



SELVAAG



Årsrapport 2016
SELVAAG GRUPPEN

Den ulovlige trappen

Den utvendige vindeltrappen er noe av det mest kontroversielle som Olav Selvaag konstruerte. Samtidig er den selve symbolet på hans nytenkning, pionérånd og opprørskhet. Ingen tilfeldighet derfor at trappen inngår i Selvaags logo.

Trappen skulle benyttes på altanganghusene som ble oppført på Bestum på begynnelsen av 1950-tallet. Men vindeltrappen møtte enorm motstand hos Oslos byggemyndigheter, og ble rett og slett forbudt. Årsaken var at trappen ikke var innebygget, og dermed etter myndighetenes vurdering «kunne være meget farlig.»

Etter to års behandlingstid ga bygningsrådet i Oslo motvillig Selvaag dispensasjon til å bygge vindeltrappen på Bestum. Betingelsen var at Selvaag måtte deponere et beløp tilsvarende hva det ville koste å bygge inn trappen etter fem år, dersom beboerne ønsket det.

Nøyaktig fem år senere gikk bygningssjefen personlig fra dør til dør, men ikke en eneste av beboerne ønsket trappen innkledd. De hadde erfart fordelene med den utvendige trappen. Den opptok ikke plass innendørs, ikke var det noe støypproblem, ikke kom det inn røyk- og matlukt via trappeoppgangen og ikke var det noen problemer med trappevask eller ising (på grunn av oppvarmede trinn). I tillegg var den høyrevridd, slik at brukerne



naturlig gikk opp i den korte og bratte innersvingen, og ned i yttersvingen hvor det er stor bredde på trinnene.

Tilbakemeldingene gjorde imidlertid ikke særlig inntrykk, og trappen ble for fremtiden forbudt i Oslo. Til tross for at den er godkjent i andre kommuner, gjelder forbudet fortsatt i hovedstaden.

Omtanke og skaperkraft

Selvaag Gruppen består av 6 virksomheter med cirka 230 ansatte. Gruppens felles visjon er å utvikle eiendommer og virksomheter til glede for generasjoner.



VELFORTJENT HEDER: Olav H. Selvaag (lengst til venstre) og Tore Myrvold (lengst til høyre) hedret Liss Heidi Olsen og Stig Janson med Selvaags verdipriser for 2016.

Selvaag Gruppen bygger på pionér-innsatsen til ingeniør Olav Selvaag (1912-2002). Han revolusjonerte boligbyggingen i Norge ved å bygge raskere og rimeligere, slik at flere kunne få sin egen bolig.

Selvaag Gruppen dyrker de felles verdiene *omtanke* og *skaperkraft*. Hvert år hedres medarbeidere som etterlever verdiene særlig godt. I 2016 var det Liss Heidi Olsen og Stig Janson som ble hedret med verdiprisene.

Liss Heidi Olsen pensler ugress for hånd i blomsterbedene, selv om gradestokken viser 4 grader og det blåser surt. Hun er like god på skadedyr som på lypærer og blomster. Hun tar utfordringer på strak arm uten betenkeligheter. Hun er alltid blid og positiv, og blir verdsatt for all

den ærgjerrighet og stolthet hun legger i jobben sin. Derfor ble hun hedret med Omtankeprisen!

Stig Janson har på en forbilledlig måte etterlevd Selvaags verdier i en mannsalder. Han har vært en mentor for mange i Selvaag i kraft av sine styrker som kunnskapsrik, løsningsorientert, kreativ og samarbeidsvillig. Han har evnet å se de store grepene i boligutvikling og byutvikling, samtidig som han har hatt øye for de små detaljer som har bidratt til god boligkvalitet for den enkelte boligkjøper. Dette er styrker han har vist i forbindelse med konseptutvikling innen seniorboliger, omsorgsboliger og til slutt med plussboliger. En verdig vinner av skaperkraftprisen!

Tidenes beste resultat

Med et resultat på 1,1 milliarder kroner etter skatt, ble 2016 det beste økonomiske året noen gang for Selvaag Gruppen. Alle virksomhetene i konsernet har nå gode forutsetninger for vekst fremover.

– Resultatet for 2016 er preget av at besluttede realiseringer av virksomheter og eiendommer er gjennomført, forklarer Tore Myrvold, som leder holdingselskapet Selvaag Gruppen. Sammen med eierne Olav H. Selvaag og Frederik Selvaag holder han oversikt over aktiviteten i alle Selvaag-selskapene i Silurveien 2.

Ut av lager

Gruppen solgte ett av sine selskaper i løpet av året. City Self-Storage fikk nye eiere, etter at det ble besluttet å ikke lenger satse på minilagre. Dermed ble det også satt punktum for tiden der Selvaag Gruppen hadde ansatte i flere land rundt i Europa.

– Nå konsentrerer vi oss om eiendom og investeringer i Norge. Det er det vi kan best, sier Frederik Selvaag.

Lykkelig slutt

En annen virksomhet som fikk sitt punktum i 2016, var entreprenørvirksomheten i Selvaagbygg som i mange år var kjernen i Selvaag. For noen år siden ble Selvaagbygg solgt til Betonmast, og Selvaag fikk oppgjøret i aksjer. Betonmast har siden hatt en meget positiv utvikling, slik at Selvaag Invest kunne notere en gevinst på 150 millioner kroner da aksjene ble solgt i fjor.

– Dette ble en vellykket avslutning på et viktig kapittel i Selvaag-historien. Vi er veldig glade for at vi valgte å selge denne entreprenørvirksomheten, og ser at den har utviklet seg bedre i et rendyrket entreprenørselskap enn den ville gjort her hos oss. Denne løsningen ble god både for de ansatte og oss som eiere, sier Olav H. Selvaag.



EIERNE





GODE RESULTATER: Selvaag Bolig opplever høy etterspørsel i boligmarkedet. Illustrasjonen viser prosjektet Lørenporten i Oslo.

Tror på Oslo

Realiseringer ble det også i Selvaag Eiendom. En rekke eiendommer i USA, Baltikum, Polen og Norge ble solgt. Det mest spektakulære salget var salget av BAHR-bygget på Tjuvholmen til KLP Eiendom. Prisen ble hele 772 millioner kroner brutto, noe som betyr en sjeldent lav løpende avkastning for kjøperen og stor jubel hos selgeren.

– Vi fikk en meget god pris for bygget. Også i fremtiden vil vi selge eiendommer når vi mener potensialet er tatt ut, og tiden er riktig for salg, slår Frederik Selvaag fast. Som styreleder for Selvaag Eiendom har han ledet den store verdirealiseringen gjennom året, og kan nå glede seg over en stor kapitalreserve i selskapet.

– Fremover skal vi selge mindre og kjøpe mer. Vi har sterk tro på Oslo, og vil investere i eiendommer i og rundt byen. Vi jakter på kontorbygg som kan gi god avkastning, forklarer han.

Hett marked

Gruppens mest synlige og kjente selskap, Selvaag Bolig, leverte gode resultater i 2016. Den høye

etterspørselen i boligmarkedet, særlig i og rundt Oslo, førte til høye priser og raske salg av selskapets boligprosjekter.

- Etterspørselen har overgått all forventning, og på grunn av forhåndssalget vet allerede nå at Selvaag Bolig vil få svært gode resultater i både 2017 og 2018. Selvaag Bolig er børsnotert, og Selvaag Gruppen eier 53,5 %.

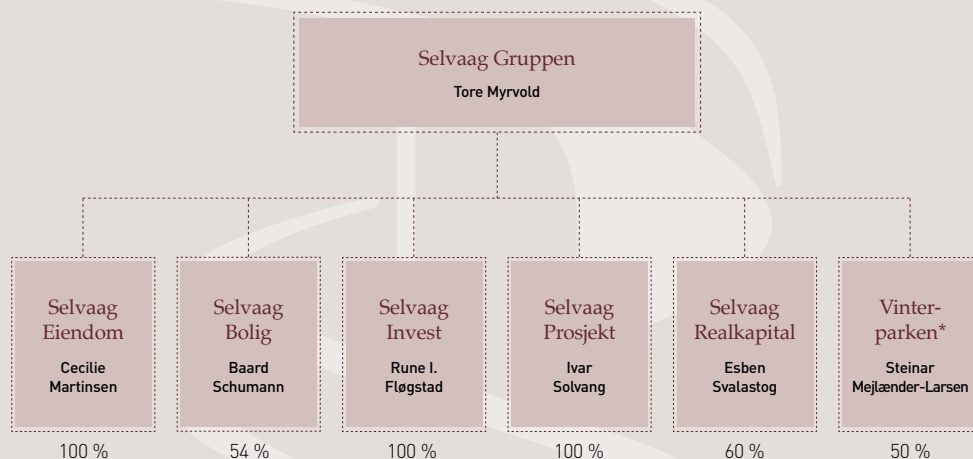
Klare for vekst

Brødrene og deres far, Ole Gunnar Selvaag, eier Selvaag Gruppen sammen. De tre eierne gleder seg over det fantastiske resultatet for 2016, men er mer opptatt av hva som skal skje videre.

– Det viktigste nå er at vi har de selskapene vi skal satse på fremover, og at de har forutsetningene de trenger for lønnsom vekst. Det mener vi de har. De har klare mål, tilstrekkelig kapital og handlefrihet, sier Frederik Selvaag.

– Ja, forutsetningene er gode nå for å realisere store og små prosjekter som vil bety mye for både oss og samfunnet. Vinterparken på Lørenskog er et godt eksempel på at vi kan få til mye når vi strekker oss, avslutter Olav H. Selvaag.

Virksomhetsoversikt



* Selvaag Byutvikling endret navn til Vinterparken i mars 2017. Eierandel er redusert til 50 prosent i forbindelse med at selskapet fikk nye medinvestorer.

Tradisjon som gleder

– Det er fantastisk med utbyggere som gjør det lille ekstra for at beboerne skal få et trivelig bomiljø, sa ordfører Ole Ueland under en skulpturavduking i Sola kommune i fjor. Nær 60 år etter at Selvaag utplasserte sine første skulpturer, lever tradisjonen videre.

I 1958, da Oslos ordfører Rolf Stranger åpnet Veitvet-senteret, var 23 skulpturer overraskende plassert på og rundt senteret. Dette ble den symbolske starten på en viktig tradisjon, med skulpturer som fast innslag i alle boligfelt signert Selvaag. Foreløpig er over 550 skulpturer utplassert i boligområder og parker.

Personlig engasjement

Selvaags nåværende eiere Ole Gunnar, Olav og Frederik Selvaag er personlig engasjert i selskapets skulpturtradisjon. I 2016 avduket de seks nye skulpturer i boligområder i Oslo, Stavanger og Tønsberg. Glade beboere har tatt skulpturene imot med begeistring. – Takk til Selvaag for at et flott boligområde har blitt enda flottere. Det er fantastisk med utbyggere som virkelig gjør det lille ekstra for at beboerne skal få et trivelig bomiljø, sa ordfører Ole Ueland, da Nina Sundbys skulptur «Undine» ble avduket på Jaasund i Sola kommune.

Offentlig tilgjengelig kunst

Olav Selvaag senior startet en unik skulpturtradisjon. Hans sønn Ole Gunnar Selvaag tok den videre da den gamle militærleiren på Løren skulle

forvandles til en bydel. Gjennom en internasjonal konkurranse ble billedhuggere utfordret til å gjenskape historien om Peer Gynt i skulpturform. Resultatet ble Peer Gyntparken, med 23 skulpturer fra like mange billedhuggere. I tredje generasjon har Olav og Frederik jaktet på verk fra verdens beste billedhuggere, og i 2012 åpnet skulpturparken på Tjuvholmen med åtte spennende skulpturer på en grønn øy midt i Oslos havnebasseng. Summen av alle utplasseringene er at titusenvis av mennesker hver dag kan glede seg over skulpturer i det offentlige rom.



FELLES LIDENSKAP: Frederik, Olav og Ole Gunnar Selvaag reiste sammen til Stavanger for å avduke fire skulpturer. Her skulpturen «Hardt vær» ved Lervig Brygge Pluss, sammen med kunstneren Solveyg Schafferer.



BALLERINA: Kunstner Kirsten Kokkin fortalte om bakgrunnen for sitt verk, under avdukingen av skulpturen «Swan III» på Lillohøyden i Nydalen i Oslo i fjor sommer.



INKLUDERENDE: Kronprinsparets Fond samarbejder med Trivselslederne om en forsterket satsing på ungdomsskolen. Visionen er at barn og ungdom på trivselslederskoler skal være aktive og inkluderende – med store smil om munnen!

Med Kronprinsparets Fond mot utenforskap

Gjennom Kronprinsparets Fond engasjerer Selvaag seg i kampen mot utenforskap. Fondet arbeider for at alle unge skal kunne være aktive i samfunnet.

En viktig forutsetning for å kunne delta aktivt i samfunnslivet er utdanning. Derfor bidrar Kronprinsparets Fond blant annet til tiltak som bidrar til at unge får fullført skolegangen. Fondet tilfører penger og kompetanse til noen gode organisasjoner, slik at de kan vokse.

Startet med bryllup

Kronprinsparets Fond ble dannet da kronprinsparet giftet seg i 2001, og fikk en gave fra regjeringen på én krone per nordmann. Disse pengene, og en tilsvarende gave noen år senere, ble starten på et fond. I dag har fondet en profesjonell organisasjon som arbeider tett og langsiktig med en håndfull prosjekter rettet mot unge. Fondet støtter nå blant annet Trivselsleder, som bidrar til inkludering og fellesskap på barneskolen og ungdomsskolen, og UngInvest, som hjelper unge som har falt utenfor til å fullføre videregående skole.

Selvaag aktivt med

Selvaag har i en årrekke støttet Kronprinsparets Fond, blant annet

med lokaler, styrearbeid og direkte engasjement i fondets prosjekter.

– Kronprinsparets Fond lever i stor grad av støtte fra næringslivet, og vi har en liten gruppe bedrifter som har engasjert seg sterkt i vår kamp mot utenforskap. Selvaag er en av de mest sentrale, og det er vi meget takknemlige for. Det viser at deres kjerneverdi "omtanke" er mer enn et honnørord, sier daglig leder i Kronprinsparets Fond, Irene L. Lystrup.



VISER VEI: UngInvest AIB jobber for at alle ungdom skal finne sin vei i utdanningssystemet. Her viser student Fiona Eichelberg (i midten) frem sitt veikart til Olav H. Selvaag og Ingebjørg Mæland, leder i UngInvest AIB.

En arbeidsplass med muligheter

Veteran Bjørn Bratt Aanensen i Selvaag Eiendom og nykommer Jan Erik Duvholt i Selvaag Bolig møtes for første gang. Men begge er ansatt i Selvaag-selskaper, og snart går praten lett.

– Det er definitivt en fordel for oss i Selvaag å ha så mye kompetanse samlet i ett hus. Selskapene har kort vei og en fantastisk mulighet til å trekke veksler på hverandres spesialkompetanse. Mange har jobbet her lenge og har et godt internt nettverk, spesielt de som har byttet jobb på tvers av selskapene, forteller Bjørn.

Alltid noen å spørre

– Som børsnotert opererer nok Selvaag Bolig noe mer selvstendig. Men kommunikasjonsveiene mellom

Selvaag-selskapene er korte, og akkurat nå jobber jeg med to prosjekter der vi har tett dialog med andre selskaper i konsernet underveis. Det er et tydelig fellestrekk ved Selvaag-selskapene at mange ansatte blir værende lenge, så det er alltid noen jeg kan spørre dersom jeg trenger informasjon om tidligere prosjekter. Jeg synes det er fint å føle at selvaagere er stolte av prosjekter de har vært involvert i, selv om det er mange år siden. Det sier noe om kvaliteten på det Selvaag leverer, sier Jan Erik.

Den nære relasjonen til eierne, og den

Nykommeren

Navn: Jan Erik Duvholt

Tittel: Prosjektingeniør

Ansatt i: Selvaag Bolig

Ansatt siden: August 2016

Erfaring fra: Nyutdannet sivilingeniør fra NTNU



korte veien til beslutninger, er noe både nykommeren og veteranen opplever som unikt for Selvaag-selskapene.

– Eierne er ofte å se i gangene, og det er viktig for å beholde Selvaag-sjelen. Jeg synes det er bra at Selvaag-familien er så tilgjengelige, engasjerte og åpne for en prat, sier Bjørn.

Det sosiale er viktig

Men også felles arrangementer som sommerfest og julebord på tvers av selskapene, bidrar til å styrke tilhørigheten på tvers av selskapene.

– Jeg deltok på sommerfesten i fjor allerede før jeg hadde begynt i jobben. Som nyansatt er felles arrangementer spesielt positivt. Da får jeg utvidet nettverket mitt – og så blir det lettere å ta kontakt med andre selskaper når det er behov for det, sier Jan Erik.

– Både sommerfest og julebord er hyggelige tradisjoner. Svolvær-turen til sommeren har "alle" i hele Selvaag

meldt seg på! Det er et resultat av at Selvaag Gruppen holder i det sosiale – og det er utrolig viktig, avslutter Bjørn. Og både veteranen og nykommeren er selvsagt påmeldt.

Veteranen

Navn: Bjørn Bratt Aanensen

Tittel: Eiendoms- og forvaltningsdirektør

Ansatt i: Selvaag Eiendom

Ansatt siden: Mai 2002

Erfaring fra: Selvaag Forvaltning, Selvaagbygg, Selvaag Bolig, City Self-Storage og Selvaag Eiendom





VERDIFULL ERFARING: – Folks behov og forventninger til det å bo i by har endret seg, forteller Olav H. Selvaag.

– Vi har lært mye om hvordan man bygger by

– Det finnes ingen fast oppskrift på hvordan man bygger gode byer og bydeler. Da hadde alle gjort det. Det handler om erfaring og evnen til å tenke helhet, sier Olav H. Selvaag.

Selvaag Byutvikling har nettopp skiftet navn til Vinterparken. Selskapet ble etablert med ressurspersoner fra Tjuvholmen-utbyggingen, og planen var å ta kunnskapen om byutvikling med til nye områder. Det første stedet ble en skråning ved Lørenskog stasjon, et område som på ingen måte lignet en by. Men etter noen års iherdig arbeid er forvandlingen på vei, og om noen år vil området være preget av verdens største skihall, hotell, kontorer og boliger.

Tenker på alt

– Vinterparken og området rundt blir et levende bymiljø, sier Olav H. Selvaag selvsikkert. Han er sterkt engasjert i utviklingen, og bruker erfaring fra transformasjonsprosjektene Tjuvholmen, Løren og Union for å skape et godt bymiljø.

– Vi har lært oss mye om hvordan man bygger by. Det handler om en god blanding av ulike funksjoner, satt sammen på riktig måte. Et godt byområde har både boliger, kontorer, butikker, grøntområder og attraksjoner, bundet sammen av en urban gatestruktur og gode transportløsninger. Det må det være variert og god arkitektur, og det må være et spennende og gjennomtenkt mangfold av veier, torg, plasser og uteområder, forklarer han.

Drabantbyen er død

Olav H. Selvaags bestefar med samme navn ble berømt for sine drabantbyer, blant annet i Groruddalen. Dette er boligstruktur tiden er i ferd med å løpe fra, tror barnebarnet.

– Drabantbyene var gode ut fra datidens tankegang, som oppvekstmiljøer



URBANT: Byliv er drømmelivet for mange unge mennesker. Løren er et av områdene der Selvaag har skapt et bymiljø de siste årene.

for barn med hjemmeværende mor og en far som kjørte bil til jobben i byen. Det var lekeplass og en liten kolonialbutikk. Byen var en støyende arena et stykke borte, mens boområdet skulle være en stille oase. Dette var jo tanker som blant annet Le Corbusier var opptatt av. I vår generasjon er mye forandret. Både mor og far jobber, skillene mellom jobb og fritid viskes ut, døgnrytmen endres, og vi etterspør nye typer varer og tjenester. Byen svarer på dette, og holdningen til å bo i by er dramatisk endret. Nå vil stadig flere

ha asfalt rundt huset, sushi på hjørnet og treningssenter i neste kvartal. Bilen betyr mindre, og sykkelveier og kollektivtrafikk mer. Vi har kort sagt en annen oppfatning av hva som er bokvalitet, oppsummerer Olav H. Selvaag.

Må tenke stort

Hva skal så til for å bli en god bybygger? Olav H. Selvaag mener man må tenke langt og stort.

– Vi har best forutsetninger der vi kan jobbe med et ganske stort område og bruke lang tid. Dersom man bare har en liten tomt, vil man alltid bygge det som gir best lønnsomhet akkurat der, uten å tenke på helheten. Et byområde består av en rekke elementer, og alle er ikke nødvendigvis lønnsomme i seg selv. Men indirekte skaper de lønnsomhet, ved at de løfter verdien av andre områder. Skulpturparkene på Tjuvholmen og Løren er eksempler på dette. De er kostbare å etablere og vedlikeholde, men gir stedene identitet

og kvaliteter som betyr mye for helheten. Andre eksempler er gallerier, kafeer og museer som er med på å gjøre et område spennende, forteller han.

Hedret for kvalitet

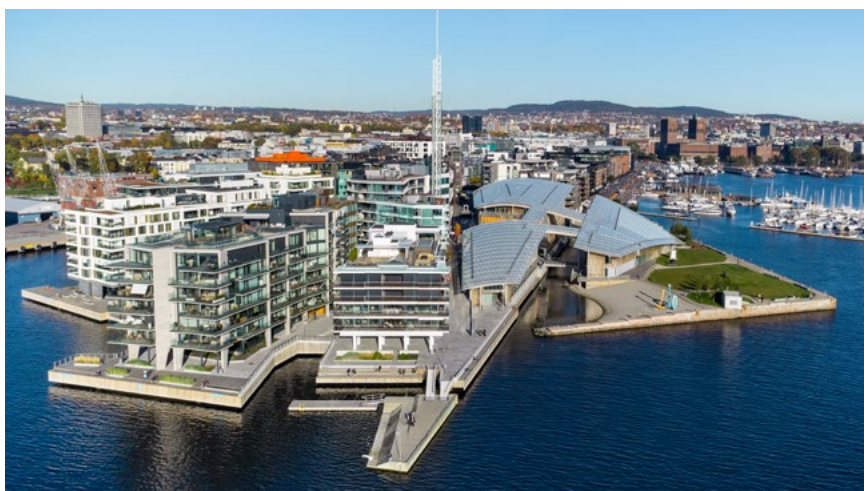
To av de senere årenes byprosjekter som Selvaag har vært engasjert i, Tjuvholmen i Oslo og Union i Drammen, er hedret ned Cityprisen. Denne utmerkelsen henger svært høyt i eiendomsbransjen, og har vært motiverende for Selvaag og deres samarbeidspartner i begge prosjektene, Aspelin Ramm.

– Det er hyggelig at det vi gjør blir lagt merke til, og det er klart dette gjør at vi legger listen enda litt høyere i nye utviklingsprosjekter. Jeg håper både Løren og området ved Vinterparken vil være verdige kandidater i fremtiden. Dessuten tror jeg Selvaag Bolig vil skape et veldig spennende bymiljø i området de skal bygge ut på Fornebu, avslutter Olav H. Selvaag.



Løren - Fra militærleir til kanonbra bydel

Selvaag kjøpte Løren leir og området rundt av Forsvaret i 1999, og startet arbeidet med utviklingen av en ny bydel. Høy tetthet av boliger sikret liv i bydelen og gir et levedyktig grunnlag for butikker, restauranter og annet næringsliv. Boligområdene er utviklet i kvartaler, med små plasser, torg og parkområder som gir god bokvalitet. Den gamle Kanonhallen ble fredet og utviklet til et kulturhus. Både Kanonhallen og skulpturparken som omkranser den er populære samlingspunkt for beboere og besøkende. Hardt arbeid ga også gevinst i form av en egen t-banestasjon i området, som kobler Løren tettere til Oslo sentrum.



Tjuvholmen - Vinner av Cityprisen 2014

"Tjuvholmen-prosjektet setter en ny standard innenfor norsk eiendomsutvikling. Prosjektet er gjennomført, helhetlig og preget av stor vilje til å strekke seg langt for å oppnå kvaliteter langt utover kortsiktige gevinster eller minste felles multiplum. Tjuvholmen er fremsynt som byutviklingsgrep, samtidig som prosjektet tar opp i seg klassiske idealer om hva livet i en by og urbane kvaliteter kan og bør være."



Union Brygge - Vinner av Cityprisen 2017

"Union Brygge er et sjeldent godt eksempel på viktigheten av at gode byutviklere mestrer flere disipliner på en gang. Og juryen er særlig imponert over hvordan forståelse av bygningsmasse, infrastruktur og henvendelse til elven er satt i sammenheng med de ulike leietagerens krav og enkeltbrukere behov. Til sammen har dette gjort at hele Drammen by på rekordtid har fått et virkelig eierskap til prosjektet. Union Brygge har hevet lokale kvaliteter på byens egne premisser og gjort Drammen til et nasjonalt forbilde for god byutvikling."



SOLGT: Høsten 2016 solgte Selvaag Eiendom BAHR-bygget på Tjuvholmen til KLP Eiendom.

Vil kjøpe kontorbygg

– I fjor solgte vi. Nå skal vi kjøpe! Vi jakter på kontor-eiendommer ved knutepunkter rundt Oslo, og har finansieringen i orden, forteller Cecilie Martinsen, Selvaag Eiendoms nye leder.



VIL SKAPE TRIVSEL: Cecilie Martinsen er opptatt av at Selvaag Eiendom skal være en dyktig og hyggelig eier og utleier.

Den nye direktøren tiltrådte i februar 2017, etter at Olav Line forlot sjefsstolen høsten 2016. Hun er glad for å være en del av Selvaag Gruppen.

– Selvaag har enorm kompetanse innen eiendom, er en ledende bolig-bygger og en av de fremste innen byutvikling. Løren, Union og Tjuvholmen er fremragende eksempler på hvordan man skaper byliv. Dette krever kunnskap om byens struktur og god forståelse for sammenhengen mellom ulike funksjoner. Jeg er særlig imponert over Tjuvholmen, der man har klart å skape et område med serveringssteder hvor folk virkelig trives, forteller hun begeistret.

Full kasse

Selvaag Eiendoms strategi er å satse i og omkring Oslo, og derfor er eiendommer i USA, Baltikum og Polen solgt de siste årene. Høsten 2016 ble også selve kronjuvelen i porteføljen, BAHR-bygget på Tjuvholmen, solgt. De 6 968 kvadratmeterne med advokatkontorer gikk for 772 millioner kroner, og oppnådde dermed en av tidenes høyeste kvadratmeterpriser

for kontorer i Oslo. Det er en del av strategien å selge eiendommer der potensialet er tatt ut. Resultatet av alle salgene er at Selvaag Eiendom sitter med en solid kontantbeholdning, og at den nye sjefen er klar for å kjøpe. Kontoreiendommer i randsonen rundt Oslo, nær knutepunkter, står øverst på ønskelisten.

Tror på flerbruk

– Vi ser etter bygg i og utenfor sentrum, som vil gi oss gode leieinntekter. Det må gjerne være flerbruksbygg, vi tror det er mer framtidsrettet enn de store enbrugerbyggene, forklarer hun, og trekker fram Selvaags eget kontorbygg i Silurveien 2 som eksempel. Bygget er nå fullt utleid, med både kontor, helse-tjenester og undervisning. Leietakerne deler kantine, kaffebar, bilpool, treningssenter og andre fasiliteter.

Cecile Martinsen er opptatt av at Selvaag Eiendom skal være en god eier og utleier.

– Vi skal ha fine bygg, de skal være godt drevet og det skal være en

hyggelig opplevelse å leie av oss. Hvis man leier i et bygg og det blir kjøpt av Selvaag Eiendom, skal det oppfattes som positivt at det er vi som kjøper.

SELVAAG EIENDOM

DAGLIG LEDER: **CECILIE MARTINSEN**

Selvaag Eiendom er et eiendomsselskap som investerer i eiendom for langsiktig eierskap og i utviklingseiendommer i Stor-Oslo.

Styrets leder:	Gunnar Frederik Selvaag
Styremedlem:	Karsten Bomann Jonsen
Styremedlem:	Olav Hindahl Selvaag
Styremedlem:	Tore Myrvold
Styremedlem:	Leif Teksum
Styremedlem:	Jan Peter Sunde

Tall i tusen NOK	2016	2015
Antall ansatte	61	50
Driftsinntekter	821 670	317 710
Resultat før skatt	576 380	90 729
Eiendeler	4 555 622	3 555 682



FULLT Utleid: Alle lokalene i Silurveien 2 på Ullern er utleid.

Blomstrende forretninger på Løren

BlomsterPikene på Løren feiret nylig ettårsjubileum med "støy og gøy". I løpet av det første driftsåret har de fått mange hyggelige naboer og faste kunder.

I mars 2016 åpnet blomsterbutikken BlomsterPikene på Løren. Siden den gang har også Løren T-banestasjon åpnet, og flere butikker og serveringssteder har kommet til i nærområdet. Eierne av BlomsterPikene, Magnhild Ohrstrand og Helle Werner Johnsen, merker at det er stor utvikling og vekst i området.

– Det er fint å drive blomsterbutikk på Løren. Vi er glade for at næringstilbudet utvikles og at det fylles opp i lokalene. Bakeri Nord åpnet akkurat, snart får vi også Kaffebrønneriet vegg i vegg, og Løren Spiseri åpner i mai. Det gleder vi oss veldig til, sier Magnhild Ohrstrand.

Kø ut døra på valentinsdagen

Folk som bor på Løren utgjør naturligvis en stor andel av kundene, men mange tar også turen fra Carl Berner, Sinsen, Økern og Hasle for å handle hos BlomsterPikene.

– Løren har et hyggelig miljø, med mange hyggelige mennesker. Vi blir fort kjent med folk og får fort nye faste kunder, forteller Ohrstrand.

BlomsterPikene liker å skape "happening" i nærmiljøet, og de er opptatt av å markere ulike merkedager gjennom året.

– Vi synes det er gøy å lage kampanjer og litt støy. Dager som vaffeldagen, kvinnedagen og valentinsdagen er dager det er naturlig for oss å markere. Valentinsdagen var det fullt trøkk her, med kø ut døra. Det var veldig gøy, smiler Ohrstrand.

– Ble akkurat slik vi ønsket

Eierne av BlomsterPikene synes det er et godt samhold blant alle som driver



BLOMSTRENDE BUTIKK: Eierne av BlomsterPikene, Helle Werner Johnsen (til venstre) og Magnhild Ohrstrand, stortrives med hyggelig utleier, gode butikknaboer og trivelige kunder på Løren.

butikk på Løren, og de er godt fornøyde med å ha Selvaag Eiendom som utleier.

– Selvaag satte i stand et utrolig fint lokale til oss. Det gikk raskt og ble akkurat slik vi ønsket oss. Vi har en vaktmester vi kan spørre om hjelp, og et markedsråd der vi som driver næring kan ta opp ulike tema som gjelder nærområdet. Markedsrådet møtes til kaffe hver onsdag morgen, noe som alltid er veldig hyggelig og nyttig, sier Magnhild Ohrstrand.



BILFRITT BOLIGOMRÅDE: I Nybyen Økern i Oslo skal det bygges 400 boliger i et stort nabolag rundt et bilfritt tun, med gangavstand til Økern T-banestasjon.

Grunnlaget lagt for gode år framover

2016 var et godt år for Selvaag Bolig, og selskapet har nå 1 356 boliger med en samlet salgsverdi på over 5,7 milliarder kroner under bygging. 85 prosent av disse er allerede solgt. – Framtidsutsiktene er gode, sier Baard Schumann, leder for Selvaag Bolig.



OPTIMIST: Baard Schumann har troen på videre prisoppgang for boliger i de største byene, om enn noe mer moderat.

Med prisveksten i markedet ligger en Selvaag-bolig i gjennomsnitt på fire millioner kroner, en pris som Schumann mener vil øke enda mer de neste årene.

Best på store prosjekter

Selvaag Bolig har til enhver tid over tusen boliger under utvikling, og Schumann er opptatt av å holde fart på prosjektene. Samtidig er det kjøp av de riktige tomtene han ser som den største utfordringen framover.

– Vi er selektive på tomtekjøp. Vi er på utkikk etter store tomter med potensial for å bygge 300-400 enheter om gangen. Det er i dette markedet vi klarer å skille oss ut og tjene penger, og her mener jeg vi er markedsledende, sier Schumann.

Rekordvekst i Oslo – ny tro på Stavanger

Selvaag Bolig fokuserer spesielt på områdene i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim, men har også prosjekter under utvikling i Stockholm. Prisveksten på boliger i Oslo i 2016 slo alle rekorder med en økning på 23,1 prosent.



TENKER HELHET: Det blir både park, shopping, kulturtilbud og kort vei til kollektivtransport for de rundt 3 000 som vil bo i Lørenskog Stasjonsby.

Schumann har tro på at prisoppgangen vil fortsette, men i et noe roligere tempo.

– Folk vil verdsette høyere det å bo i Oslo. Det er kraftig befolkningsvekst og spesielt prispresset på de minste leilighetene vil fortsette fordi det er disse fleste har råd til. Samtidig bygges det for få små leiligheter, blant annet på grunn av streng offentlig regulering, påpeker han.

Schumann tror prisveksten i Bergen og Trondheim blir mer moderat enn i Oslo, og at Stavanger-området får en opptur etter flere år med nedgang.

– Stavanger-markedet er endelig på vei tilbake, og vi legger ut nye prosjekter for første gang på noen år.

Boligtrender som før

Bolig-sjefen forventer imidlertid ikke de store endringene i boligtrendene.

– Folk vil være opptatt av det samme som før: Beliggenhet og en god bolig fra en leverandør som holder det den lover. Vi skal strekke oss langt for at de får akkurat det de drømmer om, sier han.

Nyter godt av Selvaag-navnet

– Vi nyter godt av to ting ved å være en del av Selvaag Gruppen. Tomteselgere vet

hvem vi er og hva vi står for, og Selvaag-navnet er positivt for boligkjøperne. Stilt overfor et valg mellom to boligutviklere tror jeg de vil foretrekke å kjøpe av Selvaag enn av andre aktører, sier Baard Schumann.

SELVAAG BOLIG

DAGLIG LEDER: **BAARD SCHUMANN**

Selvaag Bolig er et boligutviklings- og byggherreselskap, som utvikler boligprosjekter for mennesker i ulike livssituasjoner. Selskapet ble børsnotert i 2012. Selvaag Gruppen har en eierandel i selskapet på 53,5 prosent.

Styrets leder:	Olav Hindahl Selvaag	
Styremedlem:	Karsten Bomann Jonsen	
Styremedlem:	Liv Gisele Marchand	
Styremedlem:	Rune Thomassen	
Styremedlem:	Anne Sofie Bjørkholt	
Styremedlem:	Marianne Ørnsrud	
Styremedlem:	Peter Groth	

Tall i tusen NOK	2016	2015
Antall ansatte	97	110
Driftsinntekter	3 540 466	3 229 064
Resultat før skatt	518 139	251 828
Eiendeler	6 072 205	5 931 334

Tilfreds med tilpasning

– Beliggenheten og muligheten til å tilpasse leiligheten var avgjørende for at vi valgte Moss Glassverk. Selvaag Bolig har strukket seg langt for at leiligheten i dag er slik vi ønsket den, sier kunstnerne Tone Granberg og Geir Sletten. Etter mange år i Oslo har paret bosatt seg på Jeløya, med 46 badestrender i nærområdet.

Moss Glassverk er tett på sjø og strand, men også by. Jeløya og områdene rundt har spesialiserte butikker, kafeer og kulturtilbud. Når Glassverket ferdigstilles i 2020/2021 har Selvaag Bolig bygd 407 leiligheter og næring fordelt på 22 bygg.

– En smidig og erfaren boligbygger

– Det passet oss ypperlig å få være med på å tilpasse leiligheten. Vi planlegger, tegner og vet på forhånd hvor møbler og alt skal stå. Vi visste veldig godt hvordan vi ville ha det, og Selvaag møtte oss slik at vi fikk alle løsningene vi ønsket, sier Tone.

Tone og Geir har bodd i flere nybygg og har erfart hvor ulikt aktører i bransjen legger til rette for tilpasning.

– Vi har tidligere opplevd at våre ønsker om tilpasning har vært både vanskelig og dyrt. Selvaag Bolig er mer smidige, og veldig profesjonelle i alt de gjør. Vi har blant annet fjernet et soverom og åpnet opp leiligheten slik at vi har fått mer lys og luft. Det er vi veldig fornøyde med. Vi valgte også nytt gulv, fliser på en hel vegg på kjøkkenet, samt å plassere garderobeskapene i boden bare én trapp ned i kjelleren i stedet for inne i leiligheten. "Det fikser vi", var alltid svaret fra Selvaag Bolig, forteller paret.

Fra Barcode i Oslo til Jeløya i Moss

– Vi mener vi har fått veldig mye, og til en brøkdel av hva det ville kostet i Oslo. Med en skjermet atriumformet uteplass på 84 kvadratmeter føler vi litt at vi bor i en enebolig. Kunstnerparet driver Galleri Markveien i Oslo, men har valgt å flytte til Moss. De tok over leiligheten i juli 2016, flere måneder tidligere enn planlagt ferdigstillelse.

– Det er jeg imponert over. Med Selvaag Bolig er prosessen på stell, og

når prosjektet er ferdig er alt på plass. Vi merker at de er erfarne og flinke, så for oss har prosjektet gått smertefritt, sier Geir.

– Og det er alltid ryddig på uteområdet selv om det bygges rett ved siden av her. Jeg har ikke sett så mye som en spiker liggende på bakken, sier Tone, som mener det er betegnende for Selvaag Boligs standard.

Vant kundetilfredshetsundersøkelse

Med Hus A2, som Tone og Geir bor i, vant Selvaag Bolig Norges største kundetilfredshetsmåling i prosjektmarkedet i 2016. Målingen fra Prognosesenteret fanger opp hele kundeopplevelsen fra kjøp av bolig til kunden har overtatt og bodd i boligen en tid. Det er i alt 15 leiligheter i bygget, som alle ble overlevert med null feil ved overtakelse.



FIKSET ALT: Selvaag Bolig tok tilvalg og spesialtilpasninger på strak arm for å sikre kunstnerparet Tone Granberg og Geir Sletten drømmeboligen.



FIN FASADE: Flott fasade i Ullernåsen Borettslag etter vellykket rehabilitering.

Solid entreprenør rigges for vekst

– Som Selvaags “merkeverksted” har vi et solid kundegrunnlag. Samtidig jobber vi bredt med alle typer bygg, og utvider nå markedet både geografisk og strategisk. Vi rigger for vekst, sier Ivar Solvang, leder i Selvaag Prosjekt.



ERFARING: Ivar Solvang tar ansvaret som Selvaags merkeverksted alvorlig, og har bygget opp solid kompetanse innen alle typer rehabilitering.

Selvaag Prosjekt hadde 20 ansatte ved utgangen av 2016, og omsatte for 170 millioner kroner med tilfredsstillende resultat. Nå rigges det for vekst i både antall ansatte og omsetning.

– Selvaag er en fantastisk merkevare. Gjennom snart 70 år har Selvaag solgt over 50 000 boliger, og bygger fortsatt rundt 1 000 nye boliger i året. Som eneste entreprenør i Selvaag Gruppen må du gjerne kalle oss for Selvaags “merkeverksted”, med ansvar for å sikre at standarden på eldre eiendommer ivaretas. Vi kjenner byggemetodene for boligblokkene som nå er modne for rehabilitering, har originaltegninger - og kan utføre nødvendig rehabilitering. I tillegg tilbyr vi fornying i tråd med dagens bygging, uten at vi forringer det opprinnelige særpreget. Samtidig fornyes vårt kundegrunnlag hver gang en ny bolig ferdigstilles, påpeker daglig leder Ivar Solvang i Selvaag Prosjekt.

Utvider markedet

Solvang presiserer at Selvaag Prosjekt ikke bare jobber med rehabilitering, utvikling og fornying av Selvaag-boliger.

– Vi har solid kompetanse og erfaring med små og store rehabiliteringsprosjekter på alle typer bygg og eiendommer, og jobber parallelt med 40-50 prosjekter i året. Primærmarkedet vårt er Oslo og Akershus, men vi håndterer også prosjekter i Buskerud ned til Drammen – og i Østfold ned til Moss.

Satser på ny strategi

Tidligere har Selvaag Prosjekt skilt seg fra andre aktører ved å gjennomføre alle sine prosjekter etter Samspillsavtaler og åpen bok-prinsippet. Dette har gitt selskapet gode marginer, og skal fortsatt være selskapets hovedmodell for gjennomføring.

– For å nå våre mål om vekst fremover har vi vedtatt en ny strategi der vi også skal delta i det ordinære anbudsmarkedet. Det åpner opp for nye muligheter, så fremtiden ser definitivt lovende ut!

Har ambisiøse vekstplaner

For Ivar Solvang har store ambisjoner

for årene som kommer. Markedet er der.

– Nå handler det om å sikre en stabil kjernekompetanse – og ta ut potensialet i markedet. Vi ser at det er rom for å hente mer enn det dobbelte av hva vi har i dag, sier Solvang.

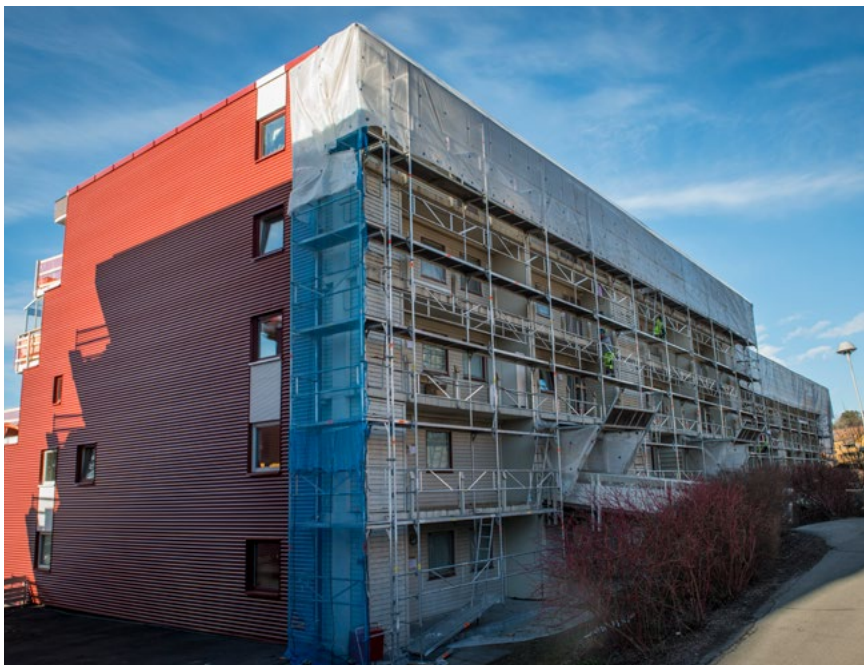
SELVAAG PROSJEKT

DAGLIG LEDER: **IVAR SOLVANG**

Selvaag Prosjekt tilbyr prosjekttjenester innenfor vedlikehold, rehabilitering o.l. av eldre boligeiendommer og utvikling av næringseiendommer.

Styrets Leder: Karsten Bomann Jonsen
Styremedlem: Steinar Mejlænder-Larsen
Styremedlem: Olav Hindahl Selvaag
Styremedlem: Gunnar Frederik Selvaag

Tall i tusen NOK	2016	2015
Antall ansatte	21	19
Driftsinntekter	169 213	196 854
Resultat før skatt	7 219	11 424
Eiendeler	71 019	73 802



BREMSER ELDE: Selvaag Prosjekt sørger for at Hoffsgrenda borettslag i Skøyen Terrasse får en solid ansiktsløftning.

Godt arbeid gir langsiktig samarbeid

Etter tiår med slitasje, var terrasseblokkene i Hoffsgrenda borettslag modne for rehabilitering. Selvaag Prosjekt fikk oppdraget, og skal også følge opp vedlikeholdet i årene fremover. Slik skal borettslaget unngå nye skippertak.

I Hoffsgrenda borettslag på Skøyen i Oslo er det 316 leiligheter fordelt på 10 klassiske Selvaag-terrasseblokker, bygget i 1982. Syv år senere flyttet Arne Erik Hennum inn med sin familie. Hennum bor her fortsatt, og har de to siste årene vært styreleder i borettslaget.

Omfattende rehabiliteringsbehov

– Det er et trivelig nabolag, og mange har bodd her siden blokkene ble bygget. Men det er 35 år siden, og nå er blokkene preget av slitasje. Et innledende prosjekt avdekket behov for omfattende rehabilitering, og vi hentet inn tilbud fra flere aktører, forteller den driftige styrelederen.

Foretrakk Selvaags modell – og historie

Det var flere faktorer som gjorde at Hoffsgrenda borettslag valgte Selvaag Prosjekt som totalentreprenør.

– Etter en grundig vurdering av flere aktører valgte vi Selvaag Prosjekt blant annet på grunn av modellen der selskapet tar betydelig ansvar, styring og ledelse ved gjennomføring. I tillegg fremstod de som solide og kompetente, og det var heller ingen ulempe at det var Selvaag som hadde bygget blokkene i utgangspunktet, påpeker Hennum.

Positivt samarbeid

Rehabiliteringsprosjektet har vært krevende for borettslaget som byggherre, men nå er arbeidet over halvveis.

– Det har vært mange involverte og mange valg å ta. Samtidig er det viktig å kommunisere tett med beboerne som er direkte berørt av arbeidene underveis.



STOLER PÅ SELVAAG: Styreleder Arne Erik Hennum i Hoffsgrenda borettslag setter pris på at Selvaag Prosjekt tar ansvar for optimal gjennomføring av rehabiliteringen.

Men Selvaag Prosjekt har vært flinke til å informere på byggherremøter, informasjonsmøter og generalforsamlinger. Det har vært veldig positivt, og samarbeidet har fungert godt, forteller Hennum.

Satser på forebyggende vedlikehold

– Fremover vil vi jobbe mer kontinuerlig med forebyggende vedlikehold, og sette av midler til fremtidige vedlikeholdsbehov. Da slipper vi de store løftene. For å være på den sikre siden skal Selvaag Prosjekt få en rolle i oppfølgingen, sier styrelederen, klok av erfaring.



GODT EKSEMPEL: Bjørnåsen i bydel Søndre Nordstrand i Oslo er ett av flere prosjekter der Selvaag Realkapital bygger nytt for utleie.

Trivelig bomiljø gir gode resultater

– Når leietakerne trives, blir de boende lenger. Da reduseres slitasje og kostnader ved utskiftning. Det er bra for leietakerne og bomiljøet, og det er bra for våre resultater. Da har vi lyktes, sier administrerende direktør Esben S. Svalastog.



STREKKER SEG: Esben Svalastog ønsker å bidra til at alle leieboerne er fornøyde og trives i bomiljøet.

Som administrasjon i Utleiebolig AS kjøper, utvikler og drifter Selvaag Realkapital AS boliger til utleie. Over 230 leiligheter i Oslo-området er i drift, og over 420 til er under oppføring. Et konsept i tråd med Selvaag Gruppens verdier Omtanke og Skaperkraft.

– Husbanken og kommunene er viktige samarbeidspartnere. Husbanken stiller med lån og forutsigbare betingelser, mens kommunene inngår avtaler om tilvisningsrett. Det gir oss forutsigbarhet, sier Esben S. Svalastog.

Tiltak for godt bomiljø

Utleiebolig AS leverer og opprettholder gode ute- og fellesområder for å skape tilhørighet hos leietakerne. I tillegg gjennomfører selskapet boligsosiale tiltak som å sponse alle beboere under 18 år med medlemskap i den lokale idrettsforeningen, og prosjektet "Sommerjobben" for unge bosatt i utleieboligene.

– Vi ønsker å gi unge jobberfaring, samtidig som vi har tro på at når du har som sommerjobb å holde området og anlegget i stand, så styrker det



TRIVSEL: Gode ute- og fellesområder skaper tilhørighet hos leietakerne

tilhørigheten og hever terskelen for blant annet hærverk, sier Svalastog.

Ser spennende vekstmuligheter

Boligforvaltning AS er etablert som eget forvaltningsselskap under Utleiebolig AS.

– Foreløpig har Utleiebolig AS kun kjøpt boliger i Osloområdet, men med forvaltningsorganisasjonen på plass er det naturlig å holde døren åpen for utvidelse av satsingsområdet, forteller Svalastog.

Tilvisningsavtaler med kommuner

Selskapet har inngått avtaler med Oslo, Ullensaker, Lørenskog og Drammen kommune, og arbeider med å etablere avtaler med flere kommuner.

– Å være en del av Selvaag Gruppen gir oss en god plattform, avslutter Svalastog.

SELVAAG REALKAPITAL

DAGLIG LEDER: **ESBEN SVALASTOG**

Selvaag Realkapital er leverandør av rådgivning og finansielle tilretteleggingstjenester av eiendomsprosjekter for Selvaag Gruppen og eksterne oppdragsgivere.

Styrets leder: Karsten Bomann Jonsen
 Styremedlem: Per Bomann-Larsen
 Styremedlem: Frank Christian Stene
 Styremedlem: Anders Garnaas Asheim

Tall i tusen NOK	2016	2015
Antall ansatte	3	3
Driftsinntekter	20 131	21 004
Resultat før skatt	9 216	9 722
Eiendeler	29 883	24 487

– En uvanlig aktør i leieboligmarkedet

– Utleiebolig AS representerer noe vi ikke er vant til i leieboligmarkedet, en moderne og profesjonell aktør som ser på leieboerne som kunder. Dermed strekker de seg også langt for å holde leieboerne fornøyde. Det sier Lars Aasen, daglig leder i Leieboerforeningen.

Leieboerforeningens samarbeid med Utleiebolig AS startet ved oppførelsen av tre blokker med leiligheter til utleie på Bjørnåsen i bydel Søndre Nordstrand i Oslo. Et prosjekt de har fortsatt å samarbeide om. Leieboerforeningen har blant annet gjennomført et pilotprosjekt her for å få mer kunnskap om leieboernes behov og rolle i større utleieboligprosjekter.

En av få profesjonelle aktører

Utleiebolig AS er en av få profesjonelle aktører i leieboligmarkedet.

– Det har ikke vært satset på leieboliger, og markedet er preget av en gjennomgående lav standard i en eldre boligmasse. Utleiebolig AS derimot, bygger nytt og har et svært profesjonelt apparat for drift, forvaltning og vedlikehold. Dette er noe leieboerne merker daglig, sier Aasen.

– De fleste aktørene tror ikke det er god økonomi i å drive utleie, og mange følger nok med for å se hvordan Utleiebolig AS vil klare dette. Det har vært avgjørende at et selskap som Utleiebolig AS, med blant andre Selvaag i ryggen, har gått foran og vist at det går an å drive økonomisk og samtidig skape gode boliger. Ikke alle selskaper hadde vært i stand til det, sier Aasen, som legger til at god finansiering gjennom Husbanken trolig har vært en avgjørende faktor for at Utleiebolig AS har satset på utleieboliger.

Leieboermarkedet i endring

Et høyt prispress i selveiemarkedet taler for at flere vil leie i årene som kommer. Spesielt unge vil ha problemer å komme

inn i markedet i de største byene.

– Vi ser at det vil komme inn nye grupper som vil sette høyere krav til standard og til mer profesjonelle utleiere. Dette segmentet er Utleiebolig AS allerede i stand til å fylle, sier Aasen.

Jobber sammen for bedre betingelser

Leieboerforeningen arbeider også sammen med Utleiebolig AS og andre aktører for å endre skatteloven, slik at bygninger som benyttes til utleieboliger kan få saldoavskrivninger. Da blir investeringer i boligprosjekter mer lik investeringer i næringsbygg.

– Det vil gjøre økonomien i leieprosjekter bedre og vi tror det vil lokke til seg flere profesjonelle utleieaktører, sier Aasen.



GODE BOLIGER: – Selvaag viser at det er mulig å drive økonomisk samtidig som man skaper gode utleieboliger, sier daglig leder Lars Aasen i Leieboerforeningen.



INTERNASJONAL MERKEVARE: Selvaag Invest er største norske aksjonær i VOSS.

God fart mot færre investeringer

Salget av aksjene i Betonmast bidro godt til at Selvaag Invest leverte et overskudd på 150 millioner etter skatt i 2016. – Salget er også et nytt skritt på veien mot færre investeringer, forteller administrerende direktør Rune I. Fløgstad.



AKTIV: Rune I. Fløgstad vil fokusere på noen få, større investeringer i selskaper der Selvaag kan bidra aktivt i utviklingen.

Eierposten på 16 prosent av Betonmast ble solgt til selskapet selv, med god gevinst. Aksjene var en del av oppgjøret da Betonmast kjøpte Selvaagbygg for noen år siden, så det er de siste resultatene fra mange tiår med entreprenørvirksomhet som nå viser seg på bunnlinjen i Selvaag Invest.

Takket for kaffen

Et annet engasjement som ble avsluttet, var investeringene i kaffekjeden Wayne's Coffee. Det over 10 år lange kaffeeventyret ble ikke som håpet.

– Konkurransen ble hardere enn ventet, og Wayne's Coffee klarte ikke alltid å sikre seg de best beliggende lokalene. Salgsprosessen startet i 2016 og fullføres nå i 2017, sier Fløgstad. Flesteparten av kaffebarene vil fortsette under Wayne's Coffee-navnet, noen kaffebarer legges ned, mens en del kaffebarer får nye drivere, nytt navn og nytt design.

En annen investering som ikke ble som håpet, var pensjonsselskapet Silver, som ble offer for regulatoriske endringer og endte med å bli satt under offentlig administrasjon i 2017. Dette

påvirker ikke resultatet i Selvaag Invest i 2016, da investeringen var nedskrevet i årene forut.

Vann og sykler gleder

Langt hyggeligere er investeringen i vannprodusenten VOSS, som gjennom mange år har bygget opp sin merkevare internasjonalt. Selvaag-familien har vært med siden starten, og Selvaag Invest kunne glede seg over pen avkastning da kinesiske Reignwood i fjor kom inn som majoritetsaksjonær i selskapet. Selvaag Invest solgte en tredel av sine aksjer til Reignwood i forbindelse med transaksjonen. Selvaag-familien vil fortsatt være VOSS' største norske aksjonær, og er nå selskapets tredje største aksjonær.

– Vi gleder oss over å ha fått en ny majoritetsaksjonær i selskapet, og tror på en fortsatt positiv utvikling for VOSS i årene fremover, sier Fløgstad.

En annen glede er suksessen for bysyklene i Oslo. Selvaag Invest eier halvparten av selskapet bak ordningen, som snart har 3 000 sykler i hovedstaden.

– Kundene betaler 299 kroner året for å bruke syklene, og selskapet hadde i fjor 48 000 kunder. I tillegg kommer reklameinntekter. Nå vurderer vi å satse i flere byer, forteller Fløgstad.

Satser på færre

Selvaag Invest hadde ved utgangen av året investeringer i underkant av 20 selskaper. I 2008 var tallet 93, og reduksjonen er en del av selskapets strategi.

– Vårt mål er å ha en håndfull større investeringer i selskaper der vi kan bidra aktivt i utviklingen, så vi vil fortsette å redusere antall investeringer til vi kommer dit, avslutter Rune I. Fløgstad.

SELVAAG INVEST

DAGLIG LEDER: **RUNE I. FLØGSTAD**

Investeringsselskapet Selvaag Invest er et heleid datterselskap av Selvaag Gruppen AS, og er engasjert innen direkte investeringer, private equity og noterte verdipapirer.

Styrets leder:	Gunnar Frederik Selvaag
Styremedlem:	Karsten Bomann Jonsen
Styremedlem:	Per Bomann-Larsen
Styremedlem:	Jan Peter Sunde

Tall i tusen NOK	2016	2015
Antall ansatte	2	4
Driftsinntekter	-	-
Resultat før skatt	148 747	-56 834
Eiendeler	473 516	466 360



SOLGT: Selvaag Invest har solgt sin eierpost i Betonmast, og er nå helt ute av Selvaags historiske entreprenørvirksomhet.

Ekstrem vekst med engasjert investor

I løpet av ett år mer enn doblet Oslo Bysykkel antall sykkelturer, til nær 2,2 millioner. – Suksessen skyldes blant annet tett dialog med brukerne - og Selvaag Invest som en engasjert hovedinvestor, forteller Axel E. Bentsen, leder for Urban Infrastructure Partner.

– Vi signerte avtalen med Selvaag Invest i juni 2015. Da hadde vi allerede vært i tett dialog i halvannet år, parallelt med at vi utviklet prosjektet. Selvaag Invest har tilført oss stor verdi underveis i utviklingsprosessen, lenge før avtalen ble signert, forteller Bentsen.

Langsiktig investor

For Selvaag Invest er ikke som andre investorer, mener den driftige gründeren.

– Mange investorer går inn i oppstartsprosjekter med klare mål, korte tidslinjer – og ønske om rask profitt. Da er det lite rom for å utvikle selskapet i nye retninger underveis. Selvaag Invest ser mer langsiktig på investeringen, og løfter prosjektet opp i et byutviklingsperspektiv. De setter seg inn i detaljene, engasjerer seg – og er genuint interesserte i selskapsutviklingen. Det gir oss helt andre muligheter, påpeker Bentsen, som har ambisjoner om videre vekst både i Norge og Europa.

Enkelt og tilgjengelig

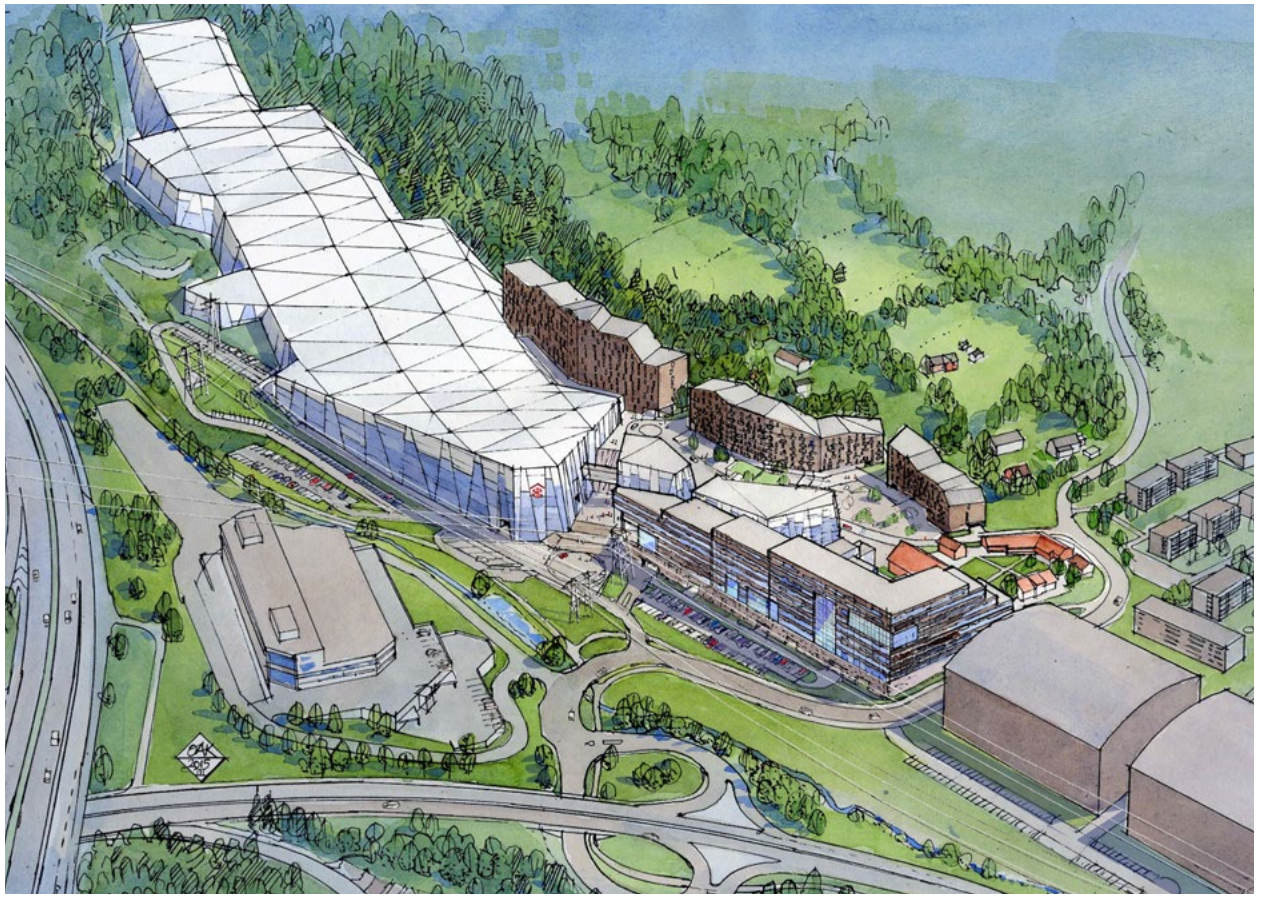
I tillegg til en engasjert og strategisk investor, er det også andre elementer som har bidratt til suksess for bysyklene i Oslo. Forenkling av konseptet, økt tilgjengelighet og tett dialog med brukerne er viktig.

– Vi jobber mye med å sikre at det er mange nok sykler utplassert på sentrale steder. Brukerne trenger ikke lenger å kjøpe kort for å bruke syklene, men kan ordne alt i en enkel app. De kan også chatte med oss via appen eller sosiale medier. Bare i fjor var vi i direkte dialog med brukerne våre over 36 000 ganger

– om alt fra tekniske problemer til badetemperaturen på Huk. Så vi kjenner dem godt, ler Axel E. Bentsen.



TETT SAMARBEID: Axel E. Bentsen i Urban Infrastructure Partner (til venstre) setter stor pris på Selvaag Invest, som engasjerer seg og bidrar direkte i verdiskapingen.



ILLUSTRERT FRAMTID: Perspektivtegning og 3D-illustrasjon av den kommende vinterparken på Lørenskog.



Skihallen fra drøm til virkelighet

Etter flere år med forarbeid ble det i 2016 endelig klart: Skihallen på Lørenskog blir bygget. Med nye partnere på laget blir Selvaag Byutvikling til Vinterparken Holding, og byggingen kan starte i 2017.



KONG VINTER: Steinar Mejlænder-Larsen bruker erfaringen fra flere store byutviklingsprosjekter i utbyggingen av vinterparken på Lørenskog.

Selvaag Byutvikling har jobbet med planer for skihall på Lørenskog siden 2010. Rett før jul ble det klart at selskapene Canica og Baumann Invest kjøper seg inn i prosjektet, med eierandeler på henholdsvis 42 % og 8 %. Sammen danner de selskapet Vinterparken Holding, som skal bygge for flere milliarder kroner de kommende årene.

For familier og elite

Med et snødekt areal på totalt 50 000 kvadratmeter blir Skihallen en av verdens største innendørsarenaer for alpint, langrenn, freeski og snowboard.

– Dette blir et kjempetilbud til alle som liker snø, fra barnefamilier til toppidrettsutøvere, sier Steinar Mejlænder-Larsen. Han tror hallen vil bli en stor attraksjon, som kan tiltrekke opptil én million besøkende i året. Budsjettet er imidlertid mer nøkternt, så prosjektet blir lønnsomt med under halvparten så mange gjester.

Bygger by

Skihallen er med på å skape en helt ny bydel ved Lørenskog stasjon. Ved fullført prosjekt vil Canica, Baumann Invest og Selvaag ha utviklet omtrent



HØY STANDARD: Vinterparken vil være åpen 365 dager i året, og vil by på opplevelser og utfordringer for både små og store, amatører og toppidrettsutøvere.

150 000 kvadratmeter. I tillegg til Skihallen vil satsingen bestå av kontorbygg, et hotell, konferansefasiliteter og lokaler for handel og servering. Selvaag Bolig bygger boliger i tilknytning til vinterparken. Et viktig mål i planleggingen har vært å finne miljøvennlige energiløsninger. Energi-effektiv snøproduksjon, gjenvinning av energi og permafrost i grunnfjell for å minimere energibehov, er blant tiltakene som skal sikre at skihallen blir et miljøriktig prosjekt.

Tillit til Selvaag

Planen er å starte byggingen høsten 2017. Før det skal en høyspentkabel flyttes, og avtaler med entreprenør, leietakere og bank skal på plass.

– Det er stor entusiasme og god fart i prosjektet, og planen er at hallen skal åpne dørene i 2019. Vi har fått god støtte fra politikerne i Lørenskog på veien. Vi kom med en ganske vill idé, men de folkevalgte og administrasjonen har vært positive hele veien. I

slike sammenhenger hjelper det å ha Selvaags historie og erfaring i ryggen. Folk har tillit til Selvaag, sier Steinar Mejlænder-Larsen.

VINTERPARKEN

DAGLIG LEDER: **STEINAR MEJLÆNDER-LARSEN**

Vinterparken, som var virksomhetsområdet Selvaag Byutvikling per 31.12. 2016, ble etablert i 2013 for å videreføre Selvaags tradisjon med større steds- og byutviklingsprosjekter. I 2017 har Canica og Baumann Invest kommet inn på eiersiden, og Selvaags eierandel er redusert til 50 %.

Tall i tusen NOK	2016	2015
Antall ansatte	3	2
Driftsinntekter	-	50
Resultat før skatt	-18 470	-19 624
Eiendeler	194 429	36 831

– Ingen så dette komme

– At Lørenskog skulle bli et vintersportssted, var det vel ingen som så komme. Men da denne muligheten dukket opp, bestemte vi oss for å stille med et åpent sinn, sier Ragnhild Bergheim, ordfører i Lørenskog.

Vinterparken med verdens største skihall for langrenn, alpint og freeski skal stå ferdig i 2019. Alle med interesse for ski og snø kan ha glede av Skihallen.

– Lørenskog har beliggenheten en slik hall trenger, like ved knutepunkt og trafikkarer, og bare minutter fra Oslo, sier Bergheim.

Positiv planmyndighet

– Ideen om en vinterpark virket nok høytflyvende, men vi bestemte oss tidlig for at dersom prosjektet fikk investorer, skulle kommunen bidra på en positiv måte, sier Bergheim.

Etter fire år med overordnet prosjektering og planlegging ga Lørenskog kommune i september 2015 grønt lys for å starte byggingen.

– Dette er et typisk prosjekt for private investorer. Selvaag har både økonomiske muskler og evnen til å gjennomføre et spektakulært prosjekt av en slik størrelse. Hadde kommunen måttet bære en økonomisk risiko, hadde nok ikke Vinterparken blitt bygget, sier ordføren, som er glad for at alle investorer nå er på plass og prosjektet skal realiseres.

– Profesjonelt og entusiastisk

– Det som har kjennetegnet prosjektet hele veien er profesjonalitet og entusiasme. Selvaag har kombinert fagkunnskapen om bygg og forretningsdrift med kunnskap om skiidrett, og resultatet blir en vinterpark. Selvaag har tro på det de driver med, og da får andre tro på at dette skal lykkes. Entusiasmen smitter, og vi føler at dette er gøy å få være med på, sier Bergheim.

Viktig for Lørenskog

– Vinterparken vil bli en viktig aktivitetsarena for kommunen, og den vil tilføre

arbeidsplasser og skatteinntekter. Det er vi glade for, sier Bergheim.

I tilknytning til Skihallen bygges også Lørenskog Vinterpark, der det etableres en helt ny bydel med restauranter, serveringssteder, hotell, leiligheter, butikker og andre næringsklynger relatert til vinter og snø.



ENTUSIASTISK: – Selv om ideen var høytflyvende så har prosjektet gradvis blitt mer og mer konkret. Spesielt de fine arkitekttegningene vekket min entusiasme for alvor, sier ordfører Ragnhild Bergheim.

Årsberetning

VIRKSOMHETEN

Selvaag Gruppen AS er et holdingselskap som primært investerer i hel- og deleide datterselskaper, men også selskaper som kontrolleres og utvikles sammen med andre medinvestorer. Selskapet, som er konsernspissen i Selvaag Gruppen konsern, eies av Olav H. Selvaag, G. Frederik Selvaag og Ole Gunnar Selvaag gjennom deres investeringselskaper.

Virksomheten i konsernet er først og fremst knyttet til eiendomsinvesteringer, bolig- og byutvikling, samt tilliggende aktiviteter. Investeringsvirksomhet utgjør også en betydelig del av verdiene i konsernet.

Konsernet kan inndeles i følgende virksomhetsområder:

- **Selvaag Eiendom** – investering, utvikling og forvaltning av næringsseiendom
- **Selvaag Bolig** – utvikling av boliger for salg
- **Selvaag Invest** – finansielle investeringer i annet enn eiendom
- **Selvaag Prosjekt** – ombygging, rehabilitering og vedlikehold av eiendom
- **Selvaag Realkapital** – tilrettelegging og forvaltning av boligutleieprosjekter
- **Selvaag Byutvikling** – stedsutvikling i tilknytning til byregioner

Frem til høsten 2016 var City Self-Storage et eget virksomhetsområde med minilagre i Norge, Sverige og Danmark. Virksomheten ble solgt i andre halvår 2016. Ekely Holding, som tidligere ble rapportert som et eget virksomhetsområde, ble innlemmet i Selvaag Eiendom fra og med juli 2016.

Selvaag Eiendom har sin hovedvirksomhet i Norge, men har også eiendomsinvesteringer i USA, Baltikum og Polen. Øvrige virksomhetsområder har kun begrenset aktivitet utenfor Norge. Konsernets hovedkontor ligger i Oslo.

ØKONOMISKE RESULTATER

Konsernet hadde i 2016 driftsinntekter på 4.865 millioner kroner (3.982)¹. Salgsinntektene i 2016 var 251 millioner kroner høyere enn i 2015, mens gevinster fra eiendomssalg ble 768 millioner kroner i 2016, sammenlignet med 135 millioner kroner i 2015. Omsetningsvekst i Selvaag Bolig var hovedårsaken til utviklingen i salgsinntektene. Gevinst fra eiendom knytter

seg i all hovedsak til realiseringer i Selvaag Eiendom, som i tråd med besluttet strategi solgte eiendom i utlandet, utleieboliger og næringsseiendom hvor det vesentlige av potensialet var tatt ut.

Konsernets resultat før netto finanskostnader² og skatt ble 1.537 millioner kroner (350). Resultat før skatt ble 1.279 millioner kroner (167). De viktigste årsakene til den betydelige resultatfremgangen i 2016 var større gevinster fra eiendomsrealiseringer, vekst og gode marginer i boligutviklingsaktiviteten, salg av City Self-Storage, samt resultatene fra tilknyttede selskaper og konsernets finansinvesteringer. Fusjonen i 2016 med det nærstående selskapet Sealbay påvirket også resultatene i positiv retning, men styrket først og fremst konsernets balanse.

Selvaag Eiendom har i mange år oppnådd gode resultater gjennom investering i og utvikling av bolig- og næringsseiendom, salg av leiligheter og leveranse av driftstjenester, samt investeringer i eiendomsutviklingselskaper i partnerskap med andre. I 2016 fusjonerte selskapet med det nærstående selskapet Sealbay Eiendom Holding AS, og ble med det den største eieren av publikumsrettede næringslokaler på gateplan på Tjuvholmen i Oslo. I 2016 har utviklingen i Norge vært stabil og Selvaag Eiendom har fortsatt arbeidet med å tilpasse porteføljen. I den forbindelse ble to store transaksjoner gjennomført i fjerde kvartal 2016. Colosseum Park Syd AS og Tjuvholmen Kontor VII AS (BA-HR bygget), som begge eier næringsseiendom i Oslo, ble solgt. I tillegg ble store deler av porteføljen i USA og i Baltikum solgt. Selvaag Eiendom vil, med bakgrunn i frigjorte midler og økt finansiell handlefrihet, fokusere på å investere i sentralt beliggende eiendommer med god kontantstrøm og potensial for verdistigning i Oslo-området.

Selvaag Bolig, hvor Selvaag Gruppen eier 53,5 % av aksjene, fastholdt i 2016 sin posisjon som en av Norges ledende boligutviklere. 2016 ble et rekordår for det børsnoterte selskapet. I løpet av året solgte Selvaag Bolig 1.044 boliger (935 i 2015) og hadde ved utgangen av desember 1.356 boliger under bygging (1.339 ved utgangen av 2015) med en samlet forventet salgsverdi på 5,7 milliarder kroner (4,74 ved utgangen av 2015). 85 % av disse var solgt ved utgangen av 2016. Selvaag Bolig er godt etablert i Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim. Selskapet har tomter og

¹⁾ Tallene i parentes er fjorårstall i millioner kroner

²⁾ Netto finanskostnader = finanskostnader (291 millioner kroner) - finansinntekter (32 millioner kroner)

tomterettigheter som kan gi mer enn 10.000 boliger.

Selvaag Invest fikk i 2016 et resultat fra finansinvesteringer på 161 millioner kroner som var preget av et fåtall større realiseringer. Salget av aksjeposten i Betonmast og delvis realisering av aksjene i Voss of Norway var de viktigste bidragsyterne. I negativ retning kom avsetningene for tap fra avhendelsen av franchisevirksomheten til Wayne's Coffee i Norge.

Selvaag Prosjekt fikk en noe lavere omsetning i 2016 enn året før grunnet mindre aktivitet i første halvår. Utviklingen i andre halvår 2016 var god og inkluderte oppstart av flere prosjekter som fortsetter i 2017. Innenfor selskapets nedslagsfelt, som er Stor-Oslo, har Selvaag Prosjekt opparbeidet en solid posisjon i markedet for rehabilitering, ombygging og vedlikehold av eiendom. Ordreserven for 2017 er på et akseptabelt nivå, og det jobbes med mange større prosjekter som vil kunne øke ordreserven betydelig for innværende og kommende år.

Selvaag Realkapitals hovedaktivitet er arbeidet med å forvalte og videreutvikle Utleiebolig AS, som er et boligutleieselskap der Selvaag Realkapital står for etableringen, finansieringen og den administrative forvaltningen av nye prosjekter. Ved utgangen av 2016 hadde Utleiebolig AS 232 leiligheter for utleie, og 423 leiligheter under oppføring. Selvaag Realkapital gjennomførte kjøp av 2 nye boligprosjekter for Utleiebolig i 2016 til en samlet verdi av NOK 684 millioner. Selvaag Realkapital og Selvaag Gruppen eide ved utgangen av 2016 til sammen 36 % av aksjene i Utleiebolig.

Selvaag Byutvikling utvikler og igangsetter steds- og byutviklingsprosjekter og viderefører med det Selvaags kompetanse, erfaring og evne til å skape verdier basert på større helhetlige grep. Vinterparken, i Lørenskog ved bygrensen til Oslo, er i dag selskapets eneste prosjekt. Vinterparken AS (tidl. Lørenskog Vinterpark) har gjennomført et betydelig utviklingsarbeid og fått godkjent tomteregulering. Reguleringsplanen gir grunnlag for å bygge nærmere 150 000 kvm med ulike typer eiendom, herunder en innendørs skihall, hotell, kontor, handels- og serveringsvirksomhet, samt boliger. I første kvartal 2017 ble det inngått transaksjons- og aksjonæravtaler med industrielle partnere som innebærer tilførsel av eksterne egenkapital til Vinterparken. Målsetningen er å lande bankfinansieringen i løpet av våren og igangsette byggestart i løpet av høsten 2017. For mer informasjon om omsetning,

resultater med videre for det enkelte virksomhetsområde, vises det til segment- og geografispesifikasjonen i note 2 i årsregnskapet.

Resultatene fra selskaper som konsolideres etter egenkapitalmetoden ("tilknyttede og felleskontrollerte selskaper") var samlet sett positive med 230 millioner kroner i 2016, mot 49 millioner kroner i 2015. Den kraftige økningen kan i all hovedsak knyttes til resultatutviklingen i to selskaper, NAIG og Union Eiendomsutvikling, som begge fikk betydelige gevinster fra realiseringer til gode priser. Se note 7 for mer informasjon om ovennevnte og øvrige investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper.

Netto finanskostnader var i 2016 på 259 millioner kroner (183). Inngåtte rentesikringsavtaler, nærmere beskrevet i note 13, er av stor betydning for finanskostnadene.

Regnskapet er basert på forutsetningen om fortsatt drift. Oppfatningen er at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets virksomhet, resultat og stilling. Det har ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedatoen som har påvirkning på årsregnskapet for 2016.

FINANSIELLE FORHOLD OG KAPITALSTRUKTUR

Konsernets egengenererte kontantstrøm³ var positiv med 2.130 millioner kroner i 2016. Realisering av eiendom og finansielle poster, kombinert med godt boligsalg og salget av City Self-Storage, bidro alle til den meget positive utviklingen i kontantstrømmen. I 2015 var tilsvarende tall positivt med 345 millioner kroner, da primært som følge av salg av boliger og annen eiendom, kombinert med effektene av redusert balanse.

Egenkapitalen i konsernet pr 31.12.2016 var på 4.902 millioner kroner, mens den rentebærende gjelden og totalbalansen på samme tidspunkt var henholdsvis på 4.611 og 10.934 millioner kroner.

Konsernets bokførte egenkapitalandel økte fra 37,4 % ved årets inngang til 44,8 % ved årets utgang, som følge av årsresultatet og sammenslåingen med Sealbay.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid til hovedforfall på konsernets langsiktige rentebærende gjeld ble redusert fra 2,5 år ved forrige årsskifte til 2,2 år pr. 31.12.2016. Se note 12 i årsregnskapet for mer informasjon om konsernets rentebærende gjeld.

Konsernets likviditetsbeholdning var ved

³⁾ Med egengenerert kontantstrøm siktes det til kontantstrøm fra løpende drift og investeringer

utgangen av året 2.250 millioner kroner, og konsernet hadde ubenyttede lånefasiliteter på 500 millioner kroner. 886 millioner kroner av likviditetsbeholdningen og 300 millioner kroner av de ubenyttede lånefasilitetene var knyttet til Selvaag Bolig.

En stor likviditetsbeholdning, tilstrekkelige lånerammer og en betydelig egenkapital, gjør at konsernets finansielle stilling og soliditet vurderes som meget god.

Vedrørende likviditetsrisiko knyttet til forfallstruktur for konsernets rentebærende gjeld vises det til informasjonen i note 12.

FINANSIELL RISIKO

Konsernets finansielle risiko er i hovedsak knyttet til endringer i egenkapitalen forårsaket av verdiendringer i eiendoms- og investeringsporteføljen, verdifall i og resultateffekter av prosjektene i Selvaag Bolig, effekt av renteendringer og likviditetsrisikoen som oppstår i forbindelse med refinansiering av konsernets gjeld.

Markedsrisiko. Risikoen knyttet til boligprosjektene er høyere enn i konsernet for øvrig. Denne risikoen er i hovedsak knyttet til boligsalg. Markedsrisiko innen boligvirksomheten reduseres ved å ha gode fremdriftsplaner med effektive avbruddsstrategier og krav til betydelig forhåndssalg før de fleste prosjekter igangsettes.

Valutarisiko. Konsernet er noe eksponert for endringer i valutakurser. Dette gjelder primært amerikanske dollar, fordi konsernet i hovedsak har datterselskaper av betydning i USA. Konsernet nøytraliserer deler av effektene som følge av svingninger i valutakurser gjennom å inngå terminkontrakter i relevante valutaer. Både sikringsgraden og aktiviteten i utlandet er kraftig redusert i de senere årene.

Kredittrisiko. Risikoen for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav, blant annet fordi det historisk har vært lite tap på fordringer. Konsernets kredittrisiko er begrenset, da konsernet ikke har dominerende kunder.

Likviditets- og renterisiko. Rentebærende eksternt langsiktig gjeld i morselskapet var 29 millioner kroner ved utgangen av 2016, hvilket var en reduksjon på 46 millioner kroner fra året før. Konsernets rentebærende gjeld økte som en konsekvens av fusjonen med Sealbay konsern. Korrigert for fusjonen ble gjelden kraftig redusert.

Konsernets og morselskapets samlede likviditetsreserve og ubenyttede

trekkfasiliteter er på et høyt nivå, hvilket gir stor handlefrihet og muliggjør investeringsambisjonene. Likviditetsrisikoen vurderes løpende og optimaliseres ved å sørge for at virksomhetene i konsernet til enhver tid har egnede og tilstrekkelige kredittammer, i tillegg til at nye investeringer konsentreres om eiendeler med god kontantstrøm som er relativt raskt realiserbare.

Den direkte eksponeringen mot endringer i rentenivået er lav på konsernnivå, da en betydelig andel av konsernets langsiktige rentebærende gjeld er rentesikret gjennom inngåtte avtaler. Se note 13 for mer informasjon om rentesikring.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Forsknings- og utviklingsaktiviteter i konsernet skjer primært som ledd i ordinær drift, utvikling og forbedring i de enkelte virksomhetene. I og med at mye av konsernets virksomhet er bolig- og eiendomsrelatert, prioriteres aktiviteter som kan medføre miljøgevinster, energieffektivisering og generelt sett bedre ressursutnyttelse.

Selvaag Byutviklings aktivitet har frem til nå blitt ansett å være en utviklingsaktivitet som løpende har blitt kostnadsført.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Arbeidsmiljøet i Selvaag anses som godt. Det legges vekt på at virksomhetene prioriterer arbeidet med å holde sykefraværet nede, forebygge skader og sikre høy trivsel hos ansatte. Sykefraværet for selskapene i Norge var 2,5 % i 2016 mot 2,0 % i 2015. Medarbeidertilfredshet og HMS er en del av rapporteringen til styrene i de enkelte operative selskapene.

Det legges vekt på å redusere faren for miljøforurensninger fra virksomheten. Det er ikke konstatert alvorlige tilfeller av utslipp til det ytre miljø i løpet av året.

Fokus på miljømessige hensyn er spesielt relevant for konsernets boligutviklingsaktivitet og eiendomsvirksomhet, som har innarbeidet hensynet til det ytre miljø i sine planleggings- og styringssystemer. Påvirkning av det ytre miljø er primært knyttet til energibruk, materialer og avfall, samt inngrep i og bruk av naturressurser.

SAMFUNNSANSVAR

I Selvaag Gruppen har samfunnsengasjement og høy etisk standard vært sentrale grunnpillarer i virksomheten gjennom nær 70 år.

Selvaag Gruppen har et verdigrunnlag som alle selskapene i konsernet må forholde seg til. Verdigrunnlaget tar for seg de sentrale elementene i begrepet samfunnsansvar, og stiller blant annet krav om at Selvaags virksomhet skal bidra positivt til samfunnet, bidra til å beskytte miljøet og verne om liv og helse.

Virksomheten er hovedsakelig i Norge, og konsernet har ikke lenger ansatte i utlandet. I USA har Selvaag Eiendom investeringer som følges opp fra Norge og av amerikanske samarbeidspartnere. Oppfatningen er at samfunnsansvaret tas på alvor ved å følge lover og forskrifter, ha en høy etisk standard, ikke tolerere korrupsjon eller brudd på menneskerettigheter, ivareta arbeidstakernes rettigheter og sosiale forhold etter beste evne, samt ta miljøhensyn.

ORGANISASJON, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Konsernet hadde ved utgangen av året 237 ansatte, mot 302 ved årets inngang. Ansatte i Norge ved utgangen av 2016 var 237, mot 254 i 2015. Nedgangen i antall ansatte skyldes blant annet reduksjonen av utenlandsk virksomhet i Selvaag Eiendom og salget av City Self-Storage. Morselskapet Selvaag Gruppen AS hadde 20 ansatte ved utgangen av året, mot 25 ved utgangen av 2015.

Konsernet har som generell policy at det ikke skal forekomme usaklig forskjellsbehandling eller noen annen form for diskriminering. Av konsernets ansatte utgjør kvinner i overkant av 40 %. Av morselskapets 20 ansatte er det 5 kvinner. Den samlede godtgjørelse til styre, ledelse og revisor er omtalt i note 16.

EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

Utviklingen av god eierstyring og selskapsledelse er en kontinuerlig prosess, som i Selvaag Gruppen involverer eiere, styre og ledelse. Dette skjer med bakgrunn i eiernes ambisjoner og den enkelte virksomhets status, risiko og mulighetsbilde.

Selvaag Gruppen har et verdigrunnlag, basert på gitte verdier og ambisjoner, som er felles for alle virksomhetene i konsernet. Verdiene kan sammenfattes i ordene «Omtanke» og «Skaperkraft». Disse verdiene er styrende med hensyn til måten virksomhetene skal drives på og utvikles, samt måten hvordan man ønsker å opptre overfor ansatte og forretningsforbindelser.

Eierne av Selvaag Gruppen ivaretar sine eierinteresser gjennom styredeltakelse i morselskapet og i de fleste av datterselskapene. Selskapet har en aksjeklasse,

men med en aksjonæravtale som krever flertall blant de tre personlige eierne for generalforsamlingsvedtak. Eksisterende aksjonærer har forkjøpsrett til selskapets aksjer. I forhold til eierstyring og selskapsledelse, omhandler Selvaag Gruppens vedtektsbestemmelser kun bestemmelser om antall styremedlemmer. Det foreligger ikke gjeldende bestemmelser eller fullmakter knyttet til kjøp eller salg av egne aksjer.

Selvaag Gruppen endret i 2016 styringsmodellen fra en konsern- til en holdingmodell, der datterselskapene nå er mer selvstendiggjort og rapporterer til selskapets styre i stedet for en konsernledelse i morselskapet.

Styret i holdingselskapet Selvaag Gruppen AS består av fire styremedlemmer, hvorav styreleder er uten eierinteresser i holdingselskapet eller i noen av de underliggende virksomhetene. I Selvaag Eiendom, Selvaag Invest og børsnoterte Selvaag Bolig består styrene av både interne og uavhengige eksterne styremedlemmer. De øvrige mindre datterselskapene har kun interne styremedlemmer. De interne styremedlemmene er både representanter for eierne og ledelsen i Selvaag Gruppen.

Alle virksomhetene utarbeider regnskap og annen relevant rapportering til ledelse og styre i selskapene minimum hvert kvartal.

UTSIKTENE FREMOVER

Selvaag Gruppen fokuserer sin virksomhet om Norge. Norge har i dag lav rente, liten arbeidsledighet og høy kjøpekraft i husholdningene. Norge som land har store finansielle reserver, høy grad av politisk stabilitet og omstillingsevne, samt en uavhengig valuta, hvilket tilsier at utsiktene fremover fortsatt vil være gode. Erfaringene fra tidligere år, ikke minst den siste finanskrisen i 2007/2008, er imidlertid at utsiktene kan endres fort både som følge av nasjonale og internasjonale forhold. Spesielt den videre utviklingen i EU, USA og Kina vil kunne ha stor betydning for den videre økonomiske situasjonen i Norge.

Selvaag investerer i eiendom og annen virksomhet, samt utvikler og bygger boliger i de fleste markedssegmenter og priskategorier. Aktiviteten og investeringene konsentreres om Norge, og spesielt Oslo-regionen. Etterspørselen etter boliger er i dag stor, og prisutviklingen på boliger og godt beliggende næringseiendom har vært høy. Verdiutviklingen antas å flate ut. Markedsutviklingen er mindre forutsigbar på lang sikt, men det forventes at forholdene

i nærmeste fremtid fortsatt vil være gode. Etterspørselen etter boliger kan få et negativt skifte, om kjøpernes tro på fremtiden og prisutviklingen endres.

Hovedfokus for Selvaag Gruppen fremover er å sørge for god verdiskaping i alle virksomhetsområdene, ved å fokusere på kjerneaktivitet, sunn vekst og løpende driftsforbedringer.

Hovedoppfatningen er at mulighetene for å igangsette nye boligprosjekter i og omkring Oslo fortsatt vil være gode fremover, grunnet befolkningsvekst og for liten byggeaktivitet gjennom mange år. Eiendom med god kontantstrøm, attraktiv beliggenhet og gode kvaliteter forventes fortsatt å ha god verdiutvikling over tid, men fordi det er mange eiendomsaktører vil utviklingskompetanse og evne til å drive rasjonelt bli enda viktigere fremover.

EGENKAPITAL OG RESULTATDISPONERING

Selvaag Gruppen hadde pr. 31. desember 2016 en egenkapital på 4.902 millioner kroner i konsernregnskapet og 1.499 millioner kroner i selskapsregnskapet.

Styret har vurdert at Selvaag Gruppen har en forsvarlig egenkapital og likviditet ved utgangen av 2016. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet på 128 millioner kroner i morselskapet Selvaag Gruppen AS:

Avsatt utbytte: 80 millioner kroner

Overført til
annen egenkapital: 48 millioner kroner

Oslo, 18. april 2017



Bjarne Borgersen
styreleder



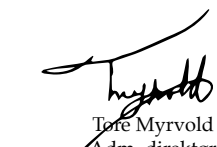
Ole Gunnar Selvaag
styremedlem



G. Frederik Selvaag
styremedlem



Olav H. Selvaag
styremedlem



Tore Myrvold
Adm. direktør



Styret i Selvaag Gruppen AS. Fra venstre: Ole Gunnar Selvaag, Frederik Selvaag, Tore Myrvold, Olav H. Selvaag og Bjarne Borgersen.

Resultatregnskap

Selvaag Gruppen AS

Konsern

2015	2016	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2016	2015
24 236	6 069		Salgsinntekter	2	4 097 589	3 846 907
49	46 534	4	Gevinst ved salg av anleggsmidler	4	767 895	134 602
24 285	52 603		SUM DRIFTSINNTEKTER		4 865 484	3 981 509
16 519	-		Vareforbruk		2 856 276	2 821 763
50 355	57 602	16	Lønnskostnader mm.	16	314 427	292 258
22 005	21 516	21	Andre driftskostnader	21/22	304 161	332 210
7 115	18 726	4	Av- og nedskrivninger	4	244 613	191 183
95 994	97 844		SUM DRIFTSKOSTNADER		3 719 477	3 637 414
(71 709)	(45 241)		DRIFTSRESULTAT		1 146 007	344 095
370 497	203 180	20	Resultat fra investering i datterselskap		-	-
-	-		Resultatandel fra TS og FKV	7	229 933	49 296
-	-		Resultat finansinvesteringer mv.	20	161 434	(43 367)
1 649	1 474	20	Finansinntekter	20	32 116	24 944
(41 867)	(39 644)	20	Finanskostnader	20	(290 973)	(207 821)
330 279	165 010		NETTO FINANSPOSTER		132 510	(176 948)
258 570	119 769		RESULTAT FØR SKATT		1 278 517	167 147
(58 312)	8 678	18	Skattekostnad	18	(213 093)	(83 269)
200 258	128 447		ÅRSRESULTAT FØR MINORITET		1 065 424	83 878
			Minoritetsinteresser	3	191 821	85 452
			ÅRSRESULTAT ETTER MINORITET	3	873 603	(1 574)

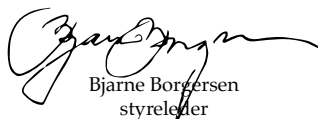
Balanse pr. 31.12

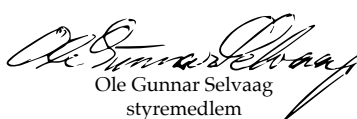
Selvaag Gruppen AS

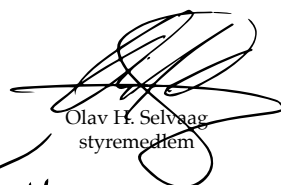
Konsern

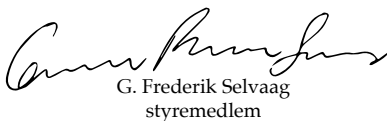
2015	2016	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2016	2015
124 934	133 727	18	Utsatt skattefordel	18	-	-
-	-		Goodwill, varemerker m.v.	4	-	68 796
124 934	133 727		Immaterielle eiendeler		-	68 796
151 733	163 455	4	Varige driftsmidler	4	2 990 298	2 484 790
1 599 023	1 628 669	6	Aksjer i datterselskaper		-	-
10 219	10 219	7	Investering i TS og FKV	7	484 861	465 810
300	200	9	Anleggsaksjer	9	126 041	148 684
10 587	2 382	11	Andre fordringer	11	242 860	223 847
1 620 129	1 641 470		Finansielle anleggsmidler		853 762	838 341
1 896 796	1 938 652		ANLEGGSMIDLER		3 844 060	3 391 927
-	-		Varelager og prosjekter i arbeid	8	4 310 091	4 705 717
1 481	1 618	15	Kundefordringer		152 533	167 405
5 765	13 038		Andre fordringer		178 408	174 084
-	-		Investeringer	10	199 551	316 396
572 095	280 895	15	Fordringer på konsernselskap		-	-
93	179 742	5/15	Betalingsmidler	5/15	2 249 717	869 281
579 434	475 293		OMLØPSMIDLER		7 090 300	6 232 883
2 476 230	2 413 945		SUM EIENDELER		10 934 360	9 624 810
576 000	654 360	3/14	Aksjekapital	3/14	654 360	576 000
181 561	245 894	3	Overkurs	3	245 894	181 561
581 371	598 943	3	Annen egenkapital	3	2 697 717	1 638 556
-	-		Minoritetsinteresser	3	1 303 844	1 202 997
1 338 932	1 499 197	3	EGENKAPITAL	3	4 901 815	3 599 114
30 409	38 653	17	Pensjonsforpliktelser	17	39 247	31 322
-	-		Utsatt skatt	18	287 345	289 964
75 050	29 300	12	Rentebærende gjeld	12	4 611 430	4 551 443
-	301 353	15	Annen langsiktig gjeld		295 194	189 929
105 459	369 306		LANGSIKTIG GJELD		5 233 216	5 062 658
86 859	-		Gjeld til kredittinstitusjoner		-	98 140
7 252	4 227	15	Leverandørgjeld		256 170	153 251
-	-	18	Betalbar skatt	18	131 030	142 227
623 488	346 570	15	Gjeld til konsernselskap		-	-
30 000	80 000	3	Avsatt utbytte	3	121 406	64 868
284 240	114 645	11	Annen kortsiktig gjeld	11	290 723	504 552
1 031 839	545 442		KORTSIKTIG GJELD		799 329	963 038
2 476 230	2 413 945		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 934 360	9 624 810

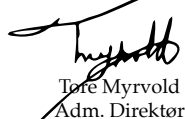
Oslo, 18. april 2017


Bjarne Bortersen
styreleder


Ole Gunnar Selvaag
styremedlem


Olav H. Selvaag
styremedlem


G. Frederik Selvaag
styremedlem


Tore Myrvold
Adm. Direktør

Kontantstrømoppstilling

Selvaag Gruppen AS

Konsern

2015	2016	Beløp i NOK 1 000	2016	2015
258 570	119 769	Resultat før skattekostnad	1 278 517	167 147
-	-	Betalte skatter	(196 216)	(19 512)
(49)	(46 534)	Gevinst ved salg av driftsmidler	(767 895)	(134 602)
7 115	18 726	Av- og nedskrivninger driftsmidler	244 613	191 183
224 083	(157 074)	Resultat aksjer og andeler uten kontantstrømseffekt	(391 367)	(5 929)
15 375	(3 162)	Endring arbeidskapital	52 795	(23 974)
(38 765)	22 844	Endring i andre tidsavgrensningsposter	(72 110)	275 232
466 329	(45 431)	Netto likviditetsendring fra løpende drift	148 337	449 544
(54 870)	(6 416)	Investering driftsmidler	(86 597)	(683 897)
180	60 425	Salg av driftsmidler	1 694 210	233 155
-	255	Salg av finansielle anleggsmidler	-	-
-	1 362	Oppkjøp av selskaper	67 490	-
5 423	119 774	Endring i finansielle investeringer	306 738	346 069
(49 267)	175 400	Netto likviditetsendring fra investeringer	1 981 841	(104 673)
(58 218)	166 823	Endring mellomværende med konsern	-	-
-	-	Opptak av pantegjeld og obligasjonslån mm.	1 033 854	1 899 143
(306 750)	(45 750)	Nedbetaling av pantegjeld og obligasjonslån mm.	(1 469 190)	(2 003 265)
-	4 705	Endring andre langsiktige fordringer/ gjeld	(98 583)	33 072
-	72 761	Innbetalt utbytte	-	-
(30 000)	(62 000)	Utbetalt utbytte	(62 000)	(30 000)
-	-	Minoritet - utdelinger mv	(55 683)	(86 188)
(394 968)	136 539	Netto likviditetsendring fra finansiering	(651 602)	(187 238)
22 094	266 508	Netto likviditetsendring	1 478 576	157 633
(108 860)	(86 766)	Betalingsmidler 01.01	771 141	613 508
(86 766)	179 742	Betalingsmidler 31.12	2 249 717	771 141
93	179 742	Bankinnskudd	2 249 717	869 281
(86 859)	-	Konsernkonto/ kassekreditt	-	(98 140)
(86 766)	179 742	Netto betalingsmidler 31.12	2 249 717	771 141

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 porteføljainvesteringer i Selvaag Invest) presenteres som en økonomisk enhet.

Interne kjøp og salg, fordringer og gjeld

Vesentlige interne transaksjoner og mellomværende samt vesentlige internegevinster 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.

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

Tilknyttede selskaper

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

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

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

Omregning av utenlandske selskaper

Ved omregning av utenlandske datterselskapers regnskaper, er balanseposter omregnet til dagskurs ved regnskapsavslutningstidspunktet og resultatposter omregnet til gjennomsnittskurser for regnskapsåret. Omregningsdifferansene blir ført direkte mot konsernets egenkapital.

Minoritetsinteresser

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

Kontantstrømoppstilling

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

PRINSIPPER FOR PERIODISERING, KLASIFISERING OG VURDERING

Klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

Aksjer og andeler

Aksjer og andeler av strategisk 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 og obligasjoner, med god eierspredning og likviditet og som derved kan karakteriseres som en handelsportefølje etter regnskapsloven, vurderes til omsetningsverdien på balansedagen.

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 strukturendring og/eller forretningsutvikling. For denne type ikke-noterte aksjer og andeler anvendes laveste verdis prinsipp av markedsverdi og kostpris.

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. 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 prosjekter i arbeid

Varebeholdninger vurderes til laveste verdi av kostpris og netto salgsverdi. Kostprisen for tilvirkede varer inkluderer direkte materialer og prosjekterelaterte lønnskostnader med tillegg av en forholdsmessig andel av indirekte kostnader.

For bolig- og eiendomsprosjekter anvendes ferdiggrad multiplisert med salgsgrad til å fastsette inntekts- og kostnadsføring, samt regnskapsført fortjeneste, i henhold til løpende avregningsmetode for langsiktige kontrakter. I prosjekter som forventes å gå med tap foretas avsetninger til å dekke det antatte tap. Innbetalinger fra kjøper blir kreditert prosjekter i arbeid (varebeholdning), forutsatt at fremdrift overstiger innbetalinger fra kjøpere. Dersom innbetalinger overstiger fremdrift, føres overskytende del som forskudd fra kunde (kortsiktig gjeld).

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 bolig- og eiendomsprosjekter for salg regnskapsføres inntekten basert på den relative andel av prosjektet som er solgt multiplisert med ferdiggraden.

Salg av eiendom og andre driftsmidler

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

Vedlikeholdsutgifter

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

Goodwill og immaterielle rettigheter

Goodwill er differansen mellom kjøpesum og balanseførte verdier i oppkjøpt virksomhet etter at mer- og mindreverdier er henført til identifiserbare eiendeler og forpliktelser. I goodwillbegrepet i konsernregnskapet vil det ligge elementer av immaterielle eiendeler som varemerker og lignende og elementer av for eksempel synergier og fremtidig inntjening sannsynliggjort gjennom oppkjøpsanalyser eller annet mer oppdaterte analysedata. Goodwill 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.

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

AFP-forpliktelser innenfor LO/NHO-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsbasert ordning da den ikke er målbar.

Konsernet har i tillegg enkelte pensjonsavtaler som finansieres over driften hvor estimerte pensjonsforpliktelser er oppført i balansen som langsiktig gjeld.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatter og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen er oppført til 24 % av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og skattevirkningene er beregnet av nettogrunnlaget.

Note 2: Virksomhetsområder og geografisk inndeling

(NOK 1 000)	Salgs- inntekter	Av- og ned- skrivninger	Drifts- resultat	Resultat før skatt	Eiendeler	Gjeld
2016						
Selvaag Eiendom	277 202	132 666	502 579	576 380	4 555 574	2 652 504
Selvaag Bolig	3 540 466	75 058	548 221	518 139	6 072 205	3 421 876
Selvaag Byutvikling	-	-	(19 896)	(18 470)	194 429	129 943
Selvaag Prosjekt	169 160	389	7 220	7 219	71 019	63 019
Selvaag Realkapital	20 131	-	9 143	9 216	29 883	14 030
Selvaag Invest	-	151	(12 489)	148 747	473 516	164 729
City Self-Storage	166 876	9 434	41 600	40 193	-	-
Ekely Holding	4 410	8 189	(9 003)	(16 252)	-	-
Annen virksomhet / morselskap / elimineringer	(80 656)	18 726	78 632	13 345	(462 266)	(413 556)
Sum konsern	4 097 589	244 613	1 146 007	1 278 517	10 934 360	6 032 545
2015						
Selvaag Eiendom	213 283	75 816	101 441	90 729	3 555 682	2 522 947
Selvaag Bolig	3 229 064	99 064	279 325	251 828	5 931 334	3 522 601
Selvaag Byutvikling	50	-	(19 016)	(19 624)	36 831	54 386
Selvaag Prosjekt	196 789	353	11 424	11 424	73 802	68 802
Selvaag Realkapital	21 004	-	9 969	9 722	24 487	15 544
Selvaag Invest	-	136	(13 470)	(56 834)	466 360	157 198
City Self-Storage	197 941	1 115	41 757	41 149	177 410	98 597
Ekely Holding	10 219	9 781	(14 357)	(19 391)	87 096	70 763
Annen virksomhet / morselskap / elimineringer	(21 443)	4 918	(52 978)	(141 856)	(728 192)	(485 142)
Sum konsern	3 846 907	191 183	344 095	167 147	9 624 810	6 025 696

Ekely Holding ble rapportert som et eget virksomhetsområde frem til 30.06.2016. Fra 01.07.2016 ble Ekely Holding innlemmet i Selvaag Eiendom.

City Self-Storage ble solgt i andre halvår 2016. Se note 24 for informasjon om endringer i konsern-sammensetningen i 2016 og andre vesentlige hendelser.

Region (NOK 1 000)	Salgsinntekter		Eiendeler	
	2016	2015	2016	2015
Norge	4 021 926	3 694 600	10 539 350	8 869 614
Utland	75 663	152 307	395 010	755 196
SUM	4 097 589	3 846 907	10 934 360	9 624 810

Selvaag Gruppen har besluttet å konsentrere virksomheten sin om Norge. Det meste av virksomheten i utlandet er derfor enten realisert eller i ferd med å bli realisert. Virksomheten i utlandet pr. 31.12.2016 var Selvaag Eiendoms resterende virksomhet i USA, Polen og Baltikum. Minilager-virksomheten i City Self-Storage, herunder aktiviteten i Sverige og Danmark, ble solgt i 2016. For mer informasjon vises det til note 6 og 24.

Note 3: Egenkapital

Selvaag Gruppen AS (NOK 1 000)	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	576 000		181 561	581 371	1 338 932
Årets resultat				128 447	128 447
Kapitalforhøyelse med etter- følgende fusjon	99 960	(21 600)	64 333	1 125	143 818
Innløsning egne aksjer	(21 600)	21 600			-
Tilleggsutbytte 2015 regnskapet				(32 000)	(32 000)
Avsatt utbytte 2016				(80 000)	(80 000)
Egenkapital 31.12	654 360		245 894	598 943	1 499 197

Konsern (NOK 1 000)	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
Egenkapital 01.01	576 000		181 561	1 638 556	1 202 997	3 599 114
Årets resultat				873 603	191 821	1 065 424
Kapitalforhøyelse med etter- følgende fusjon	99 960	(21 600)	64 333	308 767		451 460
Innløsning egne aksjer	(21 600)	21 600				
Tilleggsutbytte 2015 regnskapet				(32 000)	(12 839)	(44 839)
Avsatt og utbetalt utbytte 2016				(80 000)	(69 737)	(149 737)
Tilgang / avgang / utdeling minoritet				725	(1 854)	(1 129)
Kjøp av egne aksjer i Selvaag Bolig				(6 343)	(5 509)	(11 852)
Omregningsdifferanser ol.				(5 591)	(1 035)	(6 626)
Egenkapital 31.12	654 360		245 894	2 697 717	1 303 844	4 901 815

Se note 24 for informasjon om kapitalforhøyelse, fusjon mv.

Note 4: Goodwill og varige driftsmidler

Selvaag Gruppen AS (NOK 1 000)	Goodwill	Varemerker og andre immaterielle eiendeler	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	4 747		166 430	70 298	241 475
Tilgang			3 964	2 453	6 417
Avgang			(18 519)	(406)	(18 925)
Tilgang ved fusjon			38 195	1 130	39 325
Anskaffelseskost 31.12	4 747		190 070	73 475	268 292
Akk. avskrivninger 01.01	2 646		7 345	50 954	60 945
Avskrivninger			656	2 678	3 334
Avgang ordinære avskrivninger			(4 691)	(343)	(5 034)
Tilgang ved fusjon				846	846
Akk. ordinære avskrivninger 31.12	2 646		3 310	54 135	60 091
Akk. nedskrivninger 01.01	2 101		19 398	7 298	28 797
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger			8 925	6 467	15 392
Avgang nedskrivninger					
Tilgang ved fusjon			557		557
Akk. nedskrivninger 31.12	2 101		28 880	13 765	44 746
Netto bokført verdi 01.01	-	-	139 687	12 046	151 733
Netto bokført verdi 31.12	-	-	157 880	5 575	163 455

ÅRSREGNSKAP

Konsern (NOK 1 000)	Goodwill	Varemerker og andre immaterielle eiendeler	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	627 076	94 545	2 882 133	181 554	3 785 308
Tilgang			78 849	7 748	86 597
Avgang	(204 840)		(1 320 309)	(27 151)	(1 552 300)
Tilgang ved fusjon og oppkjøp			1 862 033	17 891	1 879 924
Årets omregningsdifferanser			(34 372)	(21 706)	(56 078)
Anskaffelseskost 31.12	422 236	94 545	3 468 334	158 336	4 143 451
Akk. avskrivninger 01.01	549 242	80 746	383 004	96 697	1 109 689
Avskrivninger	54 997	13 799	101 323	14 256	184 375
Avgang ordinære avskrivninger	(204 840)		(209 825)	(11 540)	(426 205)
Tilgang ved fusjon og oppkjøp			77 373	15 178	92 551
Årets omregningsdifferanser			(16 395)	(6 269)	(22 664)
Akk. ordinære avskrivninger 31.12	399 399	94 545	335 480	108 322	937 746
Akk. nedskrivninger 01.01	22 837		90 579	8 617	122 033
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger			51 813	8 425	60 238
Avgang nedskrivninger			(34 663)	(2 996)	(37 659)
Tilgang ved fusjon og oppkjøp			76 874	-	76 874
Årets omregningsdifferanser			(5 908)	(171)	(6 079)
Akk. nedskrivninger 31.12	22 837		178 695	13 875	215 407
Netto bokført verdi 01.01	54 997	13 799	2 408 550	76 240	2 553 586
Netto bokført verdi 31.12			2 954 159	36 139	2 990 298

Varige driftsmidler blir avskrevet lineært med følgende årlige satser:

- Næringseiendom 2 - 6 %
- Boligeiendom 0 - 2 %
- Tomter, lager og industrieiendom 0 - 8 %
- Maskiner og inventar 10 - 33 %
- Naglefast innredning og utstyr i leide lokaler avskrives over leieperiodens lengde (minimum 10 %)

(NOK 1 000)	Anskaffelsesår	Kostpris	Årets avskr.	Bokført verdi	Avskrivningssats
Hansa Property Group AS	2011	130 959	17 460	-	20 %
Selvaag Pluss Eiendom KS	2011	143 650	19 153	-	20 %
Bo En AS	2011	100 227	18 384	-	20 %
Selvaag-Bygg	2009	47 400	-	-	20 %
Sum goodwill		422 236	54 997	-	
Varemerker	2011	50 000	7 500	-	20 %
Andre rettigheter	2011	44 545	6 299	-	20 %
Sum øvrige immaterielle eiendeler		94 545	13 799	-	
Sum immaterielle eiendeler		516 781	68 796	-	

Anskaffet goodwill og andre immaterielle eiendeler fra 2011 er relatert til oppkjøp og fusjoner i Selvaag Bolig ASA. Øvrig goodwill er knyttet til oppkjøp av virksomhet i 2009. Avgang goodwill 2016 (bokført verdi var null) var knyttet til minilagervirksomheten City Self-Storage som ble solgt i 2016.

Note 5: Betalingsmidler og trekkrammer

Selvaag Gruppen har bankgarantier for skattetreksansvaret. Ubenyttet kassekreditt pr. 31.12.2016 var 350 millioner kroner, hvorav 200 millioner kroner var knyttet til Selvaag Gruppen AS og 150 millioner kroner var knyttet til Selvaag Bolig ASA. I tillegg hadde konsernet pr. årsslutt andre ubenyttede trekkrammer på omkring 150 millioner kroner.

Note 6: Aksjer i datterselskaper

Selskap / (NOK 1 000)	Forretnings- kontor	Direkte eier/ stemmeandel	Konsernets eier/ stemmeandel	Bokført verdi
Selvaag Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	752 101
Agathon Inc.	Oklahoma, USA	100 %	100 %	
Tulsa West Corporation Inc.	Oklahoma, USA	100 %	100 %	
TWC Tara LLC	California, USA	100 %	100 %	
North West Appartment Investment Gr. LLC	Washington, USA	90 %	90 %	
TWC Storage LLC	California, USA	100 %	100 %	
TWC Antioch Storage LLC	California, USA	100 %	100 %	
TWC Milpitas Storage LLC	California, USA	100 %	100 %	
Selvaag Baltic Holding AS	Oslo	82,4 %	82,4 %	
Selvaag Latvia SIA	Latvia	100 %	82,4 %	
Selvaag Eesti OÜ	Estland	100 %	82,4 %	
Siekierkowska House Sp.z.o.o.	Polen	100 %	100 %	
Karczunkowska Park Sp.z.o.o.	Polen	100 %	100 %	
Selvaag Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Lørenlunden Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Løren Torg Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Eiendom Utleie 1 AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Eiendom Utleie 2 AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Eiendom Utleie 3 AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen Drift AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen Executive Suites AS	Oslo	100 %	100 %	
Lørenhagen Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Løren Torg Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Lørenlunden Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Løren Leir AS	Oslo	100 %	100 %	
Tingstuveien AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen Holding AS	Oslo	60 %	60 %	
Tjuvholmen Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen Båthavn AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen Energi AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F1-N Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F1-S Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F2 Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F3 Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F7 Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen F8 Næring AS	Oslo	100 %	100 %	
Tjuvholmen Kontor VII 2 AS	Oslo	100 %	100 %	
Fjellhamarveien 44 C AS	Oslo	100 %	100 %	
Silurveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	
Silurveien Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Boliger F2 Tjuvholmen AS	Oslo	100 %	100 %	
Ekely Holding AS	Oslo	100 %	100 %	
Farsund Resort AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Invest AS	Oslo	100 %	100 %	314 310
Selvaag Realkapital AS	Oslo	60 %	60 %	907
Selvaag Prosjekt AS	Oslo	100 %	100 %	21 247
Selvaag Byutvikling AS	Oslo	100 %	100 %	101 405
Lørenskog Vinterpark AS	Oslo	90 %	87,3 %	
Skihallen AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Tomt AS	Oslo	100 %	100 %	30
Selvaag Fellestjenester AS	Oslo	100 %	100 %	400
Selvaag Bolig ASA	Oslo	53,5 %	53,5 %	438 269
Selvaag Bolig Modulbygg AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Pluss AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Pluss Service AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Alfaz Del Sol Services SL	Spania	100 %	53,5 %	
Selvaag Pluss Eiendom KS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Pluss Komplementar AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Nyhavn Pluss KS	Oslo	100 %	53,5 %	
Nesttun Pluss Komplementar AS	Oslo	75 %	40,1 %	
Nesttun Pluss KS	Oslo	75 %	40,1 %	
Selvaag Bolig Bispelua Komplementar AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Bispelua KS	Oslo	100 %	53,5 %	

ÅRSREGNSKAP

Strandkanten Komplementar II AS	Oslo	100 %	53,5 %
Strandkanten Pluss II KS	Oslo	100 %	53,5 %
Lade Allè 67-69 Holding AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Pluss International Holding AS	Oslo	100 %	53,5 %
SPEKS Property SL	Spania	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Landås AS	Oslo	100 %	53,5 %
HPG Vest AS	Oslo	100 %	53,5 %
HPG Øst AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Vestfold AS	Oslo	100 %	53,5 %
Kaldnes Eiendom AS	Oslo	50 %	26,8 %
Kaldnes Brygge Syd AS	Oslo	50 %	26,8 %
Lørenskog Sentrum Vest AS	Oslo	100 %	53,5 %
Skårer Bolig AS	Oslo	100 %	53,5 %
Vestparken AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Rogaland AS	Stavanger	100 %	53,5 %
Aase Gaard AS	Stavanger	100 %	53,5 %
Aase Gaard Bolig I AS	Stavanger	100 %	53,5 %
Aase Gaard Bolig II AS	Stavanger	100 %	53,5 %
Administrasjonsbygget AS	Stavanger	100 %	53,5 %
Jaasund AS	Stavanger	100 %	53,5 %
Jaasund Bolig I AS	Stavanger	100 %	53,5 %
Jaasund Bolig II AS	Stavanger	100 %	53,5 %
Lervig Brygge AS	Stavanger	100 %	53,5 %
Øya Lervik Brygge AS	Stavanger	100 %	53,5 %
Bo Emmaus AS	Stavanger	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Vaagen AS	Stavanger	80 %	42,8 %
H-Pro 5 AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bekkebakken AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bjørnåsen Nord AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Glassverket AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Kornmoenga AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Lillohøyden AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Løren 2B AS	Oslo	100 %	53,5 %
Løren 2B AS	Oslo	96 %	51,5 %
Løren 2B IS	Oslo	96 %	51,5 %
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Nybyen Økern AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Ormerud AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Boligutvikling I AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Øst AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Fernanda Nissen AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Løren 7 AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Skullerud AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Utsikten AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Boligmegling AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Ballerud AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Avløs AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Stasjonsby I AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Formtoppen AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Oppløpet AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Tomt II AS	Oslo	100 %	53,5 %
Vestparken Parkering AS	Oslo	100 %	53,5 %
Nordic Sol Commercial SL	Spania	100 %	53,5 %
Nordic Residential SL	Spania	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Hovinenga AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Torvmyra AS	Bergen	100 %	53,5 %
Dockside Næring AS	Oslo	50 %	26,8 %
Løren 5 Næring AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Lørenvangen 22 Hjemmel AS	Oslo	100 %	53,5 %
Lervig Brygge Vest AS	Oslo	100 %	53,5 %
Maria Dehliis Vei AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Lørenporten AS	Oslo	100 %	53,5 %
Sum bokført verdi aksjer i morselskap			1 628 669

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

Selvaag Gruppen AS

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Eierandel	EK-andel	Resultatandel	Balanseført verdi
Utleiebolig AS	Oslo	23,3 %	6 524	189	10 219
Tilknyttede selskaper					10 219

Konsern

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Eierandel	Balanseført 01.01	Tilgang/avgang	Omregningsdifferanse	Intern for- tjeneste	Andel av resultat	Utbytte	Balanseført 31.12
Stord Industribygg AS	Stord	66,0 %	44 328	-	-	-	(373)	-	43 955
Stord Industribygg Holding AS	Stord	66,0 %	(6 818)	-	-	-	(1 843)	-	(8 661)
Tangen Pluss AS	Kristiansand	50,0 %	594	-	-	-	(112)	-	482
S Trumpet Holding AB	Stockholm	50,0 %	34 158	11 853	-	-	-	-	46 011
Sandvika Boligutvikling AS	Bærum	37,0 %	2 981	-	-	-	-	-	2 981
Sandsliåsen Utbygging AS	Bergen	50,0 %	-	6 250	-	-	(22)	-	6 228
Ehousing	Oslo	50,0 %	-	1 000	-	-	(763)	-	237
Sandvika Boligutvikling KS	Bærum	33,3 %	1 125	-	-	-	-	-	1 125
Selvaag Bolig Vestfold AS	Tønsberg	50,0 %	-	120 000	-	-	4 068	-	124 068
Kaldnes Boligutvikling AS	Tønsberg	50,0 %	26 542	(26 312)	-	-	6 020	(6 250)	-
Kirkeveien Utbyggingselskap AS	Oslo	50,0 %	10 000	-	-	-	37	-	10 037
Sandnes Eiendom Invest AS	Sandnes	50,0 %	40 242	-	-	-	1 960	-	42 202
Tiedemannsfabrikken AS	Oslo	50,0 %	2 354	4 500	-	-	(2 512)	-	4 342
Smedplassen Prosjekt AS	Trondheim	50,0 %	10 500	-	-	-	1 232	-	11 732
Sinsenveien 45-49 KS / AS	Oslo	50,0 %	21 073	-	-	-	(8 452)	-	12 621
NAIG *)	Seattle, USA	*)	19 815	-	(6 407)	-	114 739	(114 739)	13 408
SEED OU	Tallin, Estland	22,2 %	25 633	-	(1 664)	-	13 223	(17 586)	19 606
SEED KS	Oslo	9,0 %	7 885	-	(7 009)	-	5 084	-	5 960
SEED AS	Oslo	10,0 %	(585)	694	-	-	-	-	109
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49,0 %	116 728	-	-	-	78 783	(71 050)	124 461
Silurveien Næringsbygg AS	Oslo	40,0 %	65 787	(65 787)	-	-	-	-	-
Tjuvholmen KS	Oslo	60,0 %	24 001	-	-	(17 375)	20 166	(13 200)	13 592
Tjuvholmen AS	Oslo	60,0 %	7 655	-	-	-	475	(7 800)	330
Utleiebolig AS	Oslo	35,9 %	11 811	-	-	-	(1 777)	-	10 034
Felleskontrollert og tilknyttet virksomhet			465 810	52 198	(15 080)	(17 375)	229 933	(230 625)	484 861

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

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

Sum andel uinnkalt kapital ved deltakelse i kommandittselskaper fremkommer av note 19.

Note 8: Varelager og prosjekter i arbeid

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
Råtomter			1 635 079	2 148 754
Prosjekter under utvikling			2 416 246	2 190 107
Ferdigutviklede enheter (bolig og annen eiendom)			258 559	364 567
Prosjekter i arbeid			4 309 884	4 703 428
Varelager (varer innkjøpt for videresalg)			207	2 289
Sum	-	-	4 310 091	4 705 717

Konsernet har tomter og eiendom ment for salg i ordinær virksomhet eller som er under bygging eller utvikling for slikt salg. Varelageret omfatter dermed tomter, prosjekter under utvikling og bygging, boliger og annen eiendom for videresalg, samt varelager innkjøpt for videresalg relatert til annen virksomhet.

Prosjekter under utvikling regnskapsføres etter løpende avregningsmetode basert på fullførings- og salgsgraden til det enkelte prosjekt. Varelager vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

Note 9: Anleggsaksjer

(NOK 1 000)	Andel (%)	Anskaffelses- kost	Selvaag Gruppen AS Balanseført verdi	Konsern Balanseført verdi
Koksa Eiendom AS	12,59 %	49 698		49 698
ICG Portfolio VII	14,50 %	12 168		17 240
ICG Portfolio VIII	10,00 %	7 301		10 344
ICG Portfolio 2014	5,00 %	7 433		8 620
River Park LLC	8,90 %	5 947		4 750
Village at Riverside ICG LLC	64,00 %			30 537
Øst Bolig AS	10,00 %	1 443		1 443
Aksjer i Otovo AS	4,90 %	1 949		1 949
Andre anleggsaksjer *)		7 711	200	1 460
Sum		93 650	200	126 041

*) Aksjeposter med balanseført verdi på 1 million kroner eller mindre er presentert samlet.

Note 10: Porteføljainvesteringer

Markedsbaserte aksjer og obligasjoner

Selskapet hadde ingen markedsbaserte aksjer eller obligasjoner i porteføljen ved utgangen av 2016.

(NOK 1.000)	Eierandel	Bokført verdi
Contango Ventures II	61,9 %	55 289
Voss of Norway	2,6 %	34 741
Nevion Europe	7,4 %	21 503
Seagarden Group	33,6 %	21 517
Nordic Capital Partners	6,8 %	11 790
Andre direkte investeringer *)		54 710
Sum direkte investeringer		199 551

*) Investeringer med balanseført verdi under 5 millioner kroner.

Note 11: Andre fordringer / Annen kortsiktig gjeld

Andre fordringer (NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
Lån til aksjeeiere		7 087		7 087
Langsiktige lån til ansatte mv		3 500		6 395
Andre langsiktig fordringer	2 382		242 860	210 365
Sum	2 382	10 587	242 860	223 847

Annen kortsiktig gjeld (NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
Gjeld til aksjeeiere og ansatte				9 334
Andre påløpne kostnader	114 645	284 240	290 723	495 218
Sum	114 645	284 240	290 723	504 552

Note 12: Rentebærende langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner (NOK 1.000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
Forfall 2017	29 300		1 131 379	
Forfall 2018			1 269 740	
Forfall 2019			1 369 074	
Forfall 2020			541 238	
Forfall 2021			300 000	
Forfall etter 2021				
Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	29 300	75 050	4 611 430	4 551 443

Konsernets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner økte i 2016 med 60 millioner kroner fra 4 551 millioner kroner til 4 611 millioner kroner. Langsiktig rentebærende eksternt gjeld i Selvaag Bolig Konsern utgjorde 2 573 millioner kroner pr. 31.12.2016.

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner ble redusert med 46 millioner kroner i morselskapet Selvaag Gruppen, økte med 182 millioner kroner i Selvaag Eiendom konsern og ble redusert med 45 millioner kroner i Selvaag Bolig konsern. Deler av gjeldsøkningen i Selvaag Eiendom konsern knytter seg til overtagelse av Ekely Holding fra Selvaag Gruppen, samt fusjonen med Sealbay Eiendom Holding.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid på konsernets langsiktige rentebærende gjeld ble redusert fra 2,5 år ved forrige årsskifte til 2,2 år pr. 31.12.2016.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler er redusert med 478 millioner kroner fra 6 725 millioner kroner til 6 247 millioner kroner.

Pantsatte eiendeler (NOK 1 000)	Konsern	
	2016	2015
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	6 246 595	6 724 863

Ved utgangen av 2015 hadde Selvaag Gruppen, Ekely Holding og Selvaag Eiendom følgende langsiktige banklån i Norge:

- 29 millioner kroner i pantelån i Selvaag Gruppen AS
- 2 009 millioner kroner i pantelån i Selvaag Eiendom inkl. datterselskaper
- 2 077 millioner kroner i pantelån i Selvaag Bolig inkl. datterselskaper

Det børsnoterte datterselskapet Selvaag Bolig har i tillegg et obligasjonslån balanseført til 496 millioner kroner med forfall i juni 2018.

Note 13: Finansielle instrumenter og risikostyring

Konsernet bruker sikringsinstrumenter for å skjerme seg mot eksponeringer i valuta- og rentesvingninger.

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

Sikringsbokføring benyttes knyttet til kontantstrømssikring av renter på gjeld og valuta. For mer utfyllende informasjon henvises til årsberetningens avsnitt om Finansiell risiko.

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 på konsernnivå, med unntak av at ervervede posisjoner som hadde negativ verdi på ervervsstidspunktet balanseføres som en forpliktelse og reduseres lineært i takt med løpetiden på de aktuelle rentesikringsavtalene. I de tilfeller hvor rentesikringsinstrumentet ikke er knyttet til et underliggende låneforhold vurderes rentesikringsinstrumentene løpende til markedsverdi.

Utestående valutaterminforretninger (NOK 1 000)	Antall	Valuta	Valuta (1 000)		NOK (1 000)	
			Kjøp	Salg	Kjøp	Salg
Terminkontrakter i Selvaag Eiendom	3	USD	-	25 000	205 006	-
Terminkontrakter i Selvaag Bolig	1	EUR	323	-	-	2 964
Sum					205 006	2 964

Selvaag Eiendom har etablert valutaterminkontrakt i forbindelse med virksomhet i USA. Kontraktene sikringsbokføres, hvilket innebærer at det ikke er avsatt for negativ markedsverdi (på 9,8 millioner kroner) av valutaterminene i balansen.

Valutaterminkontrakt i Selvaag Bolig er primært etablert for å sikre betaling til utenlandske leverandører.

Utestående renteswapper	Ant.	Valuta	Mottar	Gj.snittlig vektet fast rente	Gj.snittlig vektet gjensstående løpetid	Beløp (NOK 1 000)
Rentesikring i Selvaag Gruppen	6	NOK	NIBOR 3m/6m	5,58 %	1,5 år	1 089 201
Rentesikring i Selvaag Eiendom	6	NOK	NIBOR 3m	4,93 %	6,4 år	1 155 308
Rentesikring i Ekely Holding	1	NOK	NIBOR 3m	5,58 %	6,5 år	114 750
Rentesikring i Tjuvholmen Holding	1	NOK	NIBOR 3m	5,60 %	4,0 år	100 000
Sum	14	NOK	NIBOR 3m/6m	5,28 %	3,5 år	2 459 259

Rentesikringskontraktene i konsernet ble opprinnelig etablert i morselskapet Selvaag Gruppen AS og i Tjuvholmen KS konsern. I selskapsregnskapet til Selvaag Gruppen var det pr. 31.12.2016 balanseført en forpliktelse på 70 millioner kroner knyttet til rentesikringsavtaler med negativ markedsverdi overstigende morselskapets rentebærende gjeld. I Selvaag Eiendom var det på samme tidspunkt balanseført forpliktelser på 264 millioner kroner knyttet til overtatte rentesikringskontrakter gjennom kjøp av eiendomsselskaper på Tjuvholmen, fusjonen med Sealbay Eiendom Holding og kjøp av rentesikringsavtaler fra Selvaag Gruppen.

I konsernregnskapet pr. 31.12.2016 var balanseførte avsetninger knyttet til de rentesikringsavtaler Selvaag Gruppen AS opprinnelig etablerte, og som nå er i i Selvaag Gruppens selskapsregnskap og Selvaag Eiendom konsern reversert, fordi Selvaag Gruppen konsern har en høyere rentebærende gjeld i norske kroner enn total rentesikring i norske kroner. Reversert avsetning pr. 31.12.2016 knyttet til disse avtalene var 218 millioner kroner. Konsernets balanseført forpliktelser knyttet til eksternt ervervede rentesikringsavtaler med negativ verdi på ervervsstidspunktet var dermed pr. 31.12.2016 116 millioner kroner. Disse forpliktelsene reduseres lineært i takt med lengden på de underliggende ervervede avtalene. Pr. 31.12.2016 var konsernets rentebærende gjeld lik 4 611 millioner kroner og konsernets rentesikringsavtaler hadde en negativ markedsverdi på til sammen 314 millioner kroner.

Note 14: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selvaag Gruppen AS	Antall aksjer	(NOK) Pålydende	(NOK) Aksjekapital
Aksjekapital (en aksjeklasse)	10 906	60	654 360

Aksjonærer	Antall aksjer	Eier-/stemmeandel
OGS Holding AS (Ole Gunnar Selvaag)	790	7,2 %
Seltangen Invest AS (Olav H. Selvaag)	4 225	38,7 %
Selbukt Invest AS (Olav H. Selvaag)	833	7,6 %
Mulholland Holding AS (G. Frederik Selvaag)	4 225	38,7 %
Vestre Hovden Industrier AS (G. Frederik Selvaag)	833	7,6 %
Sum	10 906	100 %

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

Konsernmellomværende er inkludert i de ulike balansepostene med følgende beløp:

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS	
	2016	2015
Kundefordringer	1 510	1 019
Andre kortsiktige fordringer	280 895	572 095
Leverandørgjeld	628	175
Annen kortsiktig gjeld	346 570	623 488

Selvaag Gruppen AS har etablert konsernkontosystem i Norge hos DNB som pr. 31.12.2016 inkluderte Selvaag Gruppen AS og Selvaag Invest AS. Selvaag Invest er solidarisk ansvarlig for Selvaag Gruppens eventuelle gjeld, som følge av trekk på konsernkontosystemet, overfor DNB. Total trekkramme for konsernkontosystemet til Selvaag Gruppen er på 200 millioner kroner. Pr. 31.12.2016 var det netto trekk på 0 millioner kroner.

For andre konserninterne mellomværende mellom selskaper i Selvaag Gruppen konsern er det ikke stillet eller avgitt pantesikkerhet.

Note 16 - Lønnskostnader, antall ansatte, revisjonshonorar mm

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
Lønnskostnader	43 789	40 567	276 404	255 730
Pensjonskostnader	10 462	9 206	21 382	18 048
Andre personalkostnader	3 351	582	16 641	18 480
Sum lønnskostnader m.v.	57 602	50 355	314 427	292 258
Antall ansatte i Norge pr. 31.12	20	25	237	254
Antall ansatte i utlandet pr. 31.12				48
Antall årsverk (gjennomsnitt)	22	24	256	284

(NOK 1 000)	Andre godt-					
	Honorar	Lønn	Bonus	gjørelser	Pensjon	Lån
Styret i Selvaag Gruppen AS						
Styreleder	Bjarne Borgersen	450				
Styremedlem og eier	Ole Gunnar Selvaag	1 251		220	23	
Styremedlem og eier	G. Frederik Selvaag	2 093		335	23	
Styremedlem og eier	Olav H. Selvaag	2 093		306	23	
Administrerende direktør 01.01-30.06.16	Karsten Bomann Jonsen	2 146		90	35	
Administrerende direktør 01.07-31.12.16	Tore Myrvold	1 250	2 000	113	38	

Administrerende direktør har ingen avtale om etterlønn ved eventuell fratredelse. Bonusavtale utarbeides og evalueres årlig. Maksimal bonus i henhold til gjeldende avtale er inntil 75 % av den faste årslønnen. Administrerende direktør kan gå over i annen stilling fra fylte 60 år, frem til pensjonsalder på 70 år.

Enkelte ledende ansatte i konsernet har inngått avtale som innebærer at de selv eller selskapet kan kreve at de fratrer sine ledende stillinger fra fylte 60 år for å gå over i annen stilling eller få andre oppgaver i selskapet frem til 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.

Fem ledende ansatte, og to tidligere ledende ansatte, i konsernet omfattes av en pensjonsordning som gir den ansatte rett til en pensjon på 70 % av pensjonsgivende lønn oppad begrenset til 12G. Utbetaling fra Folketrygden og selskapets kollektive pensjonsordning kommer til fradrag i pensjon som utbetales. Pensjonsordningen er usikret. Estimert pensjonsforpliktelse er balanseført.

Ansettelsesforholdet for de fleste 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:

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
Honorar for lovpålagte tjenester	429	616	5 938	5 766
Honorar for andre attestasjonstjenester	69		702	311
Honorar for andre tjenester			19	56
Sum	498	616	6 659	6 133

Merverdiavgift er delvis inkludert i revisjonshonoraret.

Note 17: Pensjonsforpliktelser

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven.

Innskudds- og uførepensjon

Konsernet Selvaag Gruppen har en innskudds- og uførepensjonsordning i Norge for alle selskapene i konsernet som innebærer at alle ansatte over 20 år i mer enn 20 % stilling er inkludert i ordningen.

Ytelsespensjonsordning (lukket)

Selvaag Bolig har en ytelsesordning for 3 personer som er lukket.

AFP-pensjon

I konsernet har Selvaag Bolig en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) som omfatter 72 ansatte. Denne AFP-ordningen, som har vært gjeldende fra 1. januar 2011 ansees å være en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsordning frem til det foreligger pålitelig og tilstrekkelig informasjon slik at konsernet kan regnskapsføre sin proporsjonale andel av pensjonskostnad, pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler i ordningen. Selskapets forpliktelser knyttet til ny ordning er dermed ikke balanseført som gjeld.

AFP-forpliktelsen etter den gamle ordningen var balanseført som gjeld, og ble inntektsført i 2010, med unntak for:

- den forpliktelsen som knytter seg til tidligere ansatte som nå er pensjonister i denne ordningen
- forventet utbetaling knyttet til en underdekning i den gamle AFP-ordningen

Andre usikrede ordninger

Konsernet har også enkelte andre usikrede ordninger, der forpliktelsen årlig blir beregnet og balanseført. Ordningene omfatter i alt 11 personer.

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
Pensjonskostnader				
Innskudds- og uførepensjonskostnad	984	1 169	10 836	9 095
Øvrige (AFP, ytelse og over driften)	9 478	8 037	10 546	8 953
Sum	10 462	9 206	21 382	18 048

Pensjonsforpliktelser

Ytelsesordning og AFP			(491)	(902)
Andre pensjonsavtaler over driften	(38 653)	(30 409)	(38 756)	(30 420)
Sum	(38 653)	(30 409)	(39 247)	(31 322)

	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
AFP - antall aktive personer			72	71
Ytelsesordning (lukket)			3	4
Øvrige ordninger - antall personer	9	9	11	11
Diskonteringsrate	2,25 %	2,50 %	2,25 %	2,50 %
Årlig lønnsvekst	2,25 %	2,50 %	2,25 %	2,50 %
G - regulering	2,25 %	2,50 %	2,25 %	2,50 %
Uttaksprosent AFP			50 %	50 %

Note 18: Skatter

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
Resultat før skatt	119 769	258 570	1 278 517	167 147
25 % skatt (27 % skatt i 2015)	29 942	69 814	319 629	45 130
Skatteeffekt av:				
Permanente forskjeller	(44 688)	(21 496)		
Ikke balanseført utsatt skattefordel	475			
Skatteeffekt tidligere år / forskjell i skattesats	5 592	9 995		
Årets beregnede skatter	(8 678)	58 312	-	-
Betalbar skatt			195 949	162 668
Endring utsatt skatt	(8 678)	58 312	17 144	(79 399)
Sum skattekostnad	(8 678)	58 312	213 093	83 269
Effektiv skattesats	-7 %	23 %	17 %	50 %
Avstemming endring midlertidige forskjeller				
31.12.15	(499 729)			
Tilgang ved fusjon	(468)			
Årets endring	(58 982)			
31.12.16	(559 179)			
Anleggsmidler	(42 203)	(32 051)	396 183	76 374
Kortsiktige poster (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	1 430	(13 347)	762 806	790 865
Gevinst og tapskonto	32 447	(1 206)	639 995	604 000
Investeringer			16 274	(27 914)
Langsiktig gjeld / avsetninger for forpliktelser	(112 837)	(292 245)	(98 631)	(137 969)
Fradragsberettigede renter til fremføring	(1 980)		(35 241)	(24 927)
Skattemessig underskudd til fremføring	(436 036)	(160 880)	(892 756)	(682 040)
Sum midlertidige forskjeller	(559 179)	(499 729)	788 629	598 389
Midlertidige forskjeller som ikke er utlignet	1 980		408 636	561 463
Grunnlag for utsatt skatt/ utsatt skattefordel	(557 199)	(499 729)	1 197 265	1 159 852
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	(133 727)	(124 934)	287 345	290 963
Betalbar skatt	-	-	131 030	142 227

Skattesatsen i Norge i 2016 var 25 %, men er endret til 24 % fra og med 01.01.2017. Utsatt skatt/ utsatt skattefordel i balansen pr. 31.12.2016 er, med bakgrunn i redusert skattesats, satt til 24 % av de midlertidige forskjeller som kan utlignes.

Som følge av sammenslåingen med Sealbay AS (se note 24) er utsatt skattefordel i selskapsregnskapet i 2016 blitt tilført balanseført utsatt skattefordel i Sealbay AS på fusjonstidspunktet (116 TNOK).

Konsernets effektive skattesats varierer betydelig over tid og avviker vesentlig fra 25 % av resultat før skatt. Dette skyldes 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, tilgang og avgang konsernselskaper, samt andre permanente forskjeller inn på konsernets effektive skattesats.

Utsatt skattefordel knyttet til morselskapet og andre norske konsernselskaper som inngår i skattekonsernet balanseføres normalt 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 skattegjeld er fra Selvaag Bolig (83 MNOK) og Selvaag Realkapital (2 MNOK), samt fra Selvaag Eiendoms selskaper i USA og Baltikum (46 MNOK). Dette er skattegjeld i selskaper som er utenfor Selvaag Gruppen skattekonsern, og som dermed ikke kan nyttiggjøre seg av det fremførbare underskuddet i skattekonsernet.

Note 19: Betingede forpliktelser

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
Garantier	32 382	89 632	2 412 451	2 302 676
Ikke innkalt KS-kapital			17 838	22 655
Sum	32 382	89 632	2 430 289	2 325 331

Konsernets usikrede garantier fordeler seg pr. 31.12.2016 med 1 847 millioner kroner på bank-garantier og 565 millioner kroner på selskapsgarantier. Av totalt garantivolum på 2 412 millioner kroner i Selvaag Gruppen konsern er 2 220 millioner kroner etablert i Selvaag Bolig konsern. Økningen i garantistillelser gjennom 2016 er primært relatert til Selvaag Bolig konsern.

Ikke innkalt KS-kapital på 18 millioner kroner er relatert til investeringer i kommandittselskaper (se note 7).

Se note 12 for ytterligere opplysninger om rentebærende langsiktig gjeld.

Note 20: Spesifikasjon av finansposter

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
Finansinntekter				
Renteinntekter	226	707	28 667	18 288
Renteinntekter konsernselskaper	1 138	799		
Agio	13	13		
Andre	97	130	3 449	6 656
Sum	1 474	1 649	32 116	24 944
Finanskostnader				
Rentekostnader konsernselskaper	4 288	7 327		
Rentekostnader	34 515	26 662	210 413	194 900
Disagio		25	1 529	373
Andre	841	7 853	79 031	12 548
Sum	39 644	41 867	290 973	207 821

Selvaag Gruppen AS hadde i 2016 renteinntekter konsern som følge av utlån til datterselskapene Selvaag Realkapital, Selvaag Byutvikling, Ekely Holding og Selvaag Tomt. Tilsvarende hadde selskapet rentekostnader konsern som følge av lån fra Selvaag Eiendom, Selvaag Bolig og Selvaag Invest.

Resultat fra investering i datterselskap (DS)	Selvaag Gruppen AS	
	2016	2015
Konsernbidrag fra datterselskaper	155 216	519 342
Utbytte fra datterselskaper	80 288	75 270
Gevinst/tap ved salg/avvikling av datterselskap	(62 770)	(32)
Nedskrivning/reversert nedskrivning aksjer/fordringer	30 446	(224 083)
Sum	203 180	370 497

Salget av aksjene i Selvaag Self Storage i 2016 medførte et tap med 65 millioner kroner. Gjenværende avsetninger fra salget av AS Selvaagbygg i 2012 ble reversert med 2 millioner kroner. Tidligere nedskrivning på 16 mnok knyttet til aksjene i Selvaag Byutvikling AS ble reversert i 2016.

Resultat finansinvesteringer mv.

Resultat finansinvesteringer mv på 161,4 millioner kroner består av resultater fra Selvaag Invest (-43,4 i 2015) som inkluderer resultatført avkastning, realiserste og urealiserte gevinster/tap.

Note 21: Andre driftskostnader

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
Salgs-, reklame- og representasjonskostnader	2 173	1 578	57 920	61 264
Kostnad lokaler	13 401	12 630	52 350	76 804
Driftskostnader eiendommer	811	1 518	28 691	70 956
Viderefakturerte kostnader til datterselskaper	(12 193)	(15 031)		
Øvrige driftskostnader	17 324	21 310	165 200	123 186
Sum	21 516	22 005	304 161	332 210

Note 22: Operasjonelle leieavtaler

Selvaag Gruppen AS leide i 2016, for egen og datterselskapene eks. Selvaag Boligs bruk, hovedkontor med adresse Silurveien 2 fra datterselskapet Silurveien Næringsbygg. Årlig leiebelp er 8,9 millioner kroner og leieavtalen løper ut 2024. Konsernet har også inngått andre mindre leiekontrakter, både konserninternt og med eksterne parter.

Selvaag Bolig ASA, har inngått separat leieavtale om hovedkontor for sin virksomhet i Silurveien 2. Denne avtalen løper ut 2019.

Minilagervirksomheten, City Self-Storage, som Selvaag Gruppen realiserte i 2016 hadde i 2015 24 leieavtaler med en samlet leiekostnad på 75,6 millioner kroner. Som følge av salget av minilagerselskapene i 2016, er alle leieavtalene transportert til kjøper. Leiekostnadene, frem til salgstidspunktet er belastet konsernregnskapet med i underkant av 50 millioner kroner. For ytterligere detaljer om salget se note 24.

Alle operasjonelle leieavtaler kostnadsføres løpende og klassifiseres som andre driftskostnader. I 2016 og 2015 hadde konsernet ingen leieavtaler klassifisert som finansielle.

Note 23: Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 16, mellomværende med konsernselskaper i note 15 og renteinntekter fra konsernselskaper i note 20.

Transaksjoner med nærstående parter:

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
Salg av varer og tjenester				
Konsernselskaper	16 789	24 255		
Tilknyttede selskaper		235	221	1 866
Eiere	2 156	2 348	5 952	2 800
Andre nærstående selskaper			13 642	20 056
Sum salg av varer og tjenester	18 945	26 838	19 815	24 722
Kjøp av varer og tjenester				
Konsernselskaper	16 769	1 254		
Tilknyttede selskaper			9	2 332
Andre nærstående selskaper		12 935	4 307	18 361
Sum kjøp av varer og tjenester	16 769	14 189	4 316	20 693

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

Note 24 - Andre forhold

Endring i konsernsammensetningen

Sammenslåing med Sealbay

Selvaag Gruppen AS og Sealbay AS var begge morselskap og konsernspiss i to nærstående konsern eid av familien Selvaag. I 2016 ble det besluttet å slå sammen Selvaag Gruppen og Sealbay. Dette skjedde ved en kapitalforhøyelse i Selvaag Gruppen AS hvor aksjene i Sealbay ble anvendt som tingsinnskudd. I etterkant fusjonerte Selvaag Gruppen AS og Sealbay AS, samt Selvaag Eiendom AS og Sealbay Eiendom Holding AS. Begge fusjonene ble gjort med virkning pr. 01.01.2016.

Sammenslåingen ble gjennomført til kontinuitetsverdier, både på selskaps- og konsernnivå, som følge av at dette var en omorganisering med tilnærmet uendret eierskap. Egenkapitaleffekten på selskaps- og konsernnivå fremgår av note 3. Fjorårstallene i resultatregnskapet og balansen er ikke omarbeidet, men av tabellen nedenfor presenteres proforma sammenlignbare tall der 2015 er omarbeidet på selskaps- og konsernnivå.

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
Driftsinntekter	52 603	24 300	4 865 484	4 094 690
Driftsresultat	(45 241)	(71 695)	1 146 007	396 038
Resultat før skatt	119 769	258 585	1 278 517	193 510
Eiendeler	2 413 945	2 628 324	10 934 360	11 132 711
Egenkapital	1 499 197	1 482 750	4 901 815	4 050 574
Gjeld	914 748	1 145 574	6 032 545	7 082 137

Salg av City Self-Storage

I andre halvår 2016 solgte Selvaag Gruppen AS virksomhetsområdet City Self-Storage til en ekstern minilageraktør. Aksjesalget innebar salg av virksomhet hvor kjøper blant annet overtok alle leieforhold knyttet til leide lagre. Regnskapsført gevinst i konsernregnskapet, på 40 millioner kroner, er klassifisert som driftsinntekt.

Kjøp og salg i Selvaag Eiendom

Selvaag Eiendom kjøpte i tredje kvartal 2016 selskapet Boliger F2 Tjuvholmen AS fra Aspelin Ramm for 66 millioner kroner. I konsernet ble selskapet konsolidert inn på oppkjøpstidspunktet, og boligeiendommene ble ført som tilgang.

I desember 2016 solgte Selvaag Eiendom aksjene i Tjuvholmen kontor VII AS og Colosseum Park Syd AS. Begge de solgte selskapene bestod i all hovedsak av næringseiendom sentralt beliggende i Oslo. Gevinsten fra salgene er i konsernregnskapet klassifisert som gevinst ved salg av anleggsmidler.

Konserninternt salg av Ekely Holding

Ekely Holding var definert som et eget virksomhetsområde i Selvaag Gruppen. Aksjene i selskapet ble solgt fra Selvaag Gruppen AS til Selvaag Eiendom AS pr. 01.07.2016 for 80 tusen kroner, og inngår fra dette tidspunkt i Selvaag Eiendom.

Andre endringer i konsernet

I 2016, som i 2015, er det i konsernet både blitt etablert og avviklet enkelte datterselskaper som ledd i konsernets ordinære løpende virksomhet. Ingen av disse endringene ansees å være vesentlige for konsernet.



Til generalforsamlingen i Selvaag Gruppen AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Selvaag Gruppen AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på tnok 128 447 og et overskudd i konsernregnskapet på tnok 1 065 424. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Selvaag Gruppen AS per 31. desember 2016 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Selvaag Gruppen AS per 31. desember 2016 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Gruppen AS

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

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets eller konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatenes og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

(2)



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Gruppen AS

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo 18. april 2017
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor

Selvaag Gruppen

Postadresse:
Postboks 33, Øvre Ullern
0311 Oslo

Besøksadresse:
Silurveien 2, inngang A
0380 Oslo

Telefon: 23 13 70 00
E-post: sg@selvaag.no
www.selvaaggruppen.no

Rådgivning og design:
APELAND

Foto:
Apeland

Kunstverk:
Forside: "Spalt" av Franz West
Side 8: © Solveyg Schafferer
«Hardt vær» / BONO 2006
Side 9: © Kirsten Kokkin
«Swan III» / BONO 2006

Trykk:
Zoom Grafisk

