



SELVAAG



Årsrapport 2017
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 altgang-husene 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 bygnings-sjefen 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 seks virksomhetsområder med ca. 200 ansatte. Gruppens felles visjon er å utvikle eiendommer og virksomheter til glede for generasjoner.

Selvaag Gruppen bygger på pionérinnsatsen 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.

Omtanke og skaperkraft er felles verdier som dyrkes i Selvaag. Hvert år hedres medarbeidere som etterlever verdiene særlig godt. I 2017 var det Ivar Solvang og Janne Amdal Thomassen som ble hedret med verdiprisene.



OMTANKEPRISEN: Janne Amdal Thomassen er vinner av Omtankeprisen 2017.



SKAPERKRAFTPRISEN: Ivar Solvang er vinner av Skaperkraftprisen 2017.

Omtankeprisen gikk til plussvertinne **Janne Amdal Thomassen** ved Bystranda Park. Hun har siden innflytting i 2012 hatt en spesiell omtanke for beboerne i Bystranda Park.

Juryen la vekt på at Janne har skapt et enestående bomiljø for beboere i alle aldre:

«Hennes profesjonelle tilnærming til vertskapsrollen gir beboerne den unike opplevelsen vi ønsker for dem som har valgt en Plussbolig», skriver juryen i sin vurdering.

Skaperkraftprisen gikk til administrerende direktør **Ivar Solvang** i Selvaag Prosjekt. Han har bygget opp selskapet fra å være en liten, intern byggelederavdeling i Selvaag Forvaltning til å bli en betydelig selvstendig entreprenør i rehabiliteringsmarkedet.

«Han tar vare på verdier gjennom å opprettholde gode og tidsriktige bomiljøer i Selvaag-prosjekter fra -70, -80 og -90-tallet, og gir alt med et stort ønske om å ivareta merkenavnet Selvaag», skriver juryen om Ivar.



RIKTIG: Resultatene for 2017 viser at overgangen fra konsernmodell til holdingmodell har vært en riktig endring, sier Tore Myrvold.

Nok et godt år

2017 ble nok et godt år for Selvaag. Resultatet før skatt ble på 928 millioner kroner, og alle selskapene viser god utvikling.

Resultatet er noe lavere enn året før, da det endte på nesten 1,3 milliarder.

– Resultatet i en gruppe som vår preges i stor grad av om det realiseres verdier gjennom salg av eiendom eller annet. De siste årene har Selvaag Eiendoms salg av eiendommer, både i Norge og utlandet, gitt oss svært gode resultater, forklarer administrerende direktør Tore Myrvold i Selvaag Gruppen. Men også de gode tidene i boligmarkedet bidrar godt til suksessen.

Klar for investeringer

Det heleide eiendomsselskapet Selvaag Eiendom fikk et resultat på 325 millioner, etter flere salg av eiendommer. Fremover blir det annerledes.

– Organisasjonen er endret, og nå blir det investeringer i flere eiendommer og lønnsom drift av hele porteføljen som står på agendaen. Selskapet har en stor kontantbeholdning og mulighet til å kjøpe mye når de finner det rette, så regnskapene kommer nok til å se annerledes ut framover, sier Myrvold.

Boligstopp synes ikke

Svakere etterspørsel i boligmarkedet i 2017 synes ikke i tallene til Selvaag Bolig. Selskapet, som Selvaag eier 53,5 prosent av, satt igjen med 661 millioner før skatt.

– Inntektene til Selvaag Bolig kommer normalt ikke når boligene selges, men etter hvert som de ferdigstilles og overleveres et par år senere. Derfor spiller ikke tallene salget i 2017, men årene før. Men det ble solgt godt med boliger også i et roligere marked, og vi er svært fornøyd med utviklingen i Selvaag Bolig og venter gode tall derfra også i årene som kommer, slår direktøren fast.

God utvikling

De mindre Selvaag-selskapene hadde også en fin utvikling i 2017. Selvaag

Prosjekt styrket sin posisjon i rehabiliteringsmarkedet, og fikk et resultat på 11 millioner.

– Vi er glade for den gode utviklingen i Selvaag Prosjekt. De vant mange nye oppdrag gjennom året, og gikk inn i 2018 med en betydelig ordresreserve, kommenterer Myrvold.

Selvaag Realkapital hadde rekordhonorarer fra tilrettelegging av utleieprosjekter, og satt igjen med 16,4 millioner på bunnlinjen. Selvaag Invest hadde et år uten realiseringer, og endte på 0,7 millioner.

Lønnsomt på Lørenskog

Vinterparken Holding bidro med 110 millioner før skatt, etter salg av noe av tomteområdet rundt den planlagte skihallen på Lørenskog.

– Utbyggingen av vinterparken på Lørenskog er et unikt og spennende prosjekt, som vi har store forventninger til. Etter noen år med planlegging, er det gøy at vi nå har fått med Canica og Baumann Invest på laget og er kommet over i byggefasen. Dette blir en stor attraksjon som blir lagt merke til, og et attraktivt næringsområde, spår Myrvold. Selvaag eier nå 50 prosent av Vinterparken Holding.

På egne ben

Med nesten en milliard på bunnlinjen og gode tall i alle selskaper, er det mye å glede seg over. Tore Myrvold er mest fornøyd med at en vellykket omstilling er fullført.

– Vi har de siste årene gått fra en tung konsernmodell til en mer fleksibel holdingmodell. Nå har vi et slankt eierselskap og mer selvstendige selskaper. De har mer handlefrihet enn tidligere, og kan agere raskere. Tallene for 2017 viser at dette har vært en riktig endring, oppsummerer han.

– Vi har det vi skal ha

- Vi har det vi skal ha nå. En god portefølje av selskaper som vi kan være gode eiere for, konkluderer Olav Hindahl Selvaag fornøyd.
- Ja, og alle selskapene går bra, legger broren Frederik til.

Brødrene, som eier Selvaag-selskapene sammen med sin far Ole Gunnar Selvaag, kan se tilbake på nok et godt år. Listen lå høyt etter rekordåret 2016, da gruppen fikk et resultat før skatt på 1,3 milliarder kroner, men 2017 ble også et økonomisk godt år. Resultat før skatt ble 928 millioner kroner.

Samlet rundt eiendom

Alle de seks virksomhetene som er samlet i Silurveien 2 har tilknytning til eiendom og byutvikling, og alle har tyngden av sin virksomhet rundt Oslo. Dette er i tråd med Selvaags strategi, som er rendyrket de siste årene. Selskapene utfyller hverandre. Selvaag Bolig er eksperter på boligbygging, Selvaag Realkapital satser på boligutleie og Selvaag Eiendom konsentrerer seg om handel og kontorer. Selvaag Prosjekt rehabiliterer boliger, Selvaag Invest satser blant annet på bysykler, og Vinterparken skal skape en bydel med aktiviteter og opplevelser.

God styring

Eierne har i de siste årene styrket både ledelse og styrer i flere av selskapene.

– God styring gir god verdiskaping, og vi legger stor vekt på å sette sammen kompetente styrer og finne de rette lederne, forteller Frederik Selvaag. Både Selvaag Eiendom, Vinterparken og hovedselskapet Selvaag Gruppen har fått nye ledere de siste to årene. Brødrene er selv aktive styremedlemmer, og deler styreoppgavene broderlig.

Til glede for generasjoner

Kommersielle resultater er viktige, og eierne mener at alle selskapene har gode

forutsetninger for lønnsom vekst. Men gruppens visjon om å utvikle «til glede for generasjoner» ligger under.

– Det betyr mye for oss å skape gode steder og bidra til samfunnet. Vinterparken på Lørenskog er et godt eksempel. Den vil bety mye for idrett, ungdom, helse og aktivitet, og kommer til å endre Lørenskog, sier Olav H. Selvaag. Han legger til at også næringslivet i Lørenskog vil bli forandret.

– En rekke virksomheter med tilknytning til snø, vinter og vinteridrett vil etablere seg i nærheten av aktivitetshallen SNØ, og et nytt konferansehotell vil by på vinterleker for gjestene. Det blir et spennende område!

Vil vise havet

I 2017 presenterte Selvaag sin neste, store drøm: Et stort akvarium i tilknytning til Selvaag Boligs utbygging på Fornebu. Det er for tidlig å si om drømmen vil bli virkelighet, men forslaget fikk en varm mottagelse fra sentrale politikere i Bærum da det ble lagt fram.

– Vi vil at akvariet på Fornebu skal bli en minst like stor attraksjon som kunstmuseet på Tjuvholmen og vinterparken på Lørenskog. Håpet er at det skal bli en samfunnsnyttig læringsarena, der publikum kan lære mer om livet i havet. Havet er en enormt viktig og sårbar ressurs, og vi vil lage et akvarium der folk blir bevisste på viktigheten av å beskytte det mot temperaturendringer og forsøpling, avslutter Frederik Selvaag entusiastisk.



FORNØYDE: Olav H. Selvaag og Frederik Selvaag kan se tilbake på nok et godt år i Selvaag.

Styrket fellesskapet

Opplevelsesrike sommerdager med kajakkpadling og kulturvandring styrket fellesskapet og tilhørigheten til Selvaag for 170 ansatte som dro sammen til Lofoten.

Å samle ansatte i alle selskapene til sommerfest og julebord har blitt en tradisjon i Selvaag. I juni 2017 gikk eierne et skritt lenger, og inviterte alle til noen opplevelsesrike dager i Lofoten.

– Fellesskap på tvers av selskapene, og å forvalte og ivareta det som er felles for alle i Selvaag, er viktig. Derfor er vi utrolig takknemlige for at så mange ble med oss på denne turen, sier Olav H. Selvaag.

Fjell og fag

Svolvær og Lofoten bød på naturopplevelser med midnattssol, fiskeskøytetur og en fjelltur med spektakulær utsikt.

Det var også lagt inn et faglig program der Olav og Frederik Selvaag delte sine tanker om fremtiden, mens Ailo Gaup holdt et foredrag om mestring.

Fellesskap på tvers

Eierne mener at en felles Selvaag-kultur og et godt sosialt miljø er viktig for trivsel og samarbeid på jobben.

– Lofoten-turen var en fin opplevelse for alle, og det var hyggelig å være sammen og bli bedre kjent og kjenne på fellesskapet. Jeg tror vi har mye igjen for å ta oss tid til slike avbrekk fra hverdagen iblant, sier Frederik Selvaag.



OPPLEVELSER: 170 ansatte i Selvaag fikk oppleve natur og fellesskap i Lofoten.



Helhetstanker fra Veitvedt til Fornebu

– Vellykket byutvikling handler om å blande ulike funksjoner på riktig måte. Vi har gjennom årene lært oss mye om hvordan man skaper gode byområder, og denne kunnskapen vil vi bruke i utviklingen av Fornebu Sør, sier Olav H. Selvaag.

Selvaag har et stort samfunnsengasjement og lang erfaring med byutvikling. Allerede på 1950-tallet planla og etablerte selskapet bydelen Veitvedt, som datidens første helhetlige bydel. Her ble det bygget både boliger, butikker, musikkskole og kirke. Blandingen av et merkantilt og kulturelt senter var nytt i Norge, og ble et eksempel til etterfølgelse.

Nye behov

Selvaag har de siste årene utviklet

suksesser som Tjuvholmen og Løren, og selskapet tar med seg erfaringer herfra inn i utviklingen av Lørenskog Stasjonsby med Vinterparken, og Fornebu Sør.

– Vi viderefører tanken om å skape boområder folk har tilhørighet til, og som de trives i. Men kravene til hva som anses som gode bomiljø er annerledes i dag. Vi etterspør nye tjenester og måter å leve livene våre på. Den nye byen må svare på disse behovene, sier Olav H. Selvaag.



OPPLEVELSER OG KUNNSKAP: Selvaag ønsker å etablere Nord-Europas største akvarium, som et opplevelses- og kunnskapssenter på Fornebu.

Ekstra kvaliteter

Selvaag mener at hemmeligheten bak god byutvikling er å finne den rette miksen av ulike funksjoner. Et godt byområde har både boliger, kontorer, butikker, grøntområder og attraksjoner, bundet sammen av en urban gatestruktur og gode transportløsninger. Det må være variert og god arkitektur, og det må være et spennende og gjennomtenkt mangfold av veier, torg, plasser og uteområder.

– God byutvikling krever også elementer med ekstra kvaliteter, som for eksempel Astrup Fearnley Museet på Tjuvholmen, Kanonhallen og skulpturparken på Løren og vinterparken på Lørenskog. Slike elementer som skaper attraktivitet og identitet har vi stor tro på, sier Selvaag.

Nærhetsby

Selvaag Bolig har sammen med Mohn-familien kjøpt en stor og attraktiv tomt

ved det som skal bli endestasjonen på T-banen til Fornebu. Fornebu Sør, som området kalles, skal utvikles de kommende årene og kan få 2 000 boliger. Området planlegges som en nærhetsby. Det betyr at byen tar ekstra hensyn til menneskers hverdagsopplevelser og til klima, og tar utgangspunkt i det unike ved stedet.

– Vi ønsker å ta vare på det naturgitte ved Fornebu og samtidig tilføre bykvaliteter. Fornebu vil bli både det urbane og det landlige. I tillegg foreslår vi å bygge Nord-Europas største akvarium i vannkanten. Akvariet vil bli et kunnskapssenter som kombinerer forskning, forvaltning, undervisning og holdningsskapende arbeid. Dessuten kan det bli et slags samfunnshus for de som bor på Fornebu, forklarer Selvaag.

Omtanke for miljøet

Fornebu Sør blir den største satsningen noensinne for Selvaag Bolig. Kravene

til bærekraftig byutvikling har blitt større de siste årene. Selvaag Bolig har derfor utviklet et forslag til miljø- og kvalitetsprogram for Fornebu Sør, og invitert lokalbefolkningen til deltagelse når området skal utvikles.

– Moderne byutvikling handler om mer enn å redusere klimagassutslipp. Det viser seg at prosjekter der bærekraft har vært sentralt, gjerne også er gode steder å leve, sier Selvaag.

Hedret for kvalitet

To av de senere årenes byprosjekter som Selvaag har vært engasjert i,

Tjuvholmen i Oslo og Union i Drammen, er hedret med Cityprisen. 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 Lørenskog Stasjonsby med Vinterparken og Fornebu Sør vil være verdige kandidater i fremtiden, avslutter Olav H. Selvaag.



BÆREKRAFTIG: – Prosjekter der bærekraft har vært sentralt, blir gjerne også gode steder å leve, sier Olav H. Selvaag.

NÆRHETSBYEN

- En by som tar utgangspunkt i menneskers hverdagsopplevelser
- En by hvor det å leve klimavennlig ikke krever idealisme eller særskilte tiltak
- En by hvor bilen er gjest
- En by som tar utgangspunkt i det unike ved stedet
- En by som har forankring i historien
- En by som er lenket sammen med omgivelsene
- En by som tar utgangspunkt i individet, hvor mennesket står i sentrum
- En by med livssyklusperspektiv

Kilde: FORNEBU SØR Et miljø- og kvalitetsprogram

Kunst er en del av arven og kulturen

Lurer du på om et boligområde er bygget av Selvaag? Se etter skulpturen! Ikke noe annet selskap har utplassert så mange skulpturer som Selvaag.

– Kunsten ligger til grunn i alt vi gjør, som en del av arven og kulturen vår. Med kunsten kan vi glede, utfordre, engasjere, inspirere og provosere. Derfor er det viktig å dele kunst, sier kunstforvalter Marit Albertsen i Selvaag.

Gjennom tre generasjoner har Selvaag-familien kjøpt inn hundrevis av verk fra norske og internasjonale kunstnere, og delt dem i boligområder og kontorbygg, i Peer Gynt Parken på Løren og Skulpturparken på Tjuvholmen, og en rekke andre steder der folk ferdes. Og til sommeren skal folk få se mer.

Overraskelse på Veitvedt

Skulpturtradisjonen startet i 1958. Oslos ordfører Rolf Stranger og de andre gjestene som kom til åpningen av Veitvedt senter ble møtt av hele 23 skulpturer av Norges fremste billedhuggere. Skulpturene var en overraskelse fra Olav Selvaag. En av dem, «Veitvedtpiken» av Finn Eriksen, har blitt et kjennermerke for Veitvedt, og kåring av Årets Veitvedtpike og -gutt blant de unge i området er en tradisjon. På torget, omkranset av moderne butikker, lå Skule Waksviks «Sjøløve» som blikkfang og lekekamerat for bydelens barn.

Fra Veitvedt til Tullinløkka

Sjøløven fikk imidlertid ikke bo lenge på Veitvedt, for det var flere som ønsket seg denne flotte skulpturen. Nasjonalmuseet spurte kunstneren om å få kjøpe den, og den unge kunstneren ble selvfølgelig meget smigret av at selveste Nasjonalmuseet ville kjøpe hans verk. Olav Selvaag ble ikke mindre smigret av

at han allerede hadde kjøpt en skulptur. Nasjonalmuseet fant så god at de ønsket å erverve den samme, og siden den gang har sjøløven hilst alle besøkende til Nasjonalmuseet og -galleriet på Tullinløkka velkommen.

Langt samarbeid

Utsmykningen av Veitvedt ble starten på Selvaags skulptursatsing, og også starten på et langt samarbeid mellom Selvaag og Skule Waksvik.

– Av de drøyt 600 skulpturene som så langt er innkjøpt, er godt over 100 formet av Waksvik. Den foreløpig siste som ble plassert ut, er «Skrikende gås», som fikk sin plass i Hoffsgrenda på Skøyen i Oslo høsten 2017, forteller Albertsen.

I februar 2018 døde Skule Waksvik, 90 år gammel. Han var en av sin tids mest benyttede billedhuggere i Norge. Waksviks motiver og skulpturer har først og fremst vært av dyr, fordi han ville bidra til at moderne bymennesker kan opprettholde kontakten med naturen. Waksviks arbeid var i stor grad preget av naturalisme, og han lot gjerne teksturen i bronzen fremstille dyrets pels, mens steinskulpturene er jevne og glatte.

Innbyr til kontakt

Waksvik ble i oktober 2007 utnevnt til Ridder av St. Olavs Orden. Ordensrådet la vekt på at han gjennom sine store og små skulpturer har gledet et stort publikum og skapt forståelse for kunstens betydning. Det ble også lagt vekt på hans omfattende bidrag til utsmykning av det offentlige rom, av stor betydning for norsk skulptur.

SKRIKENDE GÅS: Marit Albertsen ved Skule Waksviks «Skrikende gås». Skulpturen ble utplassert i Hoffsgrenda på Skøyen i fjor høst, og er allerede et kjærte innslag i nabolaget.

Fordi Waksvik var så kompetent og hadde en god forståelse av hva Selvaag trengte i sine boligområder, nemlig figurative og naturalistiske skulpturer, ble han også en viktig rådgiver ved innkjøp av skulpturer fra andre, yngre og lovende billedhuggere.

– Waksviks skulpturer har gledet oss i generasjoner, og har vært avgjørende for at vi har kunnet dele gleden ved kunst med så mange. I Selvaags bomiljø innbyr hans dyr til kontakt, blankslitte på ryggen etter år med barnelek. Det er slik vi vil minnes Skule Waksvik, sier Marit Albertsen.

To skulpturparker

Tradisjonen med skulpturer i bolig- og næringsområder fortsetter. I 2017 fikk fem boligområder skulpturer fra Selvaags samling. De ble overrakt med hyggelige seremonier i Spireaveien på Løren, i Lørenskog stasjonsby, på Lørenpynten, på Bjørnåsen og på Lade i Trondheim.

I tillegg til skulpturene rundt omkring der folk bor, har Selvaag også laget to skulpturparker, på Løren og Tjuvholmen.

Da Selvaag skulle utvikle den gamle militærleiren på Løren til boligområde,

tok Ole Gunnar Selvaag initiativet til en internasjonal konkurranse, der billedhuggere ble utfordret til å gjenskape historien om Peer Gynt i skulpturform. Parken består i dag av 23 skulpturer, den siste avduket i 2014.

I 2012 åpnet skulpturparken på Tjuvholmen i Oslo. Der har brødrene Olav H. og Frederik Selvaag samlet verker fra noen av verden beste samtidskunstnere. Åtte svært ulike verk er samlet i parken, midt i Oslos havnebasseng.

Viser mer

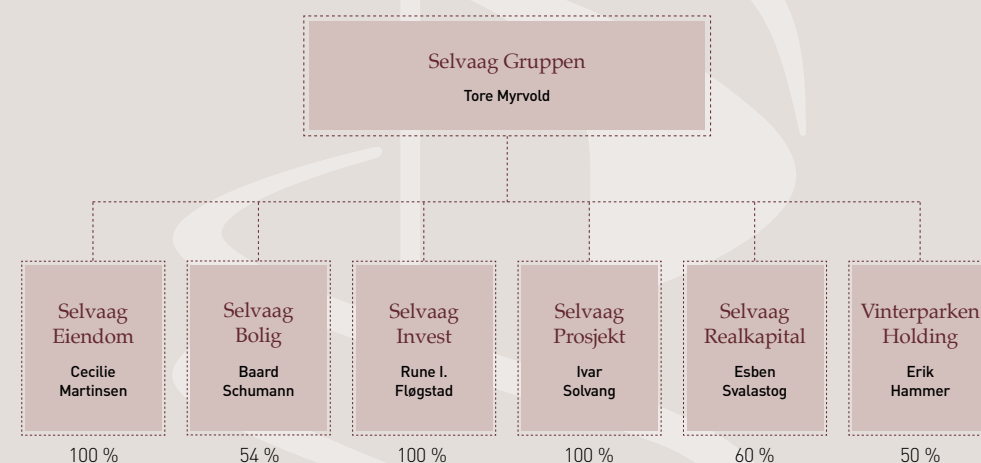
Selvaag-familien har gjennom årene kjøpt langt mer kunst enn det som er å se i boligområdene, og langt mer enn skulptur. Samlingen omfatter både malerier, grafikk og fotografier. I 2018 skal publikum for første gang se mer enn det som er plassert ut i det offentlige rom.

– Fra 9. juni til 2. september vises kunst fra Selvaag-samlingen på Astrup Fearnley Museet på Tjuvholmen. Her blir den moderne kunsten i samlingen vist frem. Og de som tror at Selvaag bare har kjøpt skulpturer av dyr, vil nok få et ganske annet inntrykk når de ser utstillingen, avslutter kunstforvalteren.



FREMTIDSRETTET KUNST: Selvaag-familiens kunstsamling inkluderer langt mer enn skulptur. I sommer vises moderne kunst fra Selvaag-samlingen på Astrup Fearnley Museet på Tjuvholmen.

Virksomhetsoversikt



Det store endringsåret

– Det store endringsåret. Slik vil jeg oppsummere 2017, sier Cecilie Martinsen fornøyd. I sitt første år som leder i Selvaag Eiendom forandret hun både organisasjonen og eiendomsporteføljen.

– Vi har ny organisasjon, fornyet strategi, utvikler ny kultur og har fått en ny giv, sier Martinsen entusiastisk.

Selvaag Eiendom måtte endre fokus for å tilpasse seg til den nye strategien. Selskapets driftsavdeling ble slått sammen med driftsselskapet på Tjuvholmen, og ny kompetanse ble rekruttert.

– Nå er vi en mindre gjeng, på 19 personer, som kan konsentrere oss om investeringer, utvikling og utleie, og vi bruker Selvaags verdigrunnlag aktivt for å strekke oss. Vi skal vise skaperkraft og omtanke i hverdagen, og det lever vi etter, forteller hun.

– Vi har lagt vekt på å bygge et godt arbeidsmiljø, og er nå «Great Place to Work»-sertifiserte. Det er en stor og viktig milepæl for oss i Selvaag Eiendom!

Kjøpte kontorer og tomt

Selvaag Eiendom satser på kontorer og handelseiendommer i og rundt Oslo. I 2017 ble kontorbyggene Strandveien 12 på Lysaker og Maridalsveien 323, samt en utviklingstomt i Maridalsveien 319 i Nydalen, kjøpt.

– Markedet for kontorer i Oslo er godt, dersom man har de rette eiendommene. Folk vil ha nye og fleksible lokaler i nærheten av knutepunkter, men det er ikke så lett å få kjøpt slike eiendommer. Derfor er vi veldig fornøyd med de to kjøpene vi gjorde i fjor, forteller Martinsen. Selvaag Eiendom eide ved utgangen av året cirka



VEKTLEGGAR ARBEIDSMILJØET: Cecilie Martinsen er svært fornøyd med at Selvaag Eiendom nå er «Great Place to Work»-sertifisert.

NY EIENDOM: Strandveien 12 på Lysaker er et godt eksempel på Selvaag Eiendoms satsing på kontoreiendommer med nærhet til knutepunkt.

200 000 kvadratmeter kontorer, bygulv-lokaler og parkeringsplasser.

Krevende på gateplan

De fleste av Selvaag Eiendoms butikk- og serveringslokaler ligger på Løren og Tjuvholmen. Martinsen legger ikke skjul på at det er krevende å finne de rette leietakerne i et skiftende marked.

– Vi må følge godt med for å finne de rette konseptene. Blant annet må det være et bredt tilbud av spisesteder som utfyller hverandre. Trenden nå er at det skal være enkelt, godt og at maten skal ha gode råvarer. Vi har gjort en del forandringer både på Løren og Tjuvholmen, og har en god utvikling begge steder, sier hun.

Fornøyde leietakere

Selskapet satser ikke bare på gode eiendommer. God service til leietakerne er også prioritert, og det var derfor stor jubel da Selvaag Eiendom på høsten ble kåret til selskapet med størst økning i leietakertilfredshet i Norsk Leietakerindeks.

– Det betyr mye for oss at tilfredsheten øker. Vi skal være tilgjengelige og serviceinnstilte, og jeg håper leietakerne vil bli enda mer fornøyde i årene som kommer. Jeg skal i hvert fall gjøre hva jeg kan for det, avslutter Cecilie Martinsen.

SELVAAG EIENDOM AS

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:	Olav Hindahl Selvaag
Styremedlem:	Tore Myrvold
Styremedlem:	Leif Teksum
Styremedlem:	Jan Peter Sunde
Styremedlem:	Thomas Mowinckel Frogner

Tall i tusen NOK	2017	2016
Antall ansatte	61	61
Driftsinntekter	356 357	821 670
Resultat før skatt	324 971	576 380
Eiendeler	4 737 722	4 555 622



STABILT LEIEFORHOLD: GET har holdt til i Maridalsveien 323 siden 2001, og er fornøyd med ny eier. Kontorbygget er sammen med nabotomten viktige i Selvaags Eiendom satsing på utleie og utvikling.

– Aktiv og lyttende gårdeier

– Vi har fått en gårdeier som vil oss vel, så her vil vi bli, sier Bjørn Grov, eiendomsansvarlig i GET. Bare ett halvt år etter at Selvaag Eiendom kjøpte eiendommen i Maridalsveien, har de ansatte i GET opplevd endringer til det bedre.

GET har holdt til i Maridalsveien 323 siden bygget stod ferdig i 2001, og har i denne perioden hatt fire ulike eiere. Bygget er typisk for Selvaag Eiendoms nye satsning på kontoreiendommer, som gir stabile leieinntekter.

– Tar leietakeren på alvor

Selvaag Eiendom ønsker å være en god og aktiv gårdeier. Det er allerede planer om å friske opp interiøret i kantina, og oppgradere uteområdene utenfor for å øke trivselen.

– Under vårt første møte med Selvaag Eiendom presenterte vi en liste med forbedringspunkter. Selvaag tar oss på alvor og tok tak umiddelbart, sier Grov, og viser til at de ansatte raskt merket endringene. En etterlengtet sykkelvask kom på plass etter bare fjorten dager, og både sykkelparkeringen og garderobeforholdene er bedret. – For dem som bruker bilen til jobb, har Selvaag Eiendom tilrettelagt for parkering i hallen på nabotomta, slik at vi ikke lenger trenger å leie parkering andre steder. Dette er ting som de ansatte merker.

Langsiktig og miljøriktig investering

GET har en datahall på over tusen kvadratmeter.

– Vi har hatt et ønske om å utnytte restvarmen fra datamaskinene, og her så Selvaag umiddelbart potensialet, sier Grov. Restvarmen kan brukes til å varme opp bygget. – Her ligger litt av Selvaag Eiendoms styrke. De tenker langsiktig, og har økonomisk kraft til å ta investeringen nå og hente ut effekten ved lavere driftskostnader senere.



POSITIVE ENDRINGER: Bjørn Grov, eiendomsansvarlig i GET, setter pris på ny eier og ser for seg et langvarig leieforhold med Selvaag Eiendom.

Rekordår i rolig boligmarked

– Året ble bra på alle måter. Nedkjølingen i boligmarkedet gjorde at salget ikke gikk så raskt som året før, men vi er rigget for svingninger og klarer oss veldig godt, sier Baard Schumann.



GODT RIGGET: Baard Schumann erkjenner at boligmarkedet går i bølger, men at Selvaag er rigget for å tåle svingningene.

Lederen for Selvaag Bolig gleder seg over at 2017 ble det mest lønnsomme året i selskapets snaut 10 år lange historie. Mens mediene har fortalt om krise i boligmarkedet, har Selvaag Bolig solgt jevnt og fullført boligprosjekter med bransjens beste fortjeneste.

Satser urbant

Selvaag Boligs strategi er å bygge i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Bergen, Trondheim og Stockholm. Bakgrunnen er at det her vil være jevn, høy etterspørsel etter boliger. Økte krav til bærekraft og fortetting rundt knutepunkter har gjort strategien enda mer relevant.

– Vi kjøper tomter ved knutepunkter, der vi kan bygge tett og miljøriktig. I 2017 fikk vi blant annet kjøpt tomt ved Bjerke travbane, som ligger veldig sentralt. Der håper vi å bygge 1 500 boliger, forteller Schumann.

Forberedt på nedturer

Oppturer og nedturer i boligmarkedet ser ikke ut til å bekymre boligsjefen.

– Vi vet at markedet går i bølger, og

VED VANNKANTEN: Selvaag Bolig har utviklet en ny og spennende bydel på Kaldnes Skipsverft i Tønsberg. Langs bryggekannten samles bolig, næring, handel, kafeer og kulturliv.



FORNØYDE ANSATTE: Dyktige ansatte og et godt arbeidsmiljø er en del av suksessoppskriften til Selvaag Bolig.

vi er rigget for det. Vi bygger ikke før mesteparten av et prosjekt er solgt, og vi bruker eksterne entreprenører til faste priser. Vår egen administrasjon er slank og effektiv. Summen av dette gjør at vi klarer oss godt, både på toppene og i bølgedalene, forklarer han.

– Men salget i 2017 var ikke mer enn 30 prosent lavere enn rekordåret 2016, og prisene ble ikke satt ned, så bildet er ikke så dystert som man kan få inntrykk av i media, legger han til.

Godt lag

Selvaag Bolig gleder seg over fornøyde kunder, som også er gode ambassadører. Selskapet kom i 2017 på andreplass i bransjens største kundetilfredshets-kåring. Også i medarbeiderundersøkelsen er scorene høye.

– Dette henger sammen. Fornøyde ansatte står på og gjør kundene fornøyde, og fornøyde kunder gjør det hyggeligere å jobbe her. Vi merker at vi har fått ry på oss som en god arbeidsgiver, og vi både tiltrekker og beholder

bransjens beste folk. Det er en viktig del av suksessoppskriften, sier Baard Schumann.

SELVAAG BOLIG ASA

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:	Anne Sofie Bjørkholt	
Styremedlem:	Peter Groth	
Styremedlem:	Christopher Brunvoll	
Styremedlem:	Sissel Kristensen	

Tall i tusen NOK	2017	2016
Antall ansatte	110	97
Driftsinntekter	2 970 584	3 540 466
Resultat før skatt	661 033	518 139
Eiendeler	6 254 697	6 072 205

Valgte bylivet på Løren

Valget falt på en stor og solrik toppleilighet med terrasse da Ragnhild Stavdal (51) fra Nittedal og Erling Riise (56) fra Oslo skulle kjøpe leilighet sammen. – Vi hadde en lang ønskeliste. Fordi Selvaag Bolig gjorde tilpasningene vi ønsket, innfrir denne leiligheten i Lørenporten alle ønskene, sier Ragnhild.

Med Selvaag Bolig har Løren opplevd en transformasjon der Lørenporten er et av de siste prosjektene. Det som tidligere var et industriområde og en militærleir er forvandlet til en småby.

Kjent med området

Erling har bodd på Løren tidligere, mens Ragnhild og datteren Julie (19) skal flytte fra Nittedal.

– Det var ikke en selvfølge at det ble en byleilighet og ikke et hus på landet, forteller Ragnhild. – Men når vi endte med å bo i byen, er det fint å ha alt bylivet kan tilby i nærheten.

Ragnhild og Erlings nye hjem ligger i Lørenveien, midt mellom bydelssentrene på Hasle, Løren og Økern, med kort gangavstand til tre T-banestasjoner, parker og grøntområder.

Tilpasset familieleilighet

Før innflytting må leiligheten tilpasses en familie med én tredemølle, to Harley Davidsons og en 19-åring. Det betyr blant annet at fireromsleiligheten gjøres om til en treroms med to store soverom, og at motorsyklene får egen garasje plass.

– Prosessen med tilvalg har vært veldig fin. Vi har møtt imøtekommende og hyggelige folk, både hos Selvaag Bolig og underleverandørene, som har lyttet til hvilke behov vi har og kommet med forslag til løsninger, sier Ragnhild.

Høy kundetilfredshet på Løren

Også før han møtte Ragnhild, bodde Erling i en leilighet fra Selvaag Bolig på Løren, noe han var svært fornøyd med. Det er han ikke alene om. Selvaag Bolig oppnådde andreplass og svært gode resultater i Norges største kundetilfredshetsmåling i prosjektmarkedet i 2017, med Løren Stasjon Hus C. Målingen fra

Prognosesenteret fanger opp hele kundeopplevelsen fra kjøp av bolig til kunden har overtatt og bodd i boligen en tid.



HØYT OG FINT: Ragnhild Stavdal, Julie Stavdal og Erling Riise gleder seg til å nyte solen og utsikten fra sin nye takterrasse på Løren.

Bygger solid posisjon i markedet

– Rehabiliteringsmarkedet er preget av hard konkurranse, men vi er i ferd med å bygge oss en solid posisjon, og ser at kunder kommer tilbake til oss, forteller administrerende direktør Ivar Solvang i Selvaag Prosjekt.

Selvaag Prosjekt vokste godt i 2017. Omsetningen økte til nesten 220 millioner kroner, mot 170 året før. Selskapet hadde rundt 60 oppdrag i løpet av året, alt fra store rehabiliteringsprosjekter til små oppdrag som tilstandsvurderinger.

– Vi når ut til stadig flere, forteller Solvang.

– Flere blir oppmerksomme på oss, og vi befester stadig posisjonen på nye utbyggingsområder Selvaag har hatt, som eksempelvis området rundt Moss. Men det viktigste er at tidligere kunder kommer tilbake. Det er beviset på at vi lykkes.

Velges først

Kundene til Selvaag Prosjekt er borettslag og sameier med bygningsmasse som ble bygget fra 1960-tallet til begynnelsen av 2000-tallet. Selvaag Prosjekt står for oppgradering av fasader, betong, tak, vinduer, dører og garasjeanlegg.

– Vi tar ikke oppdrag inne i de enkelte leilighetene, bortsett fra ved baderomsrehabilitering. Vi kommer inn på et tidlig tidspunkt og oppdragsgivere



DEDIKERT: Ivar Solvang er opptatt av kvalitet for å ivareta og bygge opp Selvaag Prosjekts posisjon, i et rehabiliteringsmarked med hard konkurranse.

OMFATTENDE FORNYELSE: Selvaag Prosjekt avsluttet i 2017 fornyelsen av Ullernbakken boligsameie på Ullern. Sameiet har blant annet fått nye gavlfasader med teglstein, samt nye vinduer og dører.

velger oss som rådgivere. Det er vi som konkurranseutsetter og henter inn anbud fra ulike entreprenørfirma og styrer prosessen som totalentreprenør. Vi jobber ikke bare med tidligere Selvaagbygg, men det er klart vi har et fortrinn der, sier Solvang, som selv har snart 20 år bak seg i Selvaag.

Solid reserve

Det er ofte lange prosesser som ligger bak et oppdrag, forklarer Solvang.

– Det kan ta lang tid fra første kontakt til det blir et oppdrag. Det er mange som er involvert i beslutningen, både om tiltak og å velge entreprenør. Derfor betyr det mye at vi har opparbeidet oss et godt omdømme med gode og sikre leveranser. Ordreserven vi hadde ved utgangen av året var meget tilfredsstillende da den har økt med over 100 millioner kroner mot samme periode i fjor.

Solvang fremhever satsning innen

rehabilitering av bad/våtrom som en av de positive faktorene som har bedret ordreserven for Selvaag Prosjekt.

SELVAAG PROSJEKT AS

DAGLIG LEDER: **IVAR SOLVANG**

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

Styrets leder: Olav Hindahl Selvaag
Styremedlem: Steinar Mejlænder-Larsen
Styremedlem: Tore Myrvold
Styremedlem: Emil Paaske
Styremedlem: Jens-Fredrik Jalland

Tall i tusen NOK	2017	2016
Antall ansatte	22	21
Driftsinntekter	217 193	169 213
Resultat før skatt	11 079	7 219
Eiendeler	66 212	71 019



MODERNE LØSNINGER: Selvaag Prosjekt har jobbet med å fornye uttrykket på Selvaag-blokkene, inkludert spennende vinterhageløsninger med ulike muligheter for innbygging av balkonger.

Valgte Selvaag for trygghetens skyld

– Vi valgte Selvaag fordi vi ønsket en god prosess og et godt resultat, levert på budsjett. Selvaag Prosjekt ga oss trygghet på at de leverer. Det sier styreleder Egil Nilsen i Ulven Terrasse Boligsameie.

215 seksjoner fordelt på 5 blokker på Ulven i Oslo skal rehabiliteres med Selvaag Prosjekt som totalentreprenør. Boligene i sameiet er oppført på begynnelsen av 1980-tallet, og behovet for rehabilitering er stort.

Proft levert av Selvaag Prosjekt

Sameiet hentet inn tilbud med skisser fra flere selskaper. Det ble raskt klart for styrelederen at valget ville falle på Selvaag Prosjekt. – Presentasjonen fra Selvaag Prosjekt var svært profesjonell. Sammen med tryggheten de ga oss, ble det avgjørende for valget.

– Selvaag Prosjekt utarbeidet skisseprosjekt i samarbeid med Leva Urban design. Visjonen var å binde hele området bedre sammen, både bebyggelsen og uteområdene. Sammen med styret ønsker vi å skape et moderne og hyggelig bomiljø, sier Gurine Vespestad, salgs- og markedssjef i Selvaag Prosjekt.

Oversikt og kontroll

Egil Nilsen ønsket tidlig å tydeliggjøre de ulike tiltakene i prosjektet med den hensikt å lettere ha oversikt. – For meg har det vært viktig å ha kontroll på prosjektet. Dette møtte jeg forståelse for hos Selvaag, sier Egil. Det siste jeg ønsker er å komme i en situasjon med økonomiske overskridelser. Derfor er det betryggende å samarbeide med Selvaag Prosjekt.

Store forventninger

– Forventningene i sameiet er store, og det er helt naturlig når vi øker gjelden

for hver leilighet med nesten en halv million kroner i gjennomsnitt. Vi håper at verdien vil stige tilsvarende. Planene fra Selvaag Prosjekt ser bra ut, og dette er jo store leiligheter i et attraktivt område, sier styrelederen.



GOD DIALOG: Styreleder Egil Nilsen og Gurine Vespestad fra Selvaag Prosjekt gleder seg over de nye planene for Ulven Terrasse, og forventer store forandringer i fasadene fra 80-tallet.

Mottatt med åpne armer i Bergen

– Vi ble mottatt med åpne armer i Bergen. Kommunen trenger gode utleieboliger, og setter pris på at det kommer en ny aktør med nye boliger, sier administrerende direktør Esben S. Svalastog i Selvaag Realkapital.



VOKSER: Esben Svalastog og Utleiebolig AS utvider virksomheten til Bergen og til kommuner utenfor Oslo. God erfaring fra samarbeidet med Oslo kommune har lagt et godt grunnlag for utvidelsen.

Selskapets hovedaktivitet er å administrere Utleiebolig AS, et selskap Selvaag Gruppen og Selvaag Realkapital til sammen eier 41,7 prosent av. Utleiebolig kjøper og leier ut hele boligbygg, og har siden starten i 2014 konsentrert virksomheten om Oslo-området. Administrasjonsoppgavene ga Selvaag Realkapital en omsetning på ca. 32 millioner, med et resultat før skatt på litt over halvparten.

Kjøper hele blokker

– Vi kjøper ikke enkeltleiligheter, men hele bygg. Det gjør det enklere å forvalte boligene godt. I Bergen fikk vi kjøpt 200 leiligheter i fem bygg, og kommunen ønsker å samarbeide med oss når boligene står ferdig. Oslo kommune har god erfaring med oss, og det er nok noe av grunnen til at Bergen er så positive. Utleiemarkedet er preget av svært varierende kvalitet, både på boliger og utleiere, og vi oppfattes som en god nyhet, sier Svalastog.

Mer rundt Oslo

Det ble også kjøpt flere boliger rundt Oslo i løper av året. På Lørenskog

INVESTERER I UMLEIE: Selvaag Realkapital skal leie ut leiligheter i prosjektet Lagunetoppen i Fana, utenfor Bergen sentrum.



TIL LEIE: Utleiebolig AS eier blant annet dette bygget på Bjørnåsen, i bydel Søndre Nordstrand i Oslo.

kjøpte Utleiebolig 160 leiligheter i 2017. Selskapet har også boliger i Ullensaker, Drammen og Oslo.

– Prisene sentralt i Oslo er ofte for høye til at vi oppnår lønnsomhet i utleie, så vi har satset på randsonene. Leieprisene har nemlig ikke økt på samme måte som boligprisene, de følger tettere på reallønnsveksten, forklarer Svalastog. Med de nye kjøpene vil Utleiebolig ha litt over 1 000 boliger i drift i 2020. Ved utgangen av 2017 var 232 i drift.

Sommerjobber skaper bomiljø

Selskapet jobber målbevisst for å skape gode bomiljøer. Virkemidlene er å finne en god miks av leietakere, følge opp kundene godt, forvalte eiendommene godt og bidra til gode aktiviteter.

– Vi dekker kontingent i det lokale idrettslaget for alle under 18 år, og har også et sommerjobbtilbud til ungdom, der de kan bidra som vaktmestervikarer i en periode. Det

skaper både positiv aktivitet og ansvarsfølelse for bomiljøet, avslutter Esben S. Svalastog.

SELVAAG REALKAPITAL AS

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:	Frank Christian Stene
Styremedlem:	Anders Garnaas Asheim
Styremedlem:	Gunnar Frederik Selvaag
Styremedlem:	Tore Myrvold

Tall i tusen NOK	2017	2016
Antall ansatte	3	3
Driftsinntekter	32 279	20 131
Resultat før skatt	16 439	9 216
Eiendeler	46 612	29 883

Ønsker profesjonelle utleieaktører velkommen

– Vi er glade for at Utleiebolig AS som en profesjonell aktør skal tilby boliger i Bergen, sier Erlend Horn (V), byråd for sosial, bolig og inkludering i Bergen kommune.

Utleiebolig AS har kjøpt til sammen 200 boliger i fire prosjekter i Bergen. Gjennom en tildelings- og samarbeidsavtale har kommunen anledning til å disponere 75 av disse leilighetene.

skaper tilhørighet. Det er viktig med slike aktører i et marked som har vært uorganisert og i stor grad preget av uprofesjonelle aktører, sier byråden.

Ambisjose boligsosiale mål

Avtalen Bergen kommune har inngått med Utleiebolig er en del av et større politisk mål om 250 nye sosiale boliger i kommunen, som nå kan vise til historisk lav boligkø.

– For særlig vanskeligstilte grupper er det viktig at kommunen eier og drifter boligene. For leietakere som først og fremst har økonomiske utfordringer, egner samarbeid med private boligbyggere seg godt. Da etableres en bedre miks av beboere og et godt bomiljø. Derfor skal 125 boliger realiseres i samarbeid med private aktører, sier byråd Horn.

Opptatt av langsiktighet og gode bomiljø

– Vi vet at kommunene har utfordringer med å skaffe nok utleieboliger. Vår ambisjon er å bli en aktør som kan bidra til endring i leiemarkedet. Vi vil skape gode bomiljøer og langsiktighet for leietakere, og har forvaltere og vaktmestere til stede i alle prosjektene, sier Esben S. Svalastog, administrerende direktør og partner i Selvaag Realkapital, og daglig leder i Utleiebolig AS.

– Vårt inntrykk er at Utleiebolig AS er en profesjonell aktør som drifter prosjektene godt og skaper nye og gode bomiljø. Det vi spesielt har merket oss er at det er lav gjennomstrømming på leilighetene. De har forstått at gjennomtenkte prosjekter



AMBISIØS: Erlend Horn (V), byråd for sosial, bolig, og inkludering i Bergen kommune, har et mål om flere utleieboliger med godt bomiljø.

Tett oppfølging gir resultater

– 2017 ble et år uten store transaksjoner. Men de underliggende verdiene av våre porteføljeselskaper hadde en god økning, så vi er fornøyde, oppsummerer Rune I. Fløgstad, administrerende direktør i Selvaag Invest.

Selvaag Invest har eierandeler i cirka 15 selskaper i ulike bransjer. Planen er å redusere antallet på sikt, slik at selskapet kan arbeide tettere med en håndfull selskaper.

Sykler mot verden

Et selskap som flyttet seg langt i 2017, var Urban Infrastructure Partner. Selskapet står bak den suksessfulle bysykkelordningen i Oslo, og fikk i løpet av året også avtaler om å etablere tilsvarende ordninger i Bergen og Trondheim. Nå satser selskapet også på drift av leskur med reklame i Oslo.

– Kjernen i Urban Infrastructure Partner er teknologien som gjør at det er sykler på rett sted til rett tid. Data fra sykkelstativene og brukernes mobiltelefoner samles og brukes i planlegging og flytting av sykler. Dette er teknologi vi mener kan eksporteres til byer i hele verden, forklarer Fløgstad. Selvaag Invest eier halvparten av selskapet, og bidrar aktivt i styret.



AKTIV: Rune Fløgstad og Selvaag Invest ønsker å gjøre investeringer i selskap der de kan bidra aktivt og langsiktig.

EKSPORTERER TEKNOLOGI: Selvaag Invest er største investor i bysykkelordningen i Oslo. Urban Infrastructure, som er selskapet bak, ønsker å eksportere teknologien bak ordningen til flere byer.

Vann til Kina

Også vannselskapet VOSS nyter godt av Selvaag Invests kompetanse. De fleste av de eksklusive vannflaskene selges fortsatt i USA, men VOSS har fått en kinesisk hovedeier og er på full fart inn i det kinesiske markedet.

– VOSS er et spennende selskap, og den nye hovedeieren gir store muligheter for videre ekspansjon. Salget er tredoblet de siste fem-seks årene, og med egen satsning i Kina vil vi nå nye høyder. Det er gøy for oss som har vært med nesten fra begynnelsen, sier Fløgstad.

Kjøpte i Nevion

Et tredje selskap med globale ambisjoner er Nevion, som har utviklet en løsning for kostnadseffektiv direktesending av tv. Selskapets IP-teknologi brukes blant annet til sportssendinger, og gjør det mulig for tv-selskapene å overføre signaler langt rimeligere og med bedre kvalitet enn før. Selvaag Invest har eid omkring 7 prosent av selskapet i noen år, og kjøpte seg opp til 15 prosent i 2017.

– Nevion har en god utvikling internasjonalt, og over 90 prosent av

omsetningen kommer nå fra utlandet.

Vi har tro på at selskapet vil fortsette å vokse i det globale tv-markedet, og vil bidra til det. Både Nevion, Urban Infrastructure Partner og VOSS er gode eksempler på hvordan vi ønsker å jobbe. Tett kontakt og langsiktig oppfølging gir resultater, avslutter Fløgstad.

SELVAAG INVEST AS

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: Jan Peter Sunde
Styremedlem: Tore Myrvold

Tall i tusen NOK	2017	2016
Antall ansatte	2	2
Driftsinntekter	140	-
Resultat før skatt	661	148 747
Eiendeler	313 550	473 516



DIREKTESENDT: Selvaag Invest har kjøpt seg opp i Nevion, og har tro på at selskapet vil vokse i det globale TV-produksjonsmarkedet.

Holder seg til vann

VOSS, som fikk ny kinesisk majoritetseier i 2016, fortsetter sin globale satsing og utbredelse. – Men vår opprinnelse er norsk, og derfor er vi glade for at vi fortsatt har Selvaag Invest med på eiersiden, sier Joe Bayern, administrerende direktør i VOSS.

Kinesiske Reignwood ble majoritets-eiere i Voss of Norway AS i 2016, og vil bidra til å åpne det kinesiske markedet for VOSS.

– Vi vil få en tilstedeværelse i Kina som mange vestlige selskaper bare kan ønske seg, sier Bayern.

Investerer for ytterligere vekst

Selvaag Invest har vært med siden begynnelsen, og det langsiktige perspektivet kan nå betale seg.

– Vi vil videreføre vår vekststrategi etter at Reignwood tilførte selskapet betydelig ny kapital i 2016. Vi er derfor godt rustet til å forsterke varemerket VOSS ytterligere innen premium-markedet, sier Bayern. I 2017 lanserte VOSS kullsyreholdig vann med flere ulike smaksvarianter i flere markeder – deriblant i USA.

Mangedoblet produksjonskapasitet

I 2017 tok VOSS også i bruk et nybygg som utvidet fabrikkens samlede gulvareal med nær 40 prosent, samt innviet et sidespor til Sørlandsbanen ved sitt produksjonsanlegg på Vatnestrøm i Iveland.

– Produksjonskapasiteten i Norge har blitt mer enn doblet de siste to-tre årene, samtidig som vi er i gang med å bygge en fabrikk i Kina som skal dekke det kinesiske markedet, sier Bayern.



SATSER GLOBALT: Det norske flaskevannet VOSS har blitt en attraktiv merkevare internasjonalt.



KALDT MIDTPUNKT: Skihallen SNØ er kjernen i vinterparken på Lørenskog.

Full fart mot skihall

En drøm er i ferd med å bli til virkelighet. Verdens største innendørsanlegg for snøopplevelser bygges på Lørenskog. Selvaag har utviklet prosjektet, og eier halvparten av selskapet som bygger anlegget og næringslokalene rundt.



MILJØ FOR SNØ: Erik Hammer og Vinterparken skal etablere et større kompetansemiljø for snø, med Skihallen som naturlig midtpunkt.

– Det var som å hoppe på et lokomotiv i full fart, sier Erik Hammer. Han kom inn som administrerende direktør i Vinterparken Holding i september, bare noen måneder før byggestarten ved nyttår. Selskapet skal eie hallen og næringsområdene rundt, mens selve skianlegget SNØ skal drives av et datterselskap med samme navn.

Ble 14 år

Hammers første oppgave ble å lære mer om skihaller og markedsmulighetene rundt dem. Det er cirka 60 skihaller i verden, og besøk til fire haller i Tyskland og Nederland ga Hammer et godt inntrykk.

– Det er en fantastisk opplevelse å gå rett fra bar bakke ute til vinter inne. Jeg fikk på meg skidress og ble 14 år i hodet igjen! SNØ kommer til å bli en stor attraksjon, og vi byr jo på mer enn de andre hallene. De har bare slalåm, mens vi introduserer også langrenn og andre aktiviteter innendørs. Det er ingen andre i verden som har alt dette, forteller han entusiastisk.

Aking og snøballkasting

Selve skiarenaen på Lørenskog blir på 37 000 kvadratmeter med kommersielt



SKIHALLEN BYGGES: Byggingen av skihallen er i gang, og vil sikre snøopplevelser for store og små, proffe og amatører, året rundt.

senter på 12 500 kvadratmeter, og skal åpnes i 2020. I tillegg kommer en varm sone med garderober, servering, sportsforretning og kontorer for vintersportsrelaterte bedrifter. I tilknytning til hallen planlegger Vinterparken Holding et konferansehotell, som Hammer har stor tro på.

– Møter og konferanser kombinert med skiopplevelser, aking og snøballkasting vil bli noe nytt og spennende. Jeg er overbevist om at kombinasjonen av aktivitetene og beliggenheten mellom Oslo og Gardermoen vil gjøre hotellet til en suksess.

Planen er å bygge hotellet med noe over 300 rom, og målet er å åpne i 2021, ett år etter hallen.

Kompetanse og opplevelser

Målet til Vinterparken Holding er å fylle området rundt skihallen med opplevelser og kompetanse knyttet til sport og aktivitet. Det blir både kontorer og publikumsrettet virksomhet.

– Vi håper å utvide opplevelsen med trampolinehaller eller andre morsomme leietakere, og vi vil skape et kompetansemiljø rundt SNØ.

Hallen kan for eksempel brukes til forskning og vintertrening for aktører som Forsvaret og Røde Kors. Alle som har noe med vinter og vintersport å gjøre vil ha glede av å være en del av dette miljøet, spår Erik Hammer.

VINTERPARKEN

Selvaag Vinterparken AS eier Vinterparken (Vinterparken Holding AS) sammen med Canica, Baumann Invest og Hampro. Vinterparken utvikler en ny bydel i Lørenskog ved byggen til Oslo, med innendørs skiarena, hotell, kontor, handels- og serveringsvirksomhet, samt boliger.

Tall i tusen NOK	2017	2016
Driftsinntekter	88 559	-
Resultat før skatt	109 552	-18 470
Eiendeler	207 002	194 429

Historisk SNØ-kort til biblioteket

Lørenskog bibliotek har fått det første årskortet på SNØ.

– At vi gir bort det aller første årskortet til biblioteket betyr at lokalbefolkningen i området kan låne en dag på SNØ på samme måte som man låner en bok, sier Bård Windingstad, daglig leder i SNØ.

I 2020 åpner Vinterparken på Lørenskog som Norges første innendørs alpin- og skidestinasjon. Siden salget av årskort startet i februar i år, er det allerede flere hundre som har sikret seg et årskort.

SNØ for alle

– SNØ skal bli et opplevelsessenter for alle, enten man konkurrerer i verdens-toppen, trener til Birken, er nybegynner eller bare vil kose seg i snøen. Derfor er det en stor glede å gi det aller første årskortet, som også inkluderer utlån av utstyr, til biblioteket og lokalbefolkningen her i Lørenskog, sier Bård Windingstad.

– Biblioteket er tilgjengelig for alle. Å gi folk som kanskje ikke har anledning til, eller ikke er vant til, å gå eller stå på ski muligheten til å oppleve SNØ gjennom våre bibliotekstjenester, synes jeg er helt fantastisk, sier Mette Rysjedal, konstituert biblioteksjef.

Ski og snøaktiviteter

Vinterparken AS bygger opplevelsessenter og en helårs snø-oase for alle som er glade i ski, brett, aking og vinteraktiviteter. SNØ skal bli en del av Vinterparken, en helt ny bydel rundt Ødegården ved Lørenskog stasjon.

SNØ vil danne et «rom» på cirka 50 000 kvadratmeter, med fire nedfarter og bakker for ski brett, aking og andre aktiviteter, samt en variert langrennsløype på cirka 2 kilometer.



INKLUDERENDE: Årskort på SNØ til utlån på biblioteket gjør snøopplevelser tilgjengelige for alle. Mette Rysjedal ved biblioteket i Lørenskog tok imot det første årskortet på SNØ av Bård Windingstad.

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 Vinterparken** – utvikler en ny bydel med skiarena ved bygrensen til Oslo

Alle virksomhetsområdene konsentrerer sin aktivitet om Norge, og da særlig om Oslo og nærliggende områder. Selvaag Bolig har noe prosjektaktivitet i Stockholm, mens Selvaag Eiendom har noe gjenværende virksomhet i USA, Baltikum og Polen. Konsernets hovedkontor ligger i Oslo.

ØKONOMISKE RESULTATER

Konsernet hadde i 2017 driftsinntekter på 3.656 millioner kroner (4.865)¹. Salgsinntektene i 2017 var 665 millioner kroner lavere enn i 2016, mens gevinster fra eiendomssalg ble 223 millioner kroner i 2017, sammenlignet med 768 millioner kroner i 2016. Lavere omsetning i Selvaag Bolig og salget av City Self-Storage i slutten av 2016 var hovedårsaken til nedgangen i salgsinntektene. Gevinst fra eiendomssalg i 2017 knyttes til fortsatt realisering av eiendom i utlandet og utleieboliger, samt de regnskapsmessige effektene av å få med medinvestorer i Vinterparken-prosjektet.

Konsernets resultat før netto finanskostnader²

og skatt ble 876 millioner kroner (1.537). Resultat før skatt ble 928 millioner kroner (1.279). Hovedårsaken til resultatreduksjonen fra rekordåret 2016 var mindre gevinster i 2017. Dette skyldes mindre eiendomssalg i Selvaag Eiendom, ingen store realiseringer i Selvaag Invest og det faktum at salget av City Self-Storage ga gevinst i 2016.

Selvaag Eiendom utvikler eiendom med et tydelig bærekraftig perspektiv, og virksomheten konsentreres om beliggenheter ved kommunikasjonsknutepunkter i Oslo-området. Selskapet gjennomførte i 2017 to større transaksjoner i tråd med strategien om å investere i kontoreiendommer i Stor-Oslo med god direkteavkastning og beliggenhet. I tillegg har Selvaag Eiendom fortsatt den offensive satsningen på bygulvene både på Løren og Tjuvholmen i Oslo, og har ytterligere videreutviklet leietakersammensetningen i denne delen av porteføljen.

Selvaag Eiendom legger opp til å fortsette realiseringen av den gjenværende boligporteføljen, samtidig som det arbeides med ytterligere investeringer i næringsseiendom med kontantstrøm og utviklingsprosjekter.

Selvaag Bolig, hvor Selvaag Gruppen eier 53,5 % av aksjene, opprettholdt i 2017 sin posisjon som en av Norges ledende boligutviklere. 2017 ble et godt år for det børsnoterte selskapet med overleverte boliger til en samlet verdi av 3 milliarder kroner. Aktivitetsnivået i selskapet var høyt og ordreserven er god. Ved utgangen av året hadde selskapet 1.463 boliger i produksjon til en samlet salgsverdi på om lag 7 milliarder kroner. Selvaag Bolig er godt etablert i Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim og har noe prosjektaktivitet i Stockholm. Selskapet har tomter og tomterettigheter som kan utvikles til mer enn 12.000 boliger.

Selvaag Invest fikk i 2017 et resultat fra finansinvesteringer på 7 millioner kroner. Det var ingen større realiseringer i løpet av året og finansresultatet knytter seg derfor i all hovedsak til renteinntekter fra lån til porteføljeselskaper. Flere av selskapets hovedinvesteringer viste en positiv utvikling gjennom året, noe som samlet ga en god verdijustert avkastning på investeringsporteføljen.

Selvaag Prosjekts kunder er borettslag og sameier med bygningsmasse som i

all hovedsak ble bygget fra 1960-tallet til begynnelsen av 2000-tallet. Selvaag Prosjekt står for oppgradering av fasader, betong, tak, vinduer, dører og garasjeanlegg. Omsetningen ble i 2017 på 220 millioner kroner, mot 170 millioner kroner året før. Selskapet hadde rundt 60 oppdrag i løpet av året, alt fra store rehabiliteringsprosjekter til små oppdrag som tilstandsvurderinger. Ordreserven ved utgangen av året var meget tilfredsstillende sammenlignet med samme periode året før.

Selvaag Realkapitals hovedaktivitet er arbeidet med å videreutvikle Utleiebolig AS, et boligutleieselskap der Selvaag Realkapital står for etableringen, finansieringen og den administrative forvaltningen av nye prosjekter. I 2017 besluttet Utleiebolig å utvide satsningen fra aksen Drammen-Gardermoen til også å inkludere Bergen, hvor man i 2017 tegnet kjøpekontrakter på 187 leiligheter i 4 nye boligprosjekter langs bybanen. Ved utgangen av 2017 hadde Utleiebolig AS 232 leiligheter for utleie og 762 leiligheter under oppføring. Selvaag Realkapital gjennomførte kjøp av 5 nye boligprosjekter til en samlet verdi av 1.017 millioner kroner for Utleiebolig AS i 2017. Selvaag Realkapital og Selvaag Gruppen eier tilsammen 41 % av aksjene i Utleiebolig.

Selvaag Vinterparken eier 49,5 % av virksomheten i Vinterparken, gjennom å eie 49,5 % av aksjene i det felleskontrollerte selskapet Vinterparken Holding AS. Vinterparken har gjennomført et betydelig utviklingsarbeid og fått godkjent tomte-regulering som gir grunnlag for å bygge en ny bydel i Lørenskog ved bygrensen til Oslo. Det vil bli nærmere 150.000 kvm med ulike typer eiendom, herunder en innendørs skiarena, hotell, kontor, handels- og serveringsvirksomhet, samt boliger. I 2017 bidro nye investorer med egenkapital til Vinterparken, i tillegg til at bankfinansieringen ble avklart. I andre halvår ble en rekke leiekontrakter signert og byggarbeidene igangsatt.

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 91 millioner kroner i 2017, mot 230 millioner kroner i 2016. Reduksjonen skyldes at fjorårets resultat var preget av betydelige gevinster fra større realiseringer. Se note 7 for mer informasjon om investeringer i

tilknyttede og felleskontrollerte selskaper. Finanskostnadene var i 2017 på 212 millioner kroner (291). Inngåtte rentesikringsavtaler er, i tillegg til nivået på rentebærende gjeld og det generelle rentenivået, 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 2017.

FINANSIELLE FORHOLD OG KAPITALSTRUKTUR

Konsernets egengenererte kontantstrøm³ var positiv med 196 millioner kroner i 2017. Resultater fra driften, kombinert med kontantstrøm fra finansielle anleggsmidler, var de viktigste årsakene til den positive kontantstrømmen. I 2016 var tilsvarende tall positivt med 2.130 millioner kroner, som følge av betydelig realisering av eiendom og finansielle poster, kombinert med godt boligsalg og salget av virksomheten City Self-Storage.

Egenkapitalen i konsernet pr. 31.12.2017 var på 5.408 millioner kroner, mens den rentebærende gjelden og totalbalansen på samme tidspunkt var henholdsvis på 4.167 millioner kroner og 11.241 millioner kroner.

Konsernets bokførte egenkapitalandel økte fra 44,8 % ved årets inngang til 48,1 % ved årets utgang, som følge av årsresultatet.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid til hovedforfall på konsernets langsiktige rentebærende gjeld økte fra 2,2 år ved forrige årsskifte til 3,4 år pr. 31.12.2017. Se note 12 i årsregnskapet for mer informasjon om konsernets rentebærende gjeld.

Konsernets likviditetsbeholdning var ved utgangen av året 1.499 millioner kroner, og konsernet hadde ubenyttede lånefasiliteter på 593 millioner kroner. 486 millioner kroner av likviditetsbeholdningen og 400 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.

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

¹⁾ Tallene i parentes er fjorårstall i millioner kroner

²⁾ Netto finanskostnader = finanskostnader (212 millioner kroner) - finansinntekter (263 millioner kroner)

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, samt effekt av renteendringer og likviditetsrisikoen som oppstår i forbindelse med refinansiering av konsernets gjeld.

Markedsrisiko. Risikoen knyttet til salget i boligprosjektene er noe høyere enn i konsernet for øvrig, men risikoen reduseres ved å ha gode fremdriftsplaner med effektive avbruddsstrategier og betydelige krav til forhåndssalg før de fleste prosjekter igangsettes.

Valutarisiko. Konsernets utenlandsvirksomhet er kraftig redusert i de senere årene. Gjenværende aktivitet og balanse i utenlandsk valuta, og dermed eksponeringen for valutakurssvingninger, er ubetydelig. Som følge av dette opphørte i 2017 konsernets tidligere sikringspraksis med å inngå terminkontrakter i aktuelle valutaer.

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. Morselskapets rentebærende eksterne langsiktige gjeld ble gjort opp i 2017. Konsernets rentebærende gjeld ble redusert med nærmere 450 millioner kroner i 2017, hvorav 80 % av reduksjonen skjedde i Selvaag Bolig.

Størstedelen av konsernets samlede likviditetsreserver og ubenyttede trekkfasiliteter er å finne i virksomhetsområdene Selvaag Eiendom og Selvaag Bolig. Dette gir stor handlefrihet og muliggjør investeringsambisjonene i de nevnte virksomhetsområdene. Øvrige virksomhetsområder har de nødvendige midler, men mindre reserver og investeringskapasitet. Morselskapets samlede likviditetsreserver og ubenyttede trekkrammer ved årsskiftet var på 193 millioner kroner, hvilket er lavere enn de langsiktige ambisjonene. Kontantstrømmen fra morselskapets underliggende investeringer ventes imidlertid fortsatt å ha en positiv utvikling, hvilket vil styrke selskapets likviditetsreserver og handlefrihet ytterligere over tid.

Likviditetsrisikoen vurderes løpende og optimaliseres ved å sørge for at virksomhetene i konsernet til enhver tid

har tilstrekkelige likviditetsreserver eller kredittrammer, i tillegg til at nye investeringer konsentreres om eiendeler med god kontantstrøm som er relativt raskt realiserbare.

Den direkte eksponeringen mot endringer i rentenivået reduseres i konsernet gjennom at store deler av den langsiktige rentebærende gjelden rentesikres 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 Vinterparkens stedsutviklingsaktivitet i tidligfase, frem til finansieringen var på plass og det var klart at byggarbeidene kunne igangsettes i 2017, ble løpende kostnadsført. Det samme gjelder annen utviklingsaktivitet i tidligfase i de øvrige virksomhetsområdene.

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 i konsernet var 3,4 % i 2017 mot 2,5 % i 2016. 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 grunnpilarer i virksomheten gjennom mer enn 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.

Utplassering av kunst og skulpturer på våre eiendommer, i boligprosjekter og ellers i det offentlige rom, samt engasjement i og økonomisk støtte til utvalgte veldedige formål, representerer samfunnsengasjement utover det som skjer gjennom kjerneaktivitetene i konsernet.

Virksomheten er konsentrert om Norge, og konsernet har ikke lenger ansatte i utlandet. Oppfatningen er at samfunnsansvaret tas på alvor ved å følge lover og forskrifter, ha en høy etisk standard, ivareta arbeidstakernes rettigheter og sosiale forhold etter beste evne, samt ta miljøhensyn.

ORGANISASJON, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Konsernet hadde ved utgangen av året 205 ansatte, mot 237 ved årets inngang. Nedgangen i antall ansatte skyldes blant annet omorganiseringer og effektiviserings tiltak i enkelte virksomheter, samt at Vinterparkens ansatte gikk fra å være ansatte i et datterselskap til et felleskontrollert selskap i løpet av året. Morselskapet Selvaag Gruppen AS hadde 16 ansatte ved utgangen av året, mot 20 ansatte ved utgangen av 2016.

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 16 ansatte er det to 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 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

og det ble i 2017 signert en aksjonæravtale som er nærmere beskrevet i note 14. Eksisterende aksjonærer har forkjøpsrett til selskapets aksjer. I forhold til eierstyring og selskapsledelse, omhandler Selvaag Gruppens vedtektsbestemmelser kun bestemmelser om antall styremedlemmer.

Styret i holdingselskapet Selvaag Gruppen AS består av fire styremedlemmer, hvorav styreleder er uten eierinteresser i holdingselskapet eller i noen av de underliggende virksomhetene. Øvrige styremedlemmer er aksjonærer i selskapet.

Ledelsen i Selvaag Gruppens datterselskaper rapporterer til selskapets styre, som i de fleste virksomhetene består av uavhengige eksterne og interne styremedlemmer. De interne medlemmene er 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, hvor renten fortsatt er lav, arbeidsledigheten liten og landets finansielle reserver er store. Renteøkninger, oljepris- og arbeidsmarkedsutviklingen er alle av stor betydning for utsiktene fremover. Internasjonalt er tendensene til økt proteksjonisme, med mulig handelskrig og redusert verdenshandel, samt økt ustabilitet i enkelte regioner som følge av krigshandlinger, klimaendringer, innvandring og befolkningsvekst, av betydning for den videre økonomiske situasjonen i verden. Oppfatningen er imidlertid at fremtidsutsiktene i Norge og for våre virksomheter er gode, men utviklingstrekk og hendelser som beskrevet over vil erfaringsmessig være av betydning for aktiviteten, mulighetene og risikoen knyttet til det vi driver med.

Selvaag investerer i eiendom og annen virksomhet, gjennomfører rehabiliteringsprosjekter, samt utvikler nye boliger og bydeler i Norge, med fokus på Oslo-regionen. Oppfatningen er at mulighetene for å igangsette nye boligprosjekter i og omkring de største byene fortsatt vil være gode i årene som kommer, grunnet fortsatt sentralisering og generell etterspørsel etter nye boliger. Markedet for rehabilitering av eiendom ventes å vokse de kommende årene. Eiendom med sentral beliggenhet, gode kvaliteter og kontantstrøm forventes fortsatt å ha en akseptabel verdiutvikling over tid, men evne til å drive rasjonelt med høy kundetilfredshet samt evnen til å gjennomføre gode utviklingsgrep vil bli enda viktigere fremover.

Hovedfokus for Selvaag Gruppen vil fortsatt være å sørge for god verdiskaping i alle virksomhetsområdene, ved å fokusere på kjerneaktivitet, sunn vekst, løpende driftsforbedringer, gode finansieringsløsninger og kompetanseutvikling.

EGENKAPITAL OG RESULTATDISPONERING

Selvaag Gruppen hadde pr. 31. desember 2017 en egenkapital på 5.408 millioner kroner i konsernregnskapet og 1.867 millioner kroner i selskapsregnskapet.

Styret har vurdert at Selvaag Gruppen har en forsvarlig egenkapital og likviditet ved utgangen av 2017. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet på 497 millioner kroner i morselskapet Selvaag Gruppen AS:

Avsatt utbytte: 100 millioner kroner

Overført til annen egenkapital: 397 millioner kroner

Oslo, 25. april 2018


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: Olav H. Selvaag, Frederik Selvaag, Tore Myrvold og Bjarne Borgersen.

Resultatregnskap

Selvaag Gruppen AS

Konsern

2016	2017	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2017	2016
6 069	3 987		Salgsinntekter	2	3 432 645	4 097 589
46 534	6 811		Gevinst ved salg av anleggsmidler	4	223 068	767 895
52 603	10 798		SUM DRIFTSINNTEKTER		3 655 713	4 865 484
0	0		Vareforbruk		2 309 282	2 856 276
57 602	46 283	16	Lønnskostnader mm.	16	285 047	314 427
21 516	21 839	21	Andre driftskostnader	21/22	196 084	304 161
18 726	2 665	4	Av- og nedskrivninger	4	87 163	244 613
97 844	70 787		SUM DRIFTSKOSTNADER		2 877 576	3 719 477
(45 241)	(59 989)		DRIFTSRESULTAT		778 137	1 146 007
203 180	611 234	20	Resultat fra investering i datterselskap			
0	0		Resultatandel fra TS og FKV	7	90 871	229 933
0	0		Resultat finansinvesteringer mv.	20	7 225	161 434
1 474	698	20	Finansinntekter	20	263 411	32 116
(39 644)	(15 592)	20	Finanskostnader	20	(211 612)	(290 973)
165 010	596 340		NETTO FINANSPOSTER		149 895	132 510
119 769	536 351		RESULTAT FØR SKATT		928 032	1 278 517
8 678	(38 929)	18	Skattekostnad	18	(77 902)	(213 093)
128 447	497 422		ÅRSRESULTAT FØR MINORITET		850 130	1 065 424
			Minoritetsinteresser	3	270 556	191 821
			ÅRSRESULTAT ETTER MINORITET	3	579 574	873 603

Balanse pr. 31.12

Selvaag Gruppen AS

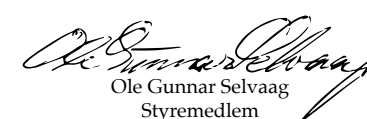
Konsern

2016	2017	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2017	2016
133 727	96 601	18	Utsatt skattefordel	18	0	0
0	0		Immaterielle eiendeler		0	0
163 455	171 155	4	Varige driftsmidler	4	3 379 458	2 990 298
1 628 669	1 629 947	6	Aksjer i datterselskaper			
10 219	21 770	7	Investering i TS og FKV	7	702 103	484 861
200	230	9	Anleggsaksjer	9	52 110	126 041
2 382	3 063	11	Andre fordringer	11	298 601	242 860
1 641 470	1 655 010		Finansielle anleggsmidler		1 052 814	853 762
1 938 652	1 922 766		ANLEGGSMIDLER		4 432 272	3 844 060
0	0		Varelager og prosjekter i arbeid	8	4 731 042	4 310 091
1 618	651	15	Kundefordringer		216 055	152 533
13 038	3 362		Andre fordringer		102 892	178 408
0	0		Investeringer	10	259 640	199 551
280 895	558 149	15	Fordringer på konsernselskap			
179 742	259	5/15	Betalingsmidler	5/15	1 498 880	2 249 717
475 293	562 421		OMLØPSMIDLER		6 808 509	7 090 300
2 413 945	2 485 187		SUM EIENDELER		11 240 781	10 934 360
654 360	654 360	3/14	Aksjekapital	3/14	654 360	654 360
245 894	245 894	3	Overkurs	3	245 894	245 894
598 943	966 365	3	Annen egenkapital	3	3 090 435	2 697 717
			Minoritetsinteresser	3	1 417 714	1 303 844
1 499 197	1 866 619	3	EGENKAPITAL	3	5 408 403	4 901 815
38 653	42 430	17	Pensjonsforpliktelser	17	43 073	39 247
			Utsatt skatt	18	325 117	287 345
29 300	0	12	Rentebærende gjeld	12	4 158 925	4 611 430
301 353	40 104	15	Annen langsiktig gjeld		295 063	295 194
369 306	82 534		LANGSIKTIG GJELD		4 822 178	5 233 216
0	6 578		Gjeld til kredittinstitusjoner		8 238	0
4 227	9 202	15	Leverandørgjeld		208 855	256 170
0	1 802	18	Betalbar skatt	18	109 529	131 030
346 570	372 711	15	Gjeld til konsernselskap			
80 000	100 000	3	Avsatt utbytte	3	178 453	121 406
114 645	45 741	11	Annen kortsiktig gjeld	11	505 125	290 723
545 442	536 034		KORTSIKTIG GJELD		1 010 200	799 329
2 413 945	2 485 187		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 240 781	10 934 360

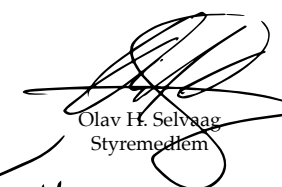
Oslo, 25. april 2018



Bjarne Bortersen
Styreleder



Ole Gunnar Selvaag
Styremedlem



Olav H. Selvaag
Styremedlem



G. Frederik Selvaag
Styremedlem



Tore Myrvold
Adm. direktør

Kontantstrømoppstilling

Selvaag Gruppen AS

Konsern

2016	2017	Beløp i NOK 1 000	2017	2016
119 769	536 351	Resultat før skattekostnad	928 032	1 278 517
0	0	Betalte skatter	(176 601)	(196 216)
(46 534)	(6 811)	Gevinst ved salg av driftsmidler	(223 068)	(767 895)
18 726	2 665	Av- og nedskrivninger driftsmidler	87 163	244 613
(157 074)	(611 234)	Resultat aksjer og andeler	(98 096)	(391 367)
0	0	Resultat fra andre finansielle anleggsmidler	(66 414)	0
(3 162)	3 523	Endring arbeidskapital	(616 798)	52 795
22 844	(81 601)	Endring i andre tidsavgrensningposter	266 658	(72 110)
(45 431)	(157 107)	Netto likviditetsendring fra løpende drift	100 876	148 337

(6 416)	(14 823)	Investering driftsmidler	(82 726)	(86 597)
60 425	11 269	Salg av driftsmidler	424 297	1 694 210
255	0	Salg av finansielle anleggsmidler	110 723	0
1 362	0	Oppkjøp av selskaper	(331 489)	67 490
119 774	(12 180)	Endring i finansielle investeringer	(25 364)	306 738
175 400	(15 734)	Netto likviditetsendring fra investeringer	95 441	1 981 841

166 823	13 238	Endring mellomværende med konsern	0	0
0	0	Opptak av pantegjeld og obligasjonslån mm.	2 143 939	1 033 854
(45 750)	(29 300)	Nedbetaling av pantegjeld og obligasjonslån mm.	(2 791 664)	(1 469 190)
4 705	0	Endring andre langsiktige fordringer / gjeld	(99 758)	(98 583)
0	4 955	Innbetalt konsernbidrag	0	0
72 761	107 887	Innbetalt utbytte	0	0
(62 000)	(110 000)	Utbetalt utbytte	(110 000)	(62 000)
0	0	Minoritet - utdelinger mv	(97 909)	(55 683)
136 539	(13 220)	Netto likviditetsendring fra finansiering	(955 392)	(651 602)

266 508	(186 061)	Netto likviditetsendring	(759 075)	1 478 576
(86 766)	179 742	Betalingsmidler 01.01	2 249 717	771 141
179 742	(6 319)	Betalingsmidler 31.12	1 490 642	2 249 717

179 742	259	Bankinnskudd	1 498 880	2 249 717
-	(6 578)	Konsernkonto / kassekreditt	(8 238)	-
179 742	(6 319)	Netto betalingsmidler 31.12	1 490 642	2 249 717

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 interntgevinster 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 interntgevinster. 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 interntgevinster. 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, KLASSIFISERING OG VURDERING**Klassifisering av eiendeler og gjeld**

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

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

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

Aksjer og andeler

Aksjer og andeler av strategisk 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 konsernets 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 prosjekterrelaterte lønns-kostnader med tillegg av en forholdsmessig andel av indirekte kostnader.

For bolig- og eiendomsprosjekter anvendes ferdiggrad multiplisert med salgsggrad 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 annen 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 23 % av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og skattevirkningene er beregnet av netto-grunnlaget.

Note 2: Virksomhetsområder og geografisk inndeling

(NOK 1 000)	Salgs- inntekter	Av- og ned- skrivninger	Drifts- resultat	Resultat før skatt	Eiendeler	Gjeld
2017						
Selvaag Eiendom	232 166	79 857	101 203	324 971	4 737 722	2 856 421
Selvaag Bolig	2 970 584	4 084	625 492	661 033	6 254 697	3 384 314
Selvaag Vinterparken (tidl. Selvaag Byutvikling)	34 025	-	78 605	109 552	207 002	32 965
Selvaag Prosjekt	217 108	391	11 088	11 079	66 212	57 212
Selvaag Realkapital	32 279	-	16 615	16 439	46 612	18 212
Selvaag Invest	-	166	(6 794)	661	313 550	73 329
City Self-Storage	-	-	-	-	-	-
Ekely Holding	-	-	-	-	-	-
Annen virksomhet / morselskap / elimineringer	(53 517)	2 665	(48 072)	(195 703)	(385 014)	(590 075)
Sum konsern	3 432 645	87 163	778 137	928 032	11 240 781	5 832 378
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 Vinterparken (tidl. 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

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 2016.

Region (NOK 1 000)	Salgsinntekter		Eiendeler	
	2017	2016	2017	2016
Norge	3 432 562	4 021 926	11 175 406	10 539 350
Utland	83	75 663	65 375	395 010
SUM	3 432 645	4 097 589	11 240 781	10 934 360

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 31.12.2017 var Selvaag Eiendoms resterende virksomhet i USA, Polen og Baltikum. 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	654 360	-	245 894	598 943	1 499 197	
Årets resultat	-	-	-	497 422	497 422	
Tilleggsutbytte 2016 regnskapet	-	-	-	(30 000)	(30 000)	
Avsatt utbytte 2017	-	-	-	(100 000)	(100 000)	
Egenkapital 31.12	654 360	-	245 894	966 365	1 866 619	

Konsern (NOK 1 000)	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
Egenkapital 01.01	654 360	-	245 894	2 697 717	1 303 844	4 901 815
Årets resultat	-	-	-	579 574	270 556	850 130
Tilleggsutbytte 2016 regnskapet	-	-	-	(30 000)	-	(30 000)
Avsatt og utbetalt utbytte 2017	-	-	-	(100 000)	(126 981)	(226 981)
Tilgang / avgang / utdeling minoritet	-	-	-	-	(7 272)	(7 272)
Kjøp av egne aksjer i Selvaag Bolig	-	-	-	(26 219)	(22 773)	(48 992)
Omregningsdifferanser ol.	-	-	-	(30 637)	340	(30 297)
Egenkapital 31.12	654 360	-	245 894	3 090 435	1 417 714	5 408 403

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	-	190 070	73 475	268 292
Tilgang	-	-	12 446	2 377	14 823
Avgang	-	-	(5 592)	(2 437)	(8 029)
Anskaffelseskost 31.12	4 747	-	196 924	73 415	275 086
Akk. avskrivninger 01.01	2 646	-	3 310	54 135	60 091
Avskrivninger	-	-	577	1 818	2 395
Avgang ordinære avskrivninger	-	-	(1 224)	(2 347)	(3 571)
Akk. ordinære avskrivninger 31.12	2 646	-	2 663	53 606	58 915
Akk. nedskrivninger 01.01	2 101	-	28 880	13 765	44 746
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger	-	-	280	(10)	270
Avgang nedskrivninger	-	-	-	-	-
Akk. nedskrivninger 31.12	2 101	-	29 160	13 755	45 016
Netto bokført verdi 01.01	-	-	157 880	5 575	163 455
Netto bokført verdi 31.12	-	-	165 101	6 054	171 155

Konsern (NOK 1 000)	Goodwill	Varemerker og andre immaterielle eiendeler	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	422 236	94 545	3 468 334	158 336	4 143 451
Tilgang	-	-	77 777	4 948	82 725
Avgang	-	-	(308 937)	(6 671)	(315 608)
Tilgang ved oppkjøp	-	-	723 174	3 474	726 648
Årets omregningsdifferanser	-	-	(2 653)	(72)	(2 725)
Anskaffelseskost 31.12	422 236	94 545	3 957 695	160 015	4 634 491
Akk. avskrivninger 01.01	399 399	94 545	335 480	108 322	937 746
Avskrivninger	-	-	81 964	10 272	92 236
Avgang ordinære avskrivninger	-	-	(47 831)	(4 731)	(52 562)
Tilgang ved oppkjøp	-	-	67 547	2 041	69 588
Årets omregningsdifferanser	-	-	(168)	(7)	(175)
Akk. ordinære avskrivninger 31.12	399 399	94 545	436 992	115 897	1 046 833
Akk. nedskrivninger 01.01	22 837	-	178 695	13 875	215 407
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger	-	-	(5 063)	(10)	(5 073)
Avgang nedskrivninger	-	-	(2 125)	-	(2 125)
Tilgang ved oppkjøp	-	-	-	-	-
Årets omregningsdifferanser	-	-	(9)	-	(9)
Akk. nedskrivninger 31.12	22 837	-	171 498	13 865	208 200
Netto bokført verdi 01.01	-	-	2 954 159	36 139	2 990 298
Netto bokført verdi 31.12	-	-	3 349 205	30 253	3 379 458

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)	Anskaf- felsesår	Kostpris	Årets avskr.	Bokført verdi	Avskriv- ningssats
Hansa Property Group AS	2011	130 959	-	-	20 %
Selvaag Pluss Eiendom KS	2011	143 650	-	-	20 %
Bo En AS	2011	100 227	-	-	20 %
Selvaag-Bygg	2009	47 400	-	-	20 %
Sum goodwill		422 236	-	-	
Varemerker	2011	50 000	-	-	20 %
Andre rettigheter	2011	44 545	-	-	20 %
Sum øvrige immaterielle eiendeler		94 545	-	-	
Sum immaterielle eiendeler		516 781	-	-	

Anskaffet goodwill og andre immaterielle eiendeler fra 2011 er relatert til oppkjøp og fusjoner i Selvaag Bolig ASA. Øvrig goodwill er knyttet oppkjøp av virksomhet i 2009.

Note 5: Betalingsmidler og trekkrammer

Selvaag Gruppen har bankgarantier for skattetreksansvaret. Ubenyttet kassekreditt pr. 31.12.2017 i konsernet var 593 millioner kroner, hvorav 193 millioner kroner var knyttet til Selvaag Gruppen AS og 400 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 2 LLC.	Oklahoma, USA	100 %	100 %	
North West Appartment Investment Gr. LLC	Washington, USA	90 %	90 %	
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 %	
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 %	60 %	
Tjuvholmen Båthavn AS	Oslo	100 %	60 %	
Tjuvholmen Energi AS	Oslo	100 %	60 %	
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 %	
Fjellhamarveien 44 C AS	Oslo	100 %	100 %	
Maridalsveien 323 AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Maridalsveien 323 AS	Oslo	100 %	100 %	
Strandveien 12 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 %	22 525
Selvaag Vinterparken AS	Oslo	92,65 %	92,65 %	101 405
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 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 %	
Nyhavn Pluss AS	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 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Strandkanten Pluss II AS	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 %	
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 %
Jaasund Bolig III AS	Stavanger	100 %	53,5 %
Jaasund Næring 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 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 Langhus AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Solberg AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Hamang 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 %
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 Løren 7 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 Vinterportalen 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 %
Løren 5 Næring AS	Oslo	100 %	53,5 %
Lørenvangen 22 Hjemmel AS	Oslo	100 %	53,5 %
Lervig Brygge Vest AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Pluss Service AB	Sverige	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Lørenporten AS	Oslo	100 %	53,5 %
Sum bokført verdi aksjer i morselskap			1 629 947

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	29,15 %	11 076	1 412	21 770
Tilknyttede selskaper					21 770

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 %	43 955	-	-	-	(7 253)	-	36 702
Stord Industribygg Holding AS	Stord	66,0 %	(8 661)	-	-	-	(1 861)	-	(10 522)
Tangen Pluss AS	Kristiansand	50,0 %	482	-	-	-	(72)	-	410
S Trumpet Holding AB	Stockholm	50,0 %	46 011	-	-	-	26 880	-	72 891
Sandvika Boligutvikling AS	Bærum	37,0 %	2 981	-	-	-	-	-	2 981
Sandsliåsen Utbygging AS	Bergen	50,0 %	6 228	-	-	-	(115)	-	6 113
Ehousing	Oslo	50,0 %	237	-	-	-	(151)	-	86
Sandvika Boligutvikling KS	Bærum	33,3 %	1 125	-	-	-	(259)	-	866
Kaldnes Brygge AS	Tønsberg	50,0 %	124 068	-	-	-	12 716	-	136 784
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	Oslo	50,0 %	10 037	5 000	-	-	38	-	15 075
Sandnes Eiendom Invest AS	Sandnes	20,0 %	42 202	-	-	-	1 557	-	43 759
Tiedemannsfabrikken AS	Oslo	50,0 %	4 342	-	-	-	47 115	-	51 457
Smedplassen Prosjekt AS	Trondheim	50,0 %	11 732	-	-	-	7 294	-	19 026
Sinsenveien 45-49 KS/AS	Oslo	50,0 %	12 621	-	-	-	(8 190)	-	4 431
Pottemakeren Utvikling AS	Oslo	50,0 %	-	53	-	-	(314)	-	(261)
Fornebu Sentrum Utvikling AS	Oslo	50,0 %	-	5 016	-	-	-	-	5 016
Haakon VII gate	Trondheim	50,0 %	-	20	-	-	(1 702)	-	(1 682)
Heimdal Stasjonsby AS	Trondheim	50,0 %	-	29 944	-	-	(905)	-	29 039
NAIG *)	Seattle, USA	*)	13 408	(13 122)	(237)	-	17 716	(17 716)	49
SEED OU	Tallin, Estland	22,2 %	19 606	-	1 549	-	(684)	(15 589)	4 882
SEED KS	Oslo	9,0 %	5 960	-	-	-	113	(1 800)	4 273
SEED AS	Oslo	10,0 %	109	-	-	-	-	-	109
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49,0 %	124 461	-	-	-	31 198	(49 000)	106 659
Tjuvholmen KS	Oslo	60,0 %	13 592	-	-	(2 538)	8 724	(8 100)	11 678
Tjuvholmen AS	Oslo	60,0 %	330	-	-	-	-	(5)	325
Vinterparken Holding	Oslo	49,5 %	-	180 086	-	-	(33 973)	-	146 113
Utleiebolig AS	Oslo	35,9 %	10 034	12 810	-	-	(7 001)	-	15 843
Felleskontrollert og tilknyttet virksomhet			484 861	219 807	1 312	(2 538)	90 871	(92 210)	702 103

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

For investeringer i norske selskaper er hovedregelen at eierandelen er tilsvarende stemmeandelen. Tilsvarende gjelder de fleste utenlandske investeringer.

Investeringene 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	
	2017	2016	2017	2016
Råtomter	-	-	2 032 020	1 635 079
Prosjekter under utvikling	-	-	2 498 569	2 416 246
Ferdigutviklede enheter (bolig og annen eiendom)	-	-	200 252	258 559
Prosjekter i arbeid	-	-	4 730 841	4 309 884
Varelager (varer innkjøpt for videresalg)			201	207
Sum	-	-	4 731 042	4 310 091

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 salgsggraden til det enkelte prosjekt. Varelager vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

Note 9: Anleggsaksjer

(NOK 1 000)	Andel (%)	Anskaffelses-	Selvaag Gruppen AS	Konsern	
		kost	Balanseført verdi	Balanseført verdi	
Koksa Eiendom AS	12,59 %	6 666	-	6 666	
ICG Portfolio VII	14,50 %	12 168	-	16 410	
ICG Portfolio VIII	10,00 %	7 301	-	9 846	
ICG Portfolio 2014	5,00 %	7 453	-	8 205	
River Park LLC	8,90 %	5 497	-	4 521	
Aksjer i Otovo AS	3,60 %	4 949	-	4 949	
Andre anleggsaksjer *)		7 355	230	1 513	
Sum		51 389	230	52 110	

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

Note 10: Porteføljeinvesteringer

Markedsbaserte aksjer og obligasjoner

Selskapet hadde ingen markedsbaserte aksjer eller obligasjoner i porteføljen ved utgangen av 2017.

(NOK 1.000)	Eierandel	Bokført verdi
Contango Ventures II	61,9 %	49 794
Seagarden Group	37,9 %	40 392
Voss of Norway	2,6 %	34 741
Nevion Europe	15,5 %	27 681
Nordic Capital Partners	6,8 %	11 790
Andre direkte investeringer *)		95 242
Sum direkte investeringer		259 640

*) Investeringer med balanseført verdi under 5 millioner kroner.

Note 11: Andre fordringer / Annen kortsiktig gjeld

Andre fordringer (NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Lån til aksjeeiere	-	-	-	-
Andre langsiktig fordringer	3 063	2 382	298 601	242 860
Sum	3 063	2 382	298 601	242 860

Annen kortsiktig gjeld (NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Gjeld til aksjeeiere	-	-	-	-
Andre påløpne kostnader	45 741	114 645	505 125	290 723
Sum	45 741	114 645	505 125	290 723

Note 12: Rentebærende langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner (NOK 1.000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Forfall 2017	-	29 300	-	1 131 378
Forfall 2018	-	-	380 608	1 269 740
Forfall 2019	-	-	1 356 580	1 369 074
Forfall 2020	-	-	1 014 707	541 238
Forfall 2021	-	-	534 292	300 000
Forfall 2022	-	-	621 542	-
Forfall etter 2022	-	-	251 196	-
Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-	29 300	4 158 925	4 611 430

Konsernets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner ble i 2017 redusert med 453 millioner kroner fra 4.611 millioner kroner til 4.159 millioner kroner. Selvaag Boligs andel av gjelden utgjorde 2.217 millioner kroner, mens Selvaag Eiendoms andel utgjorde 1.941 millioner kroner.

Gjeldsreduksjonen skjedde med 356 millioner kroner i Selvaag Bolig, 67 millioner kroner i Selvaag Eiendom og 29 millioner kroner i Selvaag Gruppen.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid på konsernets langsiktige rentebærende gjeld økte fra 2,2 år ved forrige årsskifte til 3,4 år pr. 31.12.2017.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler økte med 769 millioner kroner fra 6.247 millioner kroner til 7.015 millioner kroner.

Pantsatte eiendeler (NOK 1 000)	Konsern	
	2017	2016
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	7 015 310	6 246 595

Note 13: Finansielle instrumenter og risikostyring

Konsernet bruker sikringsinstrumenter for å skjerme seg mot eksponeringer i valuta- og rentesvingninger. Per 31.12.2017 hadde konsernet ingen valutaterminkontrakter.

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 ervervstidspunktet 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 renteswapper	Ant. Valuta		Mottar	Gj.snittlig vektet		Beløp
				fast rente	gjensstående (NOK 1 000) løpetid	
Rentesikring i Selvaag Gruppen	4	NOK	NIBOR 3m/6m	5,64 %	0,6 år	870 050
Rentesikring i Selvaag Eiendom	7	NOK	NIBOR 3m	5,30 %	5,5 år	1 273 676
Sum	11	NOK	NIBOR 3m/6m	5,44 %	3,3 år	2 143 726

Rentesikringskontraktene i konsernet finnes i morselskapet Selvaag Gruppen AS og i Selvaag Eiendom.

I selskapsregnskapet til Selvaag Gruppen var det per 31.12.2017 balanseført en forpliktelse på 23 millioner kroner knyttet til rentesikringsavtaler med negativ markedsverdi overstigende morselskapets rentebærende gjeld.

I konsernregnskapet var det per 31.12.2017 balanseført forpliktelser på 93 millioner kroner knyttet til rentesikringskontraktene. Disse balanseførte forpliktelsene knyttes til rentesikringsavtaler som er blitt innlemmet i konsernet ved oppkjøp av selskap. Disse forpliktelsene reduseres lineært i takt med lengden på de underliggende eksternt ervervede avtalene. Per 31.12.2017 var konsernets rentebærende gjeld lik 4.159 millioner kroner og konsernets rentesikringsavtaler hadde en negativ markedsverdi på til sammen 225 millioner kroner.

Note 14: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selvaag Gruppen AS	Antall aksjer	(NOK 1 000) Pålydende	(NOK 1 000) Aksjekapital
Aksjekapital (en aksjeklasse)	10 906	60	654 360
Aksjonærer	Antall aksjer	Eier-/stemmeandel	
OGS Holding AS (Ole Gunnar Selvaag)	790	7,2 %	
Seltangen AS (Olav H. Selvaag)	5 058	46,4 %	
Mulholland Holding AS (G. Frederik Selvaag)	5 058	46,4 %	
Sum	10 906	100 %	

Aksjonærene har i 2017 signert en aksjonæravtale som løper til 2027. Avtalen går ut på at OGS Holding AS har fått en rett til å selge aksjer til Selvaag Gruppen AS for inntil 10 millioner kroner pr år (indeksregulert) til beregnet markedspris, mot å gi fra seg utbytte- og stemmeretten i perioden. Avtalen forutsetter at aksjelovens vilkår for erverv av egne aksjer er oppfylt.

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

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS	
	2017	2016
Fordringer på konsernselskap	558 149	280 895
Gjeld til konsernselskap	359 988	346 570

Selvaag Gruppen hadde i selskapsregnskapet per 31.12.2017 betydelige kortsiktige fordringer på og gjeld til datterselskaper. Dette er mellomværende som gjøres opp i 2018.

Selvaag Gruppen AS har etablert konsernkontosystem i Norge hos DNB som per 31.12.2017 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. Per 31.12.2017 var det netto trekk på 7 millioner kroner.

For andre konserninterne mellomværende enn konsernkonto er det ikke stillet eller avgitt pantesikkerhet.

Konsernmellomværende er inkludert i de ulike balansepostene med følgende beløp:

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS	
	2017	2016
Kundefordringer	78	1 510
Leverandørgjeld	6 908	628
Annen langsiktig gjeld	40 104	301 274

Note 16 - Lønnskostnader, antall ansatte, revisjonshonorar mm

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Lønnskostnader	40 665	43 789	254 807	276 404
Pensjonskostnader	5 162	10 462	14 548	21 382
Andre personalkostnader	456	3 351	15 692	16 641
Sum lønnskostnader m.v.	46 283	57 602	285 047	314 427
Antall ansatte i Norge pr. 31.12	16	20	205	237
Antall ansatte i utlandet pr. 31.12	-	-	-	-
Antall årsverk (gjennomsnitt)	18	22	204	256

		Honorar	Lønn	Bonus	Andre godt- gjørelser	Pensjon	Lån
(NOK 1 000)							
Styret i Selvaag Gruppen AS							
Styreleder	Bjarne Borgersen	450	-	-	-	-	-
Styremedlem og eier	Ole Gunnar Selvaag	-	672	-	220	20	-
Styremedlem og eier	G. Frederik Selvaag	-	758	-	328	20	-
Styremedlem og eier	Olav H. Selvaag	-	758	-	255	20	-
Administrerende direktør	Tore Myrvold	-	3 033	2 000	189	54	-

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.

Fire ledende ansatte, og tre 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 dersom de står i stilling i konsernet frem til pensjonsalder. 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	
	2017	2016	2017	2016
Honorar for lovpålagte tjenester	688	429	5 791	5 938
Honorar for andre attestasjonstjenester	-	69	647	702
Honorar for andre tjenester	-	-	209	19
Sum	688	498	6 647	6 659

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	
	2017	2016	2017	2016
Pensjonskostnader				
Innskudds- og uførepensjonskostnad	754	984	8 549	10 836
Øvrige (AFP, ytelse og over driften)	4 408	9 478	5 999	10 546
Sum	5 162	10 462	14 548	21 382

Pensjonsforpliktelser

Ytelsesordning og AFP	-	-	(550)	(491)
Andre pensjonsavtaler over driften	(42 430)	(38 653)	(42 523)	(38 756)
Sum	(42 430)	(38 653)	(43 073)	(39 247)

	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2017	2016	2017	2016
AFP - antall aktive personer	-	-	72	72
Ytelsesordning (lukket)	-	-	3	3
Øvrige ordninger - antall personer	9	9	11	11
Diskonteringsats	2,30 %	2,25 %	2,30 %	2,25 %
Årlig lønnsvekst	2,50 %	2,25 %	2,50 %	2,25 %
G - regulering	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %
Uttaksprosent AFP	-	-	50 %	50 %

Note 18: Skatter

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Resultat før skatt	536 351	119 769	928 032	1 278 517
24 % skatt (25 % skatt i 2016)	128 724	29 942	222 728	319 629
Skatteeffekt av:				
Permanente forskjeller	(96 219)	(44 688)		
Ikke balanseført utsatt skattefordel	2 202	475		
Skatteeffekt tidligere år / forskjell i skattesats	4 221	5 592		
Årets beregnede skatter	38 929	(8 678)		
Betalbar skatt	1 802	-	204 959	195 949
Endring utsatt skatt	37 127	(8 678)	(127 057)	17 144
Sum skattekostnad	38 929	(8 678)	77 902	213 093
Effektiv skattesats	7 %	-7 %	8 %	17 %
Avstemming endring midlertidige forskjeller				
01.01	(559 179)	(499 729)		
Tilgang ved fusjon i 2016		(468)		
Årets endring	129 602	(58 982)		
31.12	(429 577)	(559 179)		
Anleggsmidler	(39 708)	(42 203)	815 709	396 183
Kortsiktige poster (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	2 710	1 430	864 178	762 806
Gevinst og tapskonto	30 010	32 447	480 896	639 995
Investeringer	-	-	(1 751)	16 274
Langsiktig gjeld / avsetninger for forpliktelser	(66 282)	(112 837)	(40 735)	(98 631)
Fradragsberettigede renter til fremføring	(9 486)	(1 980)	(49 070)	(35 241)
Skattemessig underskudd til fremføring	(346 821)	(436 036)	(712 298)	(892 756)
Sum midlertidige forskjeller	(429 577)	(559 179)	1 356 929	788 629
Midlertidige forskjeller som ikke er utlignet	9 574	1 980	56 629	408 636
Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	(420 003)	(557 199)	1 413 558	1 197 265
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	(96 601)	(133 727)	325 117	287 345
Betalbar skatt	1 802	-	109 529	131 030

Skattesatsen i Norge i 2017 var 24 %, men er endret til 23 % fra og med 01.01.2018. Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen per 31.12.2017 er, med bakgrunn i redusert skattesats, satt til 23 % av de midlertidige forskjeller som kan utlignes.

Konsernets effektive skattesats varierer betydelig over tid og avviker vesentlig fra 24 % 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 knyttes til Selvaag Bolig (104 mnok), Selvaag Realkapital (4 mnok) og Selvaag Gruppen (1,8 mnok).

Note 19: Betingede forpliktelser

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Garantier	94 693	32 382	2 496 907	2 412 451
Ikke innkalt KS-kapital	-	-	7 784	17 838
Sum	94 693	32 382	2 504 691	2 430 289

Konsernets usikrede garantier fordeler seg per 31.12.2017 med 1.908 millioner kroner på bankgarantier og 589 millioner kroner på selskapsgarantier. Av totalt garantivolum på 2.497 millioner kroner i Selvaag Gruppen konsern er 2.320 millioner kroner etablert i Selvaag Bolig. Økningen i garantistillelser gjennom 2017 er primært relatert til Selvaag Bolig.

Ikke innkalt KS-kapital på 8 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	
	2017	2016	2017	2016
Finansinntekter				
Renteinntekter	100	226	13 833	28 667
Renteinntekter konsernselskaper	596	1 138	-	-
Agio	2	13	23 495	-
Andre	-	97	226 083	3 449
Sum	698	1 474	263 411	32 116
Finanskostnader				
Rentekostnader konsernselskaper	10 694	4 288	-	-
Rentekostnader	4 063	34 515	168 418	210 413
Disagio	4	-	-	1 529
Andre	831	841	43 194	79 031
Sum	15 592	39 644	211 612	290 973

I selskapsregnskapet hadde Selvaag Gruppen i 2017 renteinntekter konsern som følge av utlån til datterselskapene Selvaag Realkapital, Selvaag Vinterparken og Selvaag Tomt. Tilsvarende hadde selskapet rentekostnader konsern som følge av lån fra Selvaag Eiendom, Selvaag Bolig og Selvaag Invest.

I konsernregnskapet ble det under posten "Finansinntekter Andre" i 2017 inntektsført 226 millioner kroner, mot 3 millioner kroner i 2016. Det meste av disse finansinntektene knyttes til større utdelinger fra anleggsaksjer i Norge og i utlandet. (Koksa Eiendom AS og avhendet virksomhet i USA og Baltikum).

Resultat fra investering i datterselskap (DS)	Selvaag Gruppen AS	
	2017	2016
Konsernbidrag fra datterselskaper	465 064	155 216
Utbytte fra datterselskaper	150 540	80 288
Gevinst/tap ved salg/avvikling av datterselskap	(4 370)	(62 770)
Nedskrivning/reversert nedskrivning aksjer/fordringer	-	30 446
Sum	611 234	203 180

I 2017 ble ytterligere 4.037 millioner kroner kostnadsført knyttet til tidligere års salg av to datterselskaper.

I 2016 ga salget av aksjene i Selvaag Self Storage et tap på 65 millioner kroner. Gjenværende avsetninger fra salget av AS Selvaagbygg ble reversert med 2 millioner kroner i 2016, slik at samlet kostnadsført tap var 62,77 millioner kroner.

Resultat finansinvesteringer mv.

Resultat finansinvesteringer mv på 7,2 millioner kroner består av resultater fra Selvaag Invest (161,4 i 2016) som inkluderer resultatført avkastning, realiserte og urealiserte gevinster/ tap.

Note 21: Andre driftskostnader

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Salgs-, reklame- og representasjonskostnader	2 166	2 173	42 280	57 920
Kostnad lokaler	6 465	13 401	18 603	52 350
Driftskostnader eiendommer	559	811	20 921	28 691
Viderefakturerte kostnader til datterselskaper	-	(12 193)	-	-
Øvrige driftskostnader	12 649	17 324	114 280	165 200
Sum	21 839	21 516	196 084	304 161

Note 22: Operasjonelle leieavtaler

Selvaag Gruppen AS leide i 2017 lokaler på hovedkontoret, med adresse Silurveien 2, fra datterselskapet Silurveien Næringsbygg AS. Årlig leiebeløp er 4,4 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.

Alle operasjonelle leieavtaler kostnadsføres løpende og klassifiseres som andre driftskostnader. I 2017 og 2016 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	
	2017	2016	2017	2016
Salg av varer og tjenester				
- Konsernselskaper	920	16 789	-	-
- Tilknyttede selskaper	1 568	-	33 921	221
- Eiere	2 215	2 156	17 134	5 952
- Andre nærstående selskaper	-	-	12 681	13 642
Sum salg av varer og tjenester	4 703	18 945	63 736	19 815
Kjøp av varer og tjenester				
- Konsernselskaper	8 713	16 769	-	-
- Tilknyttede selskaper	-	-	-	9
- Andre nærstående selskaper	-	-	1 374	4 307
Sum kjøp av varer og tjenester	8 713	16 769	1 374	4 316

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

Note 24 - Andre forhold

Endringer i konsernsammensetningen i 2017

Selvaag Vinterparken

Selvaag Vinterparken (tidligere Selvaag Byutvikling) var frem til utgangen av første kvartal 2017 morselskap til Lørenskog Vinterpark AS. Som ledd i en transaksjon i første kvartal ble Vinterparken Holding AS etablert som mellomliggende selskap. Lørenskog Vinterpark trådte på samme tidspunkt ut av Selvaag Gruppen konsern og ble et datterselskap av Vinterparken Holding, som gjennom transaksjonen ble et felleskontrollert selskap eid med 49,5 % av Selvaag Gruppen konsern.

Aktiviteten i Lørenskog Vinterpark frem til 31.03.2017 er konsolidert inn i konsernregnskapet. Transaksjonen med eksterne parter medførte en gevinst av andel tomt i konsernregnskapet på 34 millioner kroner i virksomhetsområdet Selvaag Vinterparken (se note 2). Aktiviteten i Vinterparken Holding konsern fra og med 01.04.2017 er innarbeidet i konsernregnskapet til Selvaag Gruppen etter egenkapitalmetoden.

Kjøp av selskaper i Selvaag Eiendom

Strandveien 12 AS ble kjøpt fra AVA Eiendom AS med virkning fra 17.08.2017 for 83,8 millioner kroner. Selskapet er konsolidert inn i Selvaag Eiendom fra og med samme dato. Ved oppkjøpet ble det identifisert og allokert merverdier på henholdsvis 73 millioner kroner og 6,5 millioner kroner knyttet til tomt og bygg i konsernet. Utsatt skatt av merverdiene er balanseført med 19 millioner kroner.

Maridalsveien AS ble kjøpt fra Nydalen Kontorbygg II AS med virkning fra 15.09.2017 for 263,8 millioner kroner. Selskapet er konsolidert inn i Selvaag Eiendom fra og med samme dato. Ved oppkjøpet ble det identifisert og allokert merverdier på henholdsvis 196,3 millioner kroner og 65 millioner kroner knyttet til tomt og bygg i konsernet. Utsatt skatt av merverdiene er balanseført med 62,7 millioner kroner.

Avgang av selskaper i Selvaag Eiendom

Datterselskapet Agathon Inc med underliggende selskaper er i løpet av 2017 likvidert og avviklet. Underkonsernets konsernspiss ble endelig avviklet den 16.11.2017. Resultat frem til avviklingstidspunktene inngår i konsernets resultat for 2017.

Andre endringer i Selvaag Eiendom

Selvaag Maridalsveien 323 AS ble stiftet den 25.10.2017 som heleid datterselskap av Selvaag Eiendom AS med en egenkapital på 30 tusen kroner.

Tjuvholmen Kontor VII 2 AS ble solgt fra Selvaag Eindom AS til Tjuvholmen Parkering AS og fusjonert med sistnevnte den 18.08.2017.

Andre endringer i konsernet

I 2017, som i 2016, 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.



HØYTSVEVENDE KUNST: Verket Edge II er en del av skulpturparken på Tjuvholmen. Astrup Fearnley Museum skimtes i bakgrunnen.



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 kr 497 422 000 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 850 130 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 2017 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 2017 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørkelig 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 avvirket.

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 internkontroll.
- 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 modifierer 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 louvmessige 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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. april 2018
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Faurud
Stattdokumentert revisor

(3)

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:
Katrine Lunke/Apeland:
Side 3-4, 14, 16, 18-19, 21, 23-25,
27, 29, 31-32, 35, 39-40, 47, 70
Loft Visual Group: Side 7
Michal Tomazewicz: Side 22

Kunstverk:
Forside: «En glad gutt» Solveyg
Scafferer © Solveyg Schafferer /
BONO 2018
Side 7: «Eyes» 1997 Louise
Bourgeois © Louise Bourgeois /
BONO 2018
Side 14: «Skrikende gås» 1960
Skule Waksvik
Side 47: «Untitled» 2004
Ellsworth Kelly
Side 70: «Edge II» 2000
Antony Gormley

Trykk:
Zoom Grafisk

