260 956	154 118
1. halvår 2009			
Selvaag Eiendom	165 061	111 618	139 268
Selvaag Invest	-	(9 800)	19 171
City Self-Storage	86 862	(22 184)	(54 992)
Selvaag Forvaltning	64 084	503	388
Selvaagbygg	235 749	14 473	18 415
Selvaag Bolig	155 187	73 128	38 353
Annen virksomhet / morselskap / elimineringer	(72 776)	(42 892)	(39 495)
Sum konsern	634 167	124 846	121 108



SELVAAG

Erklæring til halvårsrapport 2010 Selvaag Gruppen AS:

Vi bekrefter, etter vår beste overbevisning, at det ureviderte sammendratte halvårsregnskapet for perioden 1. januar til 30. juni 2010 er utarbeidet i samsvar med NRS 11 Delårsrapportering og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretaket og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at halvårsberetningen gir en rettviseende oversikt over opplysningene nevnt i vphl. § 5-6 fjerde ledd.

Oslo, 26. august 2010

Bjarne Borgersen
Styrets leder

Asbjørn Larsen
Styremedlem

Ole Gunnar Selvaag
Styremedlem

Karsten Bomann Jonsen
Konsernsjef

Selvaag Gruppen
Lørenvangen 22
Postboks 544 Økern
0512 Oslo

Tel: 23 13 70 00
Fax: 22 14 48 20
E-post: SG@selvaag.no
www.selvaag.no