



SELVAAG



Årsrapport 2018
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 altganghusene som ble oppført på Bestum på begynnelsen av 1950-tallet. Men vindeltrappen møtte enorm motstand hos Oslos byggmyndigheter, og ble rett og slett forbudt. Årsaken var at trappen ikke var innebygget, og dermed etter myndighetenes vurdering «kunne være meget farlig.»

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

Nøyaktig fem år senere gikk bygningssjefen personlig fra dør til dør, men ikke en eneste av beboerne ønsket trappen innkledd. De hadde erfart fordelene med den utvendige trappen. Den opptok ikke plass innendørs, ikke var det noe støyproblem, 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 sivilingeniør 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 2018 var det Petter Cedell og Kjersti Finnebraaten som ble hedret med verdiprisene.



OMTANKEPRISEN: Kjersti Finnebraaten er vinner av Omtankeprisen 2018.



SKAPERKRAFTPRISEN: Petter Cedell er vinner av Skaperkraftprisen 2018.

Omtankeprisen gikk til resepsjonssekretær **Kjersti Finnebraaten** i Selvaag Gruppen. Juryen peker på at Kjersti står for det lille ekstra i arbeidsdagen:

«Hun har en engels tålmodighet – både med ansatte, gjester og alle som ringer inn. Hun er imøtekommen og blid, og alltid positiv. Om henne blir det sagt at «vi merker ikke at Kjersti er her, men det merkes veldig godt når hun ikke er her»», skriver juryen i sin begrunnelse.

Skaperkraftprisen gikk til **Petter Cedell**, konserndirektør for eiendomsinvesteringer i Selvaag Bolig. Han har jobbet i Selvaag i 30 år, og juryen vektlegger Cedells spesielle teft i sin begrunnelse:

«Han har vist god skaperkraft ved å se potensial i tomter. Han erverver og utvikler tomter til å bli gode og lønnsomme boligprosjekter. Han er tillitsskapende og samarbeidsorientert.»

Gode relasjoner gir gode resultater

2018 ble nok et godt økonomisk år for Selvaag Gruppen. Selskapenes store kontaktnett og gode omdømme betyr mye for suksessen.

– Folk kjenner oss og vet at det er trygt å handle med Selvaag. Det hjelper oss både når vi skal kjøpe og selge, sier Olav H. Selvaag.

– 2018 var et år med mange gode transaksjoner. I tillegg til de mange boligsalgene i Selvaag Bolig, solgte Selvaag Prosjekt et bredt spekter av tjenester til borettslag, Selvaag Eiendom kjøpte flere attraktive næringsseiendommer, Selvaag Invest fikk nye investorer med i bysykkelselskapet UIP, Snøporten hentet mer kapital, og vi kjøpte ut våre partnere innen boligutleie og etablerte Selvaag Utleiebolig, oppsummerer Frederik Selvaag.

Brødrene mener selskapene får flere muligheter og enklere prosesser fordi Selvaag er kjent for å oppføre seg skikkelig.

– Det betyr mye for oss, både menneskelig og økonomisk, at folk vet at de kan stole på oss, slår Olav fast.

Vil bli best i leiemarkedet

Etableringen av Selvaag Utleiebolig skjedde ved inngangen til 2019, etter forarbeid gjennom 2018. Utgangspunktet er selskapet Utleiebolig AS, der Selvaag har vært deleier. De øvrige aksjonærene ble kjøpt ut, og Selvaag Utleiebolig ble et heleid Selvaag-selskap, med 430 leiligheter utleid og



SATSER PÅ UTLEIE: Selvaag Utleiebolig vil bli ledende i utleiemarkedet, og sikre moderne boliger med gode bomiljøer også for dem som ikke har råd til å eie.

LYSE UTSIKTER: Spennende kjøp, omstillinger og nye satsninger har lagt et godt grunnlag for videre vekst, sier (fra venstre) Olav H. Selvaag, Tore Myrvold og Frederik Selvaag i Selvaag Gruppen.



SOLID GRUNNLAG: Tore Myrvold, Olav H. Selvaag og Frederik Selvaag er fornøyde med at alle Selvaag-selskapene er godt posisjonert for videre vekst.

410 under bygging.

– Vi vil at alle skal kunne bo godt. 70 år etter at farfar bygget det første huset og satset på salg av gode, rime-
lige boliger, ønsker vi at Selvaag også
skal bli kjent for gode utleieboliger. Vi
vil bli ledende i dette markedet, sier
Frederik Selvaag. Han tok ledelsen for
det nye selskapet i startfasen.

Selvaag Utleiebolig vil leie ut nyere
leiligheter, og ønsker å eie hele bygg
eller oppganger, slik at boligene kan
følges opp og forvaltes godt. Boligene
som leies ut i dag og er under bygging
er på totalt 44 000 kvadratmeter, og
har en samlet verdi på omkring tre
milliarder kroner.

Lavere resultat

Eierselskapet Selvaag Gruppen, som
brødrene eier sammen med sin far
Ole Gunnar Selvaag, fikk et resultat
før skatt på 606 millioner, mot 928
millioner året før.

– Nedgangen skyldes i all hovedsak
færre realiseringer i 2018 enn i
2017, forklarer administrerende
direktør Tore Myrvold. Brødrene
Selvaag lar seg ikke bekymre av
resultatnedgangen.

– Etter flere år med mange realise-
ringer, er vi nå i en fase hvor vi kjøper,
og det gir utslag på bunnlinjen. Den

løpende driften er preget av omstillin-
ger og nye satsinger, og vi mener vi nå
har forutsetninger for god lønnsomhet
framover, sier Frederik Selvaag. Han
understreker at selskapene i gruppen
er selvstendige, og at alle nå har gode
forutsetninger for lønnsom vekst.

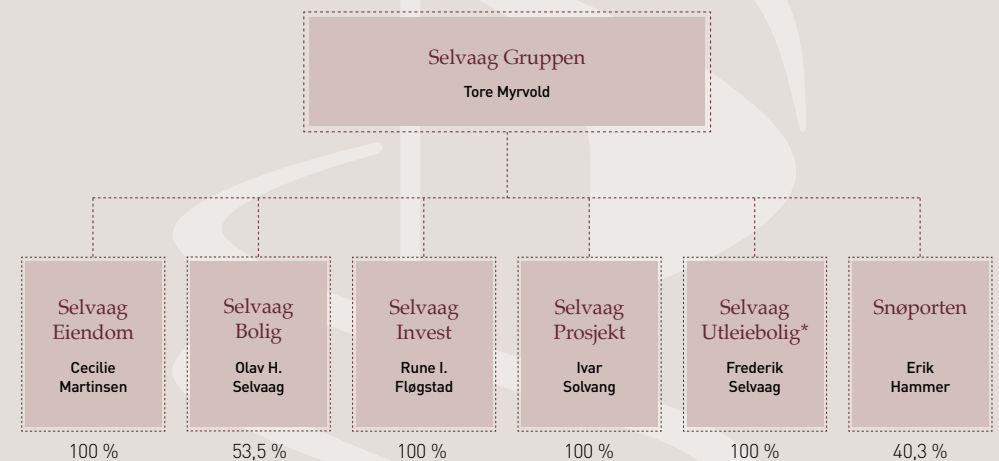
Verdiene lever

Eierne understreker at verdiene i
Selvaag ikke bare er de økonomiske.

– Det viktigste vi har er alle de gode
menneskene og kulturen. Omtanke
og skaperkraft er kjerneverdiene våre,
og jeg føler dette er et verdigrunnlag
organisasjonen setter pris på og tar
alvorlig. Skaperkraften viser seg blant
annet i store, innovative prosjekter
som Snøporten og planleggingen av
Fornebu Brygge, men også i hvordan
små, hverdagslige problemer løses. Vi
ønsker å dyrke nysgjerrigheten, slik
at alle hele tiden leter etter hvordan
ting kan bli bedre eller gjøres på bedre
måter. Alle store suksesser starter med
nysgjerrighet, slår Olav fast.

– Omtanke opplever vi både i forhold
til omgivelsene og internt. Det betyr
enormt mye for oss at alle medarbeiderne
trives og tar vare på hverandre, avslutter
Frederik.

Virksomhetsoversikt



* Selvaag Utleiebolig ble et heleid
datterselskap av Selvaag Gruppen med
virkning fra 04.01.2019. Før dette eide
Selvaag Gruppen, direkte og indirekte,
42 % av selskapet.

Sammen for kvinner

– Vi mener kvinnene er vesentlige for integrering, og ikke minst for at integreringen skal fungere også for barna, sier Anne Gunn Friis-Stenseth. Hun følger opp støtten Selvaag gir til kvinnesentre drevet av Røde Kors.

Selvaag har i flere år støttet Røde Kors sitt arbeid med å hjelpe innvandrerkvinner med å finne sin vei inn i det norske samfunnet og fellesskapet.

– Dette er noe våre eiere brenner for, fordi det er viktig å fange opp kvinnene i integrering. Røde Kors er flinke til å legge til rette for praktiske kurs og tilbud som gjør at kvinnene kan fungere bedre i samfunnet, sier Friis-Stenseth.

Tilbyr 15 praktiske kurs

Røde Kors driver kvinnekafeer på Mortensrud, Grorud og Grønland. I 2018 ble kvinnekafeen på Grønland slått sammen med Stella – Oslo Røde Kors kvinnesenter. Dette er en åpen møteplass som retter seg mot mødre, under mottoet «Hjelper du mor, hjelper du barna». Tilbudene er for kvinner med lavt norsknivå som kommer fra meget utfordrende sosioøkonomiske kår.

– Vi synes tilbudet på Stella er utrolig spennende. De har blant annet

skrivekurs, norskkurs, fotokurs, kurs i digitale medier og kurs relatert til helse. De som har med barna sine, får også tilbud om leksehjelp, sier Friis-Stenseth.

Lavterskeltilbud for alle

Senteret fungerer som en møteplass, og er åpent alle hverdager fra klokken 12-17. Her tilbys det drop-in aktiviteter som samtalegrupper på norsk, syverksteder og datahjelp.

– De har også gågrupper der en veileder tar dem med i nærområdet og viser nødvendige ting som postkontor, barnehage, skole, matbutikk og legekontor. Dette er et viktig bidrag for å forenkle hverdagen. Jeg hørte for eksempel om en dame i Gamlebyen som brukte en time på å levere i barnehagen, mens hun kunne brukt et kvarter dersom hun kunne den korteste veien, sier Friis-Stenseth.



ÅPEN MØTEPLASS: Kvinner kan møtes og delta på en rekke spennende aktiviteter ved kvinnesentrene drevet av Røde Kors. Det sikrer bedre integrering.

STØTTE TIL INTEGRERING: – Dette er noe våre eiere brenner for, fordi det er viktig å fange opp kvinnen i integrering, forteller Anne Gunn Friis-Stenseth om støtten Selvaag gir til kvinnesentre drevet av Røde Kors.



Engasjerende kunst

Sommerutstillingen av verker fra Selvaag-familiens kunstsamling ga stor medieinteresse og over 40 000 besøkende til Astrup Fearnley Museet. – En vellykket måte å gjøre kunstengasjementet vårt mer kjent på, sier kunstforvalter Marit Albertsen i Selvaag.

Til tross for en veldig varm sommer, valgte mange å gjøre et dypdykk i 80 verker fra Selvaag-familiens kunstsamling. Utstillingen på Tjuvholmen viste utvalgte verker av anerkjente internasjonale kunstnere. Samlingen inkluderer en rekke forskjellige kunstneriske uttrykk og retninger, og et bredt spekter av teknikker fra maleri, tegning og fotografi til skulptur og installasjon. Flere av disse var hentet fra veggene i Selvaags hovedkontor i Silurveien 2.

– Sirkelen sluttet

Familiens kunstsamling har sin opprinnelse i at sivilingeniør Olav Selvaag i sin tid begynte å samle på figurativ kunst og utplassere i tilknytning til Selvaags prosjekter. I nyere tid har Olav H. Selvaag og Frederik Selvaag utvidet samlingen. Blant annet brukes mye billedkunst til å utsmykke ulike eiendommer.

– Det var stort sett billedkunsten fra samlingen som ble vist på Astrup Fearnley. I tillegg var det stort fokus på



STORSTILT ÅPNING: Oppmøtet var stort da Olav H. Selvaag som en av flere holdt tale under åpningen av sommerens utstilling av verker fra Selvaag-familiens kunstsamling.

de fantastiske skulpturene i Selvaags eie, som er en del av skulpturparken utenfor huset. Disse inkluderer sentrale verk av Louise Bourgeois, Franz West, Paul McCarthy og Anish Kapoor. Grunnleggeren ønsket å ha kunsten ut der folk ferdes. Nå er sirkelen sluttet ved at barnebarna har tatt kunsten inn på museet igjen, fastslår Albertsen.

Engasjerte tilbakemeldinger

Utstillingen førte til mange positive tilbakemeldinger og stort engasjement, både fra besøkende og et bredt utvalg medier.

– Vi er opptatt av at kunsten skal engasjere og skape følelser. Det oppnådde vi på Astrup Fearnley, blant

annet med Nobuyoshi Arakis utfordrende billedserie som viser dagens Japan sett i et historisk lys. Noen syntes også det var veldig spennende at kunsten for første gang ble vist på paneler som hang ned fra taket, slik Renzo Piano i utgangspunktet har teget monteringsmulighetene, sier Albertsen.

Utstillingen åpnet av museumsarkitekten

Utstillingen fokuserte imidlertid på mer en bare billedkunsten. Besøkende fikk også innsikt i det arkitektoniske prosjektet med å bygge Astrup Fearnley Museet og skulpturparken rundt, som er initiert av Selvaag Gruppen og Aspelin Ramm.

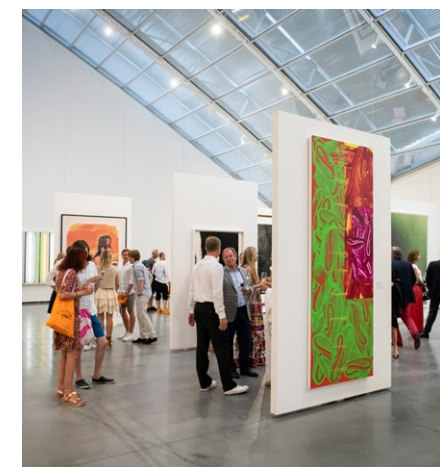
– Den verdenskjente arkitekten Renzo Piano, som har tegnet museet og parken, var til stede og åpnet utstillingen. Han var også kurator for utstillingen sammen med museets direktør Gunnar Kvaran. Det var en stor ære å ha Piano med på dette, sier Albertsen.

– Skaper nye territorier innen kunstneriske språk

Som kurator for utstillingen, synes Gunnar Kvaran Selvaag-samlingen

bidrar med noe nytt.

– Deres omfattende samling av norske og internasjonale kunstnere er et interessant supplement til andre private samlinger, og til samlinger i norske bymuseer og ved Nasjonalmuseet i Oslo. Samlet viser verkene et mangfold av eksperimentering som skaper nye territorier innen kunstneriske språk, sier Kvaran.



ORIGINALT KUNSTOPPHENG: Både kunsten og opphengingen av enkelte av verkene fascinerte over 40 000 besøkende. Utstillingen viste for første gang kunst festet på store paneler som hang ned fra taket.

70 år siden Selvaag ble hele Norges boligbygger

Omtanke, skaperkraft og en god porsjon trass. Det var oppskriften da sivilingeniør Olav Selvaag for 70 år siden revolusjonerte boligbyggingen i Norge og la grunnlaget for Selvaag Gruppen.

Etter annen verdenskrig var det stor boligmangel i Norge, og over 100 000 boliger manglet. Politikerne la planer om storstilt boligbygging, men lite skjedde. Sivilingeniør Selvaag mente problemet kunne løses ved å bygge mer rasjonelt, og skrev brev til alle stortingsrepresentanter der han påsto at man kunne bygge hus til en tredjedel av prisen. Avisen Morgenposten utfordret sivilingeniøren: Hvis han ville bygge, skulle avisen betale. Hvis han sa nei, ville de skrive at han ikke sto for det han sa.

En helt for boligsøkere

Olav Selvaag takket ja, og 20. desember 1948 sto en liten, vertikaldelt tomannsbolig ferdig på Ekeberg. Huset var ikke bare bygget tre ganger billigere, men også tre ganger raskere enn normalt. «Ekeberghuset» var en sensasjon, og totalt besøkte over 70 000 mennesker

huset. Mens huset ble utskjelt av bygningskyndige fordi det brøt normene, ble Selvaag en helt for utålmodige boligsøkere. Allerede året etter var hans byggemetoder blitt standard.

– Jobbet mot strømmen

Ole Gunnar Selvaag tok ordet da 70-årsjubileet for Ekeberghuset ble markert.

– Min far jobbet mot strømmen, med sterk motstand fra fagfolk og myndigheter. Da han med Ekeberghuset beviste at han hadde rett i sine påstander om at husbygging kunne effektiviseres og gi rimeligere boliger til alle, hoverte han ikke. Han delte tvert imot alle tegninger, og skrev bøker for å forklare hvordan det var mulig å effektivisere boligbyggingen, fortalte Ole Gunnar Selvaag.

Og huset, som noen mente ville falle sammen, står like godt i dag.



FJELLSTØTT JUBILEUM: I 1948 valfartet enorme folkemengder til det sensasjonelle Ekeberghuset. I 2018 stod huset like støtt – og var kulisse for en filminnspilling i forbindelse med 70-årsjubileet.

LEGENDARISK HUS: Med Ekeberghuset skapte Olav Selvaag stor oppsikt og revolusjonerte norsk boligbygging. 70 år senere kunne barnebarn Olav H. Selvaag spille inn reklamefilm foran originalhuset som fortsatt står like godt.

Utvikler fremtidens fjordby på Fornebu

Alle byens kvaliteter skal kombineres med grønne områder ved fjorden når en ny fjordby skal utvikles på Fornebu. Det gir Selvaag Gruppen mulighet til å ta i bruk all sin kompetanse om byutvikling.

– Vi er stolte over å få være med på utviklingen av Fornebu. Fra utbyggingssjekter som Tjuvholmen har vi bred erfaring med å skape attraktive områder med boliger, handel, servering og attraksjoner, sier Olav H. Selvaag.

I årene som kommer skal Selvaag bidra med sin brede erfaring innen byutvikling til å bygge ut en helt ny småby ved fjorden på Fornebu. I likhet med Selvaags prisbelønte prosjekter på Tjuvholmen i Oslo og Union Brygge ved elvebredden i Drammen, skal man også på Fornebu Sør skape livlig byliv med nærhet til vannet.

Ole Brumm-grep

Med hjelp av Rodeo arkitekter, har Selvaag Bolig skissert et byutviklingsprosjekt som skal foredle Bærum kommunes ideer om å forene det landlige rundt med det urbane i Forneubyen.

– Vi får Forneubyen som et avgrenset sentrum, med kvalitetene til den

klassiske byen med torg, plasser, gater og gårdsrom. Så ligger Fornebulandet rundt med parker, mer grønt og rene boligområder. Kombinasjonen av handel, skoler, kafeer, restauranter, rekreasjonsområder og sjøliv gjør Fornebu veldig attraktivt, sier Rodeo-arkitekt Rune Stangeland.

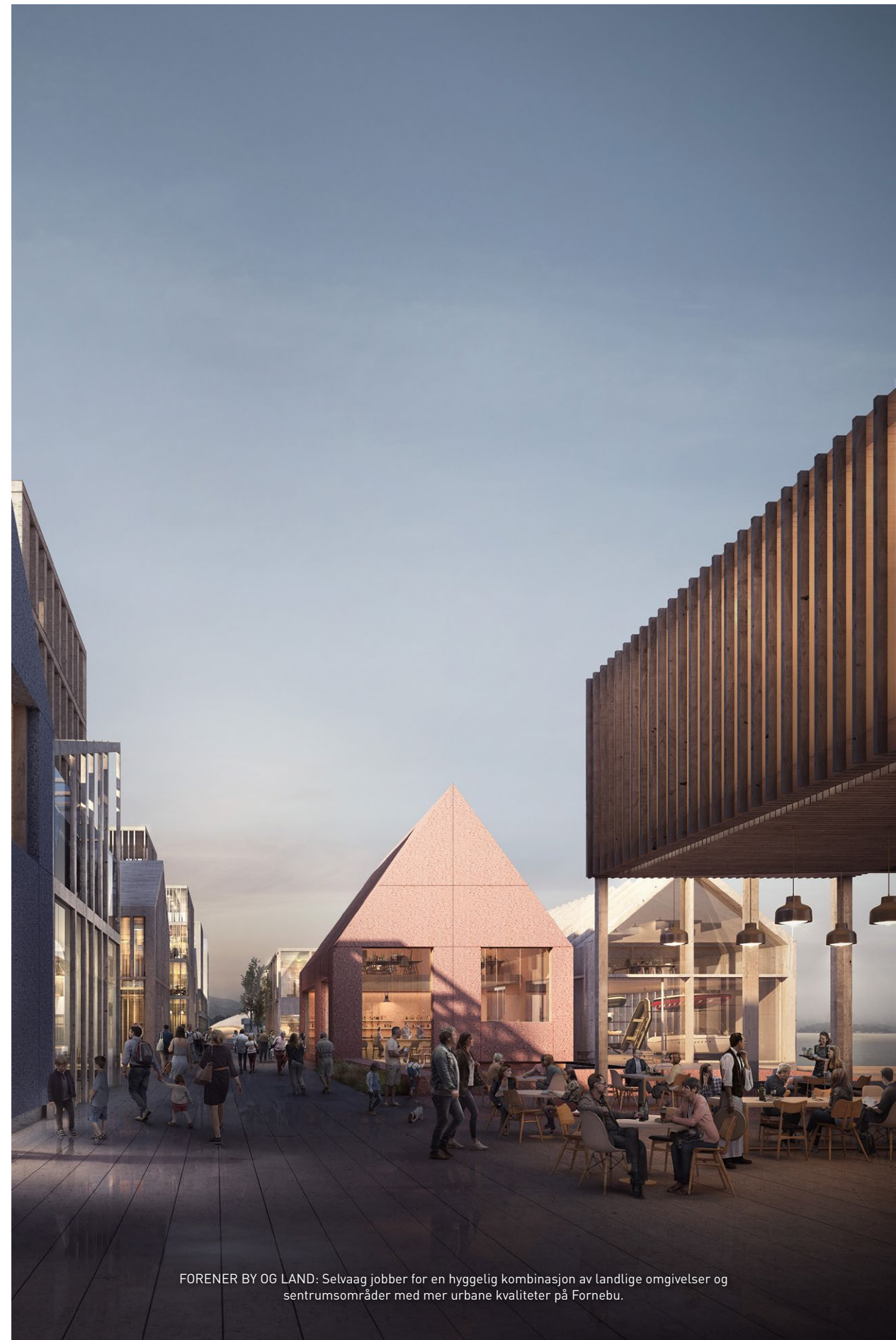
Opplevelser ved sjøen

I tillegg til å utvikle rundt 2 000 boliger på Fornebu Sør, planlegges det også for et yrende folkeliv ved fjorden. Planene inkluderer både å legge til rette for båtliv og et marint opplevelsessenter med et akvarium som blir blant de beste i Europa.

– Vi skal åpne byen mot sjøen og legge til rette for variert aktivitet, slik at alle får glede av sjøfronten. Jeg er helt sikker på at Fornebu Sør kommer til å bli et fantastisk sted, sier Olav H. Selvaag.



BYLIV VED SJØEN: Nærheten til sjøen vil by på mange gleder for alle som bor på eller besøker Fornebu Sør.



FORENER BY OG LAND: Selvaag jobber for en hyggelig kombinasjon av landlige omgivelser og sentrumsområder med mer urbane kvaliteter på Fornebu.

Dyrker nye tanker i eiendomsbransjen

– Vi har fått satt Selvaag Eiendom på kartet som en aktør som tenker annerledes, spesielt gjennom satsingen på en PropTech-hub på Madserud, sier administrerende direktør Cecilie Martinsen.

Martinsen kan se tilbake på et innholdsrikt 2018, som ikke minst bidro til at Selvaag Eiendom ble lagt merke til også utenfor landets grenser.

– Vi merker på henvendelser, både fra Norge og utlandet, at mange har fått med seg vår satsing på utvikling av nye løsninger knyttet til eiendom. Vi blir stadig oftere bedt om å holde innlegg og bidra med vår kunnskap, forteller Martinsen.

Store ambisjoner på Madserud

Det er ikke minst etableringen av en PropTech-hub på Madserud Gård som blir lagt merke til. Her skal ulike aktører knyttet til eiendomsbransjen møtes og utvikle nye ideer og løsninger for bransjen.

– Denne satsingen viser litt av hvem vi ønsker å være fremover. Vi har store ambisjoner og er veldig fornøyd med oppstarten. Det er viktig å fylle huset med de rette aktørene, med det rette mindsettet. Og vi må være til stede 100 prosent og legge til rette, sier Martinsen.

Anskaffet nye eiendommer

Aktiviteten har også vært høy for å anskaffe nye eiendommer.

– Helt på tampen av året kjøpte vi Dronningens gate 13 i Kvadraturen, som er et spennende område vi ønsker å være til stede i. Eiendommen har stort utviklingspotensial, både i forhold til



STOLT AV ARBEIDSMILJØET: Administrerende direktør Cecilie Martinsen tror stor frihet for de ansatte er én av grunnene til at Selvaag Eiendom i 2018 ble nummer 5 i kåringen Great Place to Work.

NY I PORTEFØLJEN: Dronningens gate 13 er et av Selvaag Eiendoms nyeste kjøp. Bygget ligger i Kvadraturen, et område selskapet ser på som spennende.

rehabilitering og muligheten til å bygge nybygg i bakgården, der et gammelt bygg brant ned, forteller Martinsen.

I tillegg sikret selskapet i 2018 at Olav Selvaags Plass 5 på Tjuvholmen overtas i 2019, og startet også opp reguleringsarbeidet for Maridalsveien 319.

– Det er et kontorbygg som heter Inspira som blir på rundt 5 000 kvadratmeter, forteller Martinsen.

På topp i arbeidslivskåring

Selvaag Eiendom ble i 2018 nummer 5 i den uavhengige kåringen Great Place to Work.

– Vi er veldig stolte av at folk trives, og jobber mye med kulturen og verdiene våre. Hos oss får man stor frihet til å løse de oppgaver man har, utfordre dagens løsninger og utvikle nye, og hente inspirasjon fra andre, sier Martinsen.

Målet for 2019 er å fortsette den fantastiske utviklingen selskapet er inne i.

– 2019 kommer til å bli et enda bedre år for oss, med et nytt bygg med høye leieinntekter i Dronningens gate. Vi skal

også gjøre flere investeringer i eiendom med potensiale for videreutvikling. Det er krevende arbeid, fordi eiendommene vi ønsker å investere i er vanskelig å få tak i, avrunder 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	2018	2017
Antall ansatte	42	61
Driftsinntekter	334 982	356 357
Resultat før skatt	142 022	324 971
Eiendeler	4 000 458	4 737 722



SPENNENDE PLANER: Selvaag Eiendom er godt i gang med reguleringsarbeid for det 5 000 kvadratmeter store kontorbygget Inspira i Maridalsveien.

– Min jobb er å få folk til å snakke sammen

Selvaag Eiendom har invitert inn aktører knyttet til eiendomsbransjen for å skape fremtidens løsninger på Madserud Gård.

– Det har vært stor interesse for stedet og konseptet etter at vi lanserte PropTech-huben på Madserud, sier Katie Lee Barstad.

Barstad har rollen som Community Builder når historiske Madserud Gård fylles med aktører som jobber med utvikling av ny teknologi i eiendomsbransjen. Sammen med eiendomssjef Mette H. Nordtvedt skal Barstad tilrettelegge for at huset på Madserud får en riktig blanding av mennesker som ønsker å fremme samarbeid og nytenkning på tvers av bransjen.

– Målet på sikt er å se at folk inngår samarbeid og utvikler selskaper på bakgrunn av det de får ut av å sitte sammen her, forteller Barstad.

Vil fylle huset i 2019

Etter oppstarten i 2018, har PropTech-huben allerede 50 medlemmer.

– Det er en blanding av selskaper innenfor PropTech og eiendomsbransjen. Det er også investorer, et advokatfirma og selskaper som driver med bildeling, renhold, AR og VR i boligbransjen, ladestasjoner for elbil og møbler, forteller Barstad.

To av PropTech-selskapene er svenske WeC360, som utvikler avansert 3D-visualisering for eiendom, og norske Zaptec som er verdensledende innen intelligent ladesystemer for ladbare personbiler. Målet er å fylle huset med 125 medlemmer i løpet av 2019.

– Jeg har erfaring fra coworking og vet at det tar tid å finne de riktige menneskene. Vi ønsker å sette sammen en god blanding, slik at vi kan hjelpe til med å løfte eiendomsbransjen, sier Barstad.

Allerede skapt nytt prosjekt

Medlemmer av PropTech-huben kan

enten leie fast eller fleksibel plass. Alle medlemmer har tilgang til hele huset på Madserud med to lounges, styrerom, bibliotek, kjøkken og fem møterom. For Barstad er det viktig at medlemmene føler seg hjemme og blir kjent med hverandre.

– En del av jobben min er å bli kjent med alle medlemmene og det de driver med. Da kan jeg plassere dem sammen hvis jeg tenker at de bør snakke sammen. Vi har allerede sett at det har kommet ny business ut av dette. Et selskap som driver med sensorer og et som jobber med AR/VR i boligbransjen har nå startet et prosjekt sammen, forteller Barstad.



TILRETTELEGGGER: Som Community Builder på Madserud Gård, skal Katie Lee Barstad bidra til at folk møtes, snakker sammen og skaper nye ideer og teknologi for eiendomsbransjen.

Feiret jubileumsår med rekordresultat

Selvaag Bolig avsluttet 2018 med selskapets beste kvartal noensinne. – Positive markedsutsikter gir grunnlag for fortsatt vekst og gode resultater, sier administrerende direktør Olav H. Selvaag.



STOR TRO PÅ FREMTIDEN: Høy kompetanse og dyktige mennesker bidrar til gode resultater for Selvaag Bolig, mener administrerende direktør Olav H. Selvaag.

Det var flere gode grunner til å juble over fjoråret for Selvaag Bolig. I 2018 var det 70 år siden Ekeberghuset sto ferdig. Jubileumsåret ble resultatmessig også et av de beste i historien for Selvaag Bolig.

– Det var et svært godt år for Selvaag Bolig med sterke resultater og høy avkastning til selskapets aksjonærer. Det er et resultat av systematisk arbeid over tid, strategiske prioriteringer og effektiv prosjektutvikling, sier administrerende direktør Olav H. Selvaag.

Lederskifte

Olav H. Selvaag, som normalt er styreleder i Selvaag Bolig, overtok i juni som direktør i en interimperiode etter at Baard Schumann sluttet. Dermed har han fått anledning til å oppleve selskapet fra innsiden.

– Det har gitt et verdifullt innblikk å få være med i den daglige driften og se hvordan vi jobber. Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er basert på gode systemer i et svært solid selskap med høy kompetanse og dyktige mennesker, sier Selvaag.

Stor tro på Selvaag Pluss

I 2018 har han, som sjef, blant annet jobbet operativt med selskapets prosjekter og videreutviklingen av boligkonseptet Selvaag Pluss.

FOLKELIV PÅ FORNEBU: Selvaag Bolig er opptatt av å skape bykvaliteter som sikrer et yrende folkeliv på torg og plasser på fremtidens Fornebu.



BOLIGER MED NOE EKSTRA: Selvaag Boligs plusskonsept med tjenester og service blir stadig mer populært. Her illustrasjonsbilde fra Landås Pluss, selskapets første Plussboliger i Trondheim.

– Vi har stor tro på Selvaag Pluss, som jeg i min tid ledet utviklingen av. Vi har til nå bygget 1 500 plussboliger, og vil bygge mer i tiden fremover i tråd med at flere er villige til å kjøpe tjenester og service. Vi satser blant annet ved å bygge våre første Plussboliger i Trondheim, forteller Selvaag.

Gode utsikter for ny direktør

Rolf Thorsen overtar som direktør for Selvaag Bolig fra mai 2019. Olav H. Selvaag er trygg på at Thorsen overtar stafettpinnen til et selskap som er godt posisjonert.

– Vi har stor tro på fremtiden. Selskapet er svært godt posisjonert i de største vekstområdene. Målet er å fortsette med å være det ledende boligselskapet i Norge, og levere prosjekter som står seg over tid, avslutter Olav H. Selvaag.

SELVAAG BOLIG ASA

DAGLIG LEDER: **OLAV H. SELVAAG**

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:	Liv Gisele Marchand
Styremedlem:	Anne Sofie Bjørkholt
Styremedlem:	Peter Groth
Styremedlem:	Tore Myrvold
Styremedlem:	Christopher Brunvoll
Styremedlem:	Sissel Kristensen

Tall i tusen NOK	2018	2017
Antall ansatte	108	110
Driftsinntekter	2 974 801	2 970 584
Resultat før skatt	587 857	661 033
Eiendeler	6 430 308	6 254 697

– Må ha stålkontroll i møte med kundene

Salgssjef Stian Møller-Karlsen i Selvaag Bolig mener det er en stor fordel at hans selgere får være med på å planlegge nye boligprosjekter helt fra tegnebrettet. – Vi får et større eierskap til prosjektene og sikrer at vi har gode og salgbare leiligheter, sier Møller-Karlsen.

Møller-Karlsen og hans selgerkollegaer kan se tilbake på nok et godt år når boligsalget i 2018 skal oppsummeres.

– Vi hadde et bra volum av gode boligprosjekter. Snølia i Lørenskog Stasjonsby var det som solgte aller best. Her hadde vi de rette, kompakte leilighetene som mange kunder etterspurte, og vi solgte rundt 100 leiligheter, forteller Møller-Karlsen.

Maser om markedstilpasning

En av flere grunner til at Selvaag Bolig treffer boligmarkedet så godt, er ifølge salgssjefen det tette samarbeidet mellom prosjektteamene og salgsteamet.

– I oppstartsfasen er vi med i møter med arkitekten, der man diskuterer og finjusterer leiligheter. Vi får sette vårt preg på boligprosjektene helt fra tegnebrettstadiet og maser nok mye om å markedstilpasse leilighetene. Denne involveringen i prosjektet gjør at det også er lettere for oss å selge med overbevisning, sier Møller-Karlsen.

Utfordres av forberedte boligkjøpere

Overbevisning er viktig i møte med stadig bedre forberedte boligkjøpere. Når kunder møter opp hos Møller-Karlsen på visnings-senteret, har veldig mange allerede vært på nett, sett 360 graders presentasjoner og valgt seg ut noen leiligheter de ønsker å prate om.

– Man må ha stålkontroll på hele prosjektet og hva som er ledig, og så må man lytte til kundene for å kunne finne den rette leiligheten til dem med en gang. Kundene ønsker gjerne også å se den fysiske modellen og få et inntrykk av både hvordan bygget og området rundt blir.

Det må vi også kunne svare godt på, sier Møller-Karlsen.

Spennende utsikter for 2019

Alt tyder på at selgerne i Selvaag Bolig er på vei inn i nok et begivenhetsrikt år.

– 2019 har så langt vært et veldig bra år. Markedet har vært bedre enn vi trodde det skulle være. Og vi har salgsstart for spennende nye boligprosjekter som Tiedemannsparken, Langhus sentrum, Skifabrikken og Landås Pluss i Asker. Så volumet å selge på er absolutt der, forteller Møller-Karlsen.

Han synes det er spesielt gøy å jobbe med de etter hvert veldig populære Plussprosjektene, der beboerne tilbys mulighet for ekstra service og tjenester.

– Tidligere har vi måttet selge inn Pluss. Nå virker det som mange kunder er interessert i boligprosjekter nettopp på grunn av mulighetene for ekstra service og tjenester, fastslår Møller-Karlsen.



GODE SVAR: Overbevisning og gode svar er viktig i dialog med kjøperne, som er svært godt forberedte, forteller salgssjef Stian Møller-Karlsen.

Får stadig flere store boligprosjekter

Siden oppstarten for ti år siden har Selvaag Prosjekt gjennomført rehabiliteringsprosjekter på boligblokker med 25 000 leiligheter. – Vi har fått en solid posisjon i markedet og kommer inn på stadig flere store boligprosjekter, sier administrerende direktør Ivar Solvang.

Selvaag Prosjekt ble i sin tid opprettet for å ivareta bygningsmassen som Selvaag har bygget. Totalt utgjør dette rundt 50 000 leiligheter fordelt på blokk- og rekkehusbebyggelse, og Selvaag Prosjekt har vært innom en stor del av det som ble bygget før årtusenskiftet.

– Etter hvert som årene har gått, har vi fått en solid posisjon i markedet. Nå er noen av de største prosjektene vi jobber med borettslag og sameier som ikke er bygget av Selvaag, sier Solvang.

Lykkes i nye utbyggingsområder

Solvang er fornøyd med at Selvaag Prosjekt i det siste har lyktes med sitt mål om å komme seg inn på en del større boligprosjekter.

– Vi kan nevne Fossum Terrasse Borettslag på Stovner, Smalvollskogen Borettslag på Tveita, Sletteløkka Borettslag på Linderud, Godlia Borettslag og Fuglemyra Borettslag på Oppsal. Dette er alle store boligprosjekter med 350–650 leiligheter og rehabiliteringsoppdrag som har gjennomføringstid på opptil tre år. Alle prosjektene ligger i utbyggingsområder som det lenge har vært vårt mål å komme inn på, forteller Solvang.



GODT OMDØMME: Selvaag Prosjekt har gjennom gode og sikre leveranser over tid opparbeidet seg et omdømme som gir selskapet nye og større prosjekter, forteller administrerende direktør Ivar Solvang.

FINE FASADER: Selvaag Prosjekt er godt i gang med oppussing av fasader i Ulven Terrasse, et av flere spennende rehabiliteringsoppdrag.

Tjener på godt rykte

For Solvang er det åpenbart at selskapet nyter godt av å ha opparbeidet seg et godt omdømme gjennom gode og sikre leveranser. Og mange av kundene setter pris på at Selvaag Prosjekt går inn og tar ansvaret for hele prosjektet.

– Det at vi er eneste kontraktspart til Oppdragsgiver og at vi har fullt økonomi-, garanti- og reklamasjonsansvar i kombinasjon med vår høye bygningstekniske kompetanse, har vært med på å gi oss stadig nye og større oppdrag, sier Solvang.

Stadig mer baderomsrehabilitering

Oppdragene varierer i omfang, fra tilstandsrapporter til store og langvarige rehabiliteringsprosjekter på bygningsmasse fra 1960-tallet til begynnelsen av 2000-tallet. Selvaag Prosjekt jobber primært med oppgradering av fasader, betong, vinduer, dører, tak og garasjeanlegg. Inne i leilighetene jobber selskapet kun med baderomsrehabilitering, noe man også har satset stadig mer på.

– Flere oppdragsgivere har engasjert Selvaag Prosjekt til å utføre rør- og baderommodernisering. Denne

typen modernisering har vært en bevisst satsing over tid i forhold til vår strategi og for å kunne gi våre oppdragsgivere et fullverdig tilbud i fornying av boligmassen. Tre av de største prosjektene vi jobber med nå, målt i antall seksjoner og verdi, er baderomprosjekter, avrunder Solvang.

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

Tall i tusen NOK	2018	2017
Antall ansatte	24	22
Driftsinntekter	215 935	217 193
Resultat før skatt	8 196	11 079
Eiendeler	87 074	66 212



BEHAGELIGE BADEROM: I Sletteløkka Borettslag på Linderud sørger Selvaag Prosjekt for nye, lekre bad for beboerne.

– Trygt med seriøs og solid samarbeidspartner

Smalvollskogen borettslag på Tveita har valgt Selvaag Prosjekt til flere ulike rehabiliteringsoppdrag. – Så lenge jeg sitter i styret vil vi fortsette samarbeidet. Det er snakk om tillit og gode erfaringer, sier styreleder Kari Fredriksen Sarnes.

Det krever en del vedlikehold når man skal ivareta 20 blokker med 376 leiligheter som er bygget på 1960-tallet. For styreleder Kari Fredriksen Sarnes er det derfor ideelt å ha en langsiktig samarbeidspartner.

– Vi har inngått en intensjonsavtale med Selvaag Prosjekt som totalentreprenør. Det betyr at de kan innhente anbud for oss på rehabiliteringsprosjekter, noe som sparer oss i styret for mye arbeid. Og styrene skiftes hele tiden, derfor er det viktig å ha en samarbeidspartner som kjenner borettslaget og behovene våre, sier Sarnes.

Fra balkongfronter til garasjeanlegg

Samarbeidet mellom borettslaget og Selvaag Prosjekt startet da balkongfrontene på 376 leiligheter skulle skiftes ut.

– Vi hadde de styggeste balkongene i Norge. Det så ut som man hadde glemt å sette på bekledning, forteller Sarnes.

Erfaringen fra samarbeidet om rehabilitering av balkongene, ga mersmak for borettslaget. Etter hvert ble det fulgt opp med samarbeid om vedlikehold av garasjeanlegg og inngangspartier.

– Resultatene innfrir våre forventninger. Selvaag er nøye med både oppfølging og avslutning av prosjekter. Beboerne er også fornøyd, sier Sarnes.

Beboere føler seg ivaretatt

Neste prosjekt ut for borettslaget er utbedring av bunn- og uttrekksledninger utvendig, samt et forprosjekt på rehabilitering av baderom og vann- og avløpsrør.

– Vi er veldig glade for at Selvaag nok en gang stiller opp for å presentere en

rapport om badene. Da kan de svare på alle spørsmål fra beboere, slik at de føler seg ivaretatt. Og når de får svar, kan en del baller legges døde der og da, sier Sarnes.

Opplevd konkurs hos andre

Det aller viktigste for Smalvollskogen borettslag er imidlertid tryggheten i å ha en seriøs og solid samarbeidspartner av en viss størrelse.

– Vi har tidligere opplevd at leverandører har gått konkurs. Den erfaringen gjør at god oppfølging og garanti betyr mye for oss. Vi har fått oppleve at man kan spare seg til fant ved å velge de billigste, og ikke de mest seriøse aktørene, forteller Sarnes.



– INNFRIR VÅRE FORVENTNINGER: Styreleder Kari Fredriksen Sarnes i Smalvollskogen borettslag har valgt å bruke Selvaag Prosjekt som totalentreprenør på rehabiliteringsprosjekter etter gode erfaringer fra samarbeid om utskiftning av fronter på 376 balkonger.

Vil bli ledende på utleieboliger

– 70 år etter at min farfar bygget det første huset og satset på salg av gode, rimelige boliger, ønsker vi at Selvaag også skal bli kjent for gode utleieboliger, sier Frederik Selvaag.



VIL BLI MARKEDSLEDER: – Vi satser på Selvaag Utleiebolig fordi vi mener vi har forutsetningen for å tilføre noe nytt og bedre til utleiemarkedet, sier Frederik Selvaag.

Selvaag har i flere år vært deleier i selskapet Utleiebolig AS. Tidlig i 2019 ble de øvrige eierne kjøpt ut, og selskapet er nå heleid av Selvaag Gruppen under navnet Selvaag Utleiebolig. For Selvaag markerer dette en viktig strategisk satsing.

– Vi vil at alle skal kunne bo godt og vil tilby nye, gode boliger, også til de som ikke har råd til å kjøpe bolig. Denne ideen er så god at vi ønsker å satse på dette i et langtidsperspektiv, sier Frederik Selvaag, som leder det nye selskapet i en periode.

Skal bli markedsleder

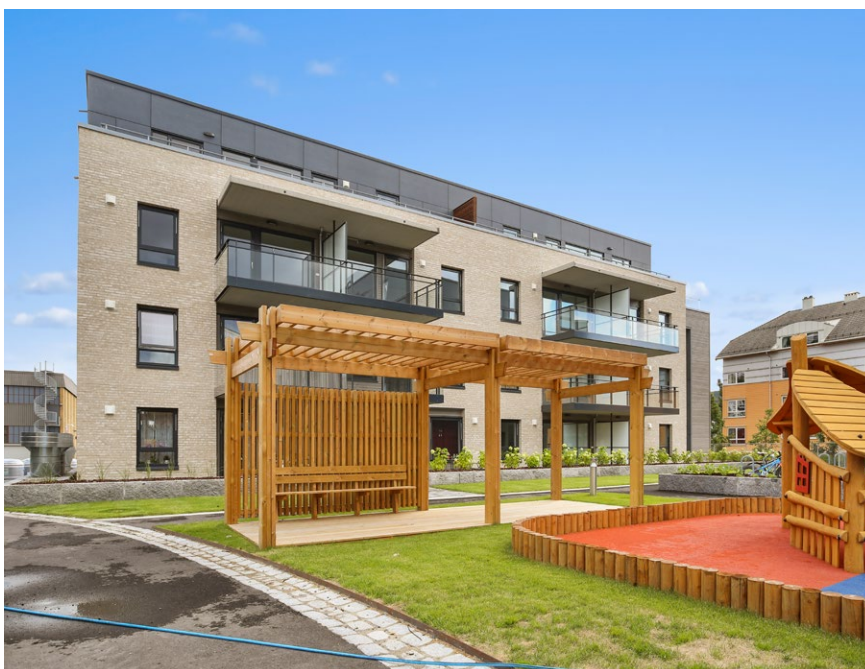
Målet for Selvaag Utleiebolig er å bli Norges ledende utleier av nyere boliger. Selskapet har nyere boliger i Stor-Oslo, i Drammen og i Bergen. 430 av leilighetene leies ut i dag, mens 410 leiligheter er under bygging og overtas i 2019 og 2020.

– Mange utleieselskaper tilbyr gamle leiligheter med varierende standard og vedlikehold. Våre utleieboliger er moderne leiligheter. Vi skal sikre at det blir gode bomiljøer med tett oppfølging av beboerne, godt vedlikehold og fine utearealer folk kan trives i, forteller Selvaag.

Boligsosialt bidrag

Det er flere grunner til at Selvaag har økt sin satsing på utleiemarkedet. I tillegg til troen på de kommersielle mulighetene i et marked i vekst, er satsingen også tenkt som en dimensjon i

LEKKERT OG SENTRALT: Selvaag Utleieboligs 46 utleieboliger i Elvekvartalet i Drammen har sentral beliggenhet, og egne balkonger eller terrasser.



IDYLL OG MULIGHETER: Ved utleieboligene i Elvekvarteret er det hyggelige uteområder med lekeplass rett utenfor, og turstier som leder til broen Ypsilon og Bragernes torg.

Selvaags boligsosiale bidrag.

– Terskelen for å komme inn på boligmarkedet blir ikke lavere. Flere har behov for å starte boligreisen med utleie. Det å for eksempel bidra til å skaffe gode hjem og boliger til innvandrere som kommer uten egenkapital, er et viktig integreringstiltak. Vi søker å sette sammen en leiertakermasse som representerer tverrsnittet av befolkningen, forteller Frederik Selvaag.

Ny leder i løpet av 2019

I løpet av 2019 er målet å ha på plass en ny leder som skal overta etter Frederik Selvaag. At det er han som inntil videre styrer selskapet, er langt i fra tilfeldig.

– Jeg er kanskje den som har fulgt virksomheten tettest over tid og har vært tydeligst på at vi burde satse på dette. Det er spennende å være leder, og det vil også være en nyttig erfaring når jeg etter hvert vil gå inn i styrelederrollen, avslutter Frederik Selvaag.

SELVAAG UTLEIEBOLIG AS

DAGLIG LEDER: **FREDERIK SELVAAG**

Selvaag Utleiebolig er et boligutleieselskap som investerer i, forvalter og leier ut leiligheter i nyere boligbygg.

Styrets leder: Tore Myrvold
Styremedlem: Gunnar Frederik Selvaag
Styremedlem: Rune I. Fløgstad

Tall i tusen NOK	2018	2017
Antall ansatte	6	6
Driftsinntekter	40 693	34 108
Resultat før skatt	-21 931	6 417
Eiendeler	1 155 401	678 934

– Selvaag viser vei på leiemarkedet

Leieboerforeningen ønsker Selvaag Utleiebolig velkommen i utleiemarkedet. – Bra leiligheter er mangelvare på leiesektoren. Her viser Selvaag vei som en profesjonell aktør, sier daglig leder Lars Aasen i Leieboerforeningen.

Rundt en million nordmenn leier bolig, og Leieboerforeningens rolle er ifølge Aasen å hjelpe beboere som ikke har det så greit.

– Leiesektoren er preget av mange gamle leiligheter med fuktproblemer og dårlige planløsninger. Mange utleiere er enten enkeltpersoner med kortsiktige motiver eller cowboyer som leier ut 10 til 100 leiligheter. Få profesjonelle selskaper har satset på utleie som en næringsvei, sier Aasen.

– Høy standard

Leieboerforeningen er svært glad for at en aktør som Selvaag Utleiebolig satser tungt på å profesjonalisere utleiemarkedet.

– Bra leiligheter er en mangelvare i leiesektoren. Det ble knapt bygget nye utleieboliger inntil Selvaag kom på banen. Selvaag Utleiebolig har nye, gode boliger med høy standard, hvitevarer inkludert og ofte livsløpsstandard, sier Aasen.

Ikke vant til å behandles som kunder

For Aasen og hans medlemmer er det uvanlig kost med en utleier som er profesjonell på forvaltning, drift og vedlikehold av boligene, og samtidig er opptatt av de som bor der.

– Det er fra Selvaag jeg første gang har hørt leieboere omtalt som kunder. Det gjør at de forplikter seg til at kundene skal være fornøyde. Selvaag Utleiebolig vil at leietakere skal bli boende, og gjør alt for at de skal ha det fint. Det er vi ikke vant til, forteller Aasen.

– Leiesektoren kommer til å bli større

Med stadig større mobilitet i arbeidsmarkedet, delingsøkonomi og et boligmarked

der mange faller utenfor, tror Aasen på vekst i utleiemarkedet.

– Mange tror vi er i et paradigmeskifte, at flere kommer til å måtte leie bolig lenger. Og boligpolitikk er igjen på dagsorden, rett og slett fordi det ikke fungerer bra nok, særlig i storbyene. Leiesektoren vil nok vokse litt, og det blir flere større aktører som presser ut de som leier ut et par leiligheter, sier Aasen.

Han mener Selvaag har spilt og vil fortsette å kunne spille en viktig rolle i å forme utleiemarkedet.

– De er en veldig seriøs og profesjonell utleier og har vært et fyrtårn i satsingen staten har hatt på å bidra med å finansiere nye utleieboliger. Det har vært veldig viktig at Selvaag har kunnet vise omverden at dette har vært mulig å få til på en god måte, konkluderer Aasen.



JA TIL PROFESJONALISERING: Daglig leder Lars Aasen i Leieboerforeningen er glad for at en profesjonell aktør som Selvaag Utleiebolig satser i et utleiemarked han mener er preget av mange cowboyer.

Trækker til i flere byer

Selvaag Invest opplevde i 2018 positiv utvikling i flere av sine porteføljeselskaper. – Bysykkelsatsingen i Urban Infrastructure Partner sto for både den største veksten og de mest spennende endringene, sier administrerende direktør Rune I. Fløgstad.

Fløgstad kan se tilbake på et tilfredsstillende år for Selvaag Invest, som har eierandeler i flere selskaper i ulike bransjer. Utviklingen var positiv for både mobilselskapet Phonect og for Campadre, som selger moteklær på nett i Norden.

– Fokus i 2018 har vært å videreutvikle porteføljeselskapene, og regnskapsmessig så ble det et svakt positivt finansresultat i Selvaag Invest. Men når en i tillegg ser på den underliggende verdiutviklingen i flere av porteføljeselskapene, er vi godt fornøyd med året samlet sett, sier Fløgstad.

Ruller ut i Bergen og Trondheim

Når 2018 skal oppsummeres, er det utviklingen i mikromobilitetsselskapet Urban Infrastructure Partner (UIP) som er mest spennende og som Fløgstad vil trekke frem. Selskapet som står bak bysykkelordningen i Oslo, har nå rullet ut sin virksomhet i flere byer.

– Etter to års drift i Oslo fikk vi kontrakter på å etablere bysykkelordninger i Bergen og Trondheim, og vi startet opp der i 2018. Bysykler har vært en suksess i begge byene, og tilbudet har blitt tatt godt i mot, sier Fløgstad.

Første utenlandsprosjekt

UIP har gjennom satsingen med bysykler i Oslo utviklet egen teknologi og utstyr.

– Vi har tatt et langt steg fra å være



VEKSTAMBISJONER: Neste år håper administrerende direktør Rune I. Fløgstad i Selvaag Invest på avtaler som vil doble antall bysykler som opereres av selskapet Urban Infrastructure Partner.

URBAN TRANSPORT: Bysykelordningen til Urban Infrastructure Partner rulles nå ut i flere norske byer. Nå har teknologien bak også funnet veien til Skottland.

bysykeloperatør til å være bysykkel-leverandør. I Bergen og Trondheim har vi utviklet både syklene, låsene, stativene og appen som brukes, forteller Fløgstad.

Ekspansjonen stoppet imidlertid ikke der, ettersom teknologien også har funnet veien til bysykler i utlandet.

– Vi gikk i fjor i kompaniskap med selskapet Serco, som driver bysykkel-ordning i London, og startet opp med bysykler i Edinburgh sammen med dem, sier Fløgstad.

Satser på mikromobilitet internasjonalt

Selvaag Invest er ikke de eneste som ser potensial i UIP. I 2018 kom Møller Mobility Group inn på eiersiden i selskapet. Det gir et enda sterkere og bedre fundament for å satse videre, både nasjonalt og internasjonalt.

– I 2019 starter vi blant annet et prøve-prosjekt med 250-300 el-sparkesykler på Fornebu. Etter hvert vil det også kunne bli el-sparkesykler i Oslo, Bergen og Trondheim. Vi håper dessuten å få bekreftet at teknologien vi har utviklet er attraktiv for andre mikromobilitets-aktører i Norden og internasjonalt, sier Fløgstad.

UIP vil i løpet av 2019 operere 6 500 bysykler i fire byer. Det er en tredobling på bare to år.

– Vi håper å få landet nye avtaler i 2019 som minst vil doble antall enheter, slik at vi skal ha kontrakt på å operere 12-15 000 i løpet av året, sier 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	2018	2017
Antall ansatte	2	2
Driftsinntekter	0	140
Resultat før skatt	1 483	661
Eiendeler	250 799	313 550



SPENNENDE SELSKAP: Selvaag Invest gleder seg over en positiv utvikling i mobilselskapet Phonect.



FULL FART: I løpet av 2019 vil UIP drifte 6 500 bysykler i fire byer. Det er en tredobling på bare to år.

Fyller ny bydel med kunnskap og snøglede

Snøporten på Lørenskog byr på mye mer enn Norges første helårsarena for snøopplevelser. – Snøporten blir en ny bydel med kommersielt senter, hotell og et unikt kunnskaps- og innovasjonssenter, sier Erik Hammer.



KRAFTSENTER FOR KUNNSKAPsutvikling: Administrerende direktør Erik Hammer har fått med seg tidligere toppidrettssjef Jarle Aamø og Igloo Innovation når bydelen Snøporten skal utvikles til det internasjonale foretrukne miljøet innen vinteraktivitet og idrett.

Selskapet Hammer er direktør for og Selvaag eier 40,3 prosent av, skiftet i 2018 navn fra Vinterparken til Snøporten.

– Vi har sett at mange assosierte oss med Oslo Vinterpark, så det har vært litt forvirring rundt navnet. Vi må skille oss fra godt etablerte steder. Dessuten ønsker vi å bygge opp under SNØ som et konsept, forteller Hammer.

I rute med åpning av SNØ

Allerede i 2020 åpner det allerede mye omtalte SNØ, verdens største innendørsanlegg for snøopplevelser. Her får alle mulighet til å utfolde seg i både alpint, langrenn og freestyle, samt med andre typer lek i snøen.

– Rett inntil åpner vi et kommersielt senter med både skiutleie, sportsbutikk, treningssenter og serveringsarealer. Her vil det også flytte inn flere kunnskapsbedrifter som skal drive med innovasjonsarbeid knyttet til SNØ, forteller Hammer.

Satser på konferansemarkedet

Åpningen av SNØ er bare første trinn i det som i løpet av få år skal bli den nye bydelen Snøporten. Her vil gater og bygg fylles av liv, med forretninger, kontorer, boliger og hotell.

– Vi tror mange vil ønske overnatting når de bruker hallen, ikke minst i bedriftsmarkedet. Vi får også konferansesenter knyttet til hotellet, og satser stort på kurs, konferanser og event. Dette blir et ideelt sted for å kombinere faglig opplegg med å stå på ski. I tillegg overtok

MER ENN INNENDØRSHALL: Rundt den nye innendørs helårsarenaen SNØ, lover Erik Hammer en bydel fylt av butikker, servering og kunnskapsbedrifter.



I RUTE: Det som i dag fremstår som en byggeplass, vil i 2020 åpne som verdens største innendørsanlegg for snøopplevelser. Jarle Aambø (til venstre) og Erik Hammer inspiserer fremdriften.

vi Luhrtoppen 2 (Skeidarbygget) i 2018 hvor det skal etableres trampoline- og aktivitetssenter som en del av destinasjonen, sier Hammer.

Kunnskap og innovasjon i sentrum

Noe av det mest unike med den nye bydelen, er imidlertid at den skal bli et kraftsenter for kunnskapsutvikling.

– Snøporten blir et samlingspunkt der nasjonale og internasjonale kunnskaps- og innovasjonsmiljøer møtes for å utfordre hverandre på kunnskap, forskning og utvikling av produkter. For disse miljøene byr SNØ på en innendørs arena med stabilt klima, som de kan bruke til å teste og forske på vinterprodukter, forklarer Hammer.

Snøporten har allerede knyttet til seg en rekke spennende kunnskapsbedrifter og miljøer, blant andre sportsgiganten Amer Sports og Igloo Innovation, ledet av tidligere toppidrettssjef Jarle Aambø.

– Interessen for å bli en del av denne kunnskapsklyngen er stor. Vi jobber

videre med å fylle 38.000 kvadratmeter med kontorer med de rette aktørene, avslutter Hammer.

SELVAAG SNØPORTEN

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

Tall i tusen NOK	2018	2017
Driftsinntekter	592	88 559
Resultat før skatt	-7 688	109 552
Eiendeler	260 356	207 002

– Enormt potensial for innovasjon og næringsutvikling

Tidligere toppidrettssjef Jarle Aambø skal bidra til å skape verdens største næringsklynge for vinterrelaterte virksomheter på Snøporten.

Aambø får en sentral rolle når Snøporten vokser frem som en ny bydel, sentrert rundt Norges første helårsarena for snøopplevelser. Hans selskap Igloo Innovation er både leietakere og en langsiktig partner som skal utvikle Snøporten til det internasjonalt foretrukne miljøet innen vinteraktiviteter og idrett.

– Jeg ble i en tidligere fase invitert inn som konsulent for hele prosjektet på grunn av min bakgrunn fra alpint og utvikling av prestasjonskultur på Olympiatoppen. Å jobbe med kunnskap og innovasjon på tvers av sektorer er noe jeg synes er svært interessant. Vi vil bygge kultur for å dele og utvikle sammen og initiere forskning, sier Aambø.

Samler de beste vinteraktørene

Ambisjonene er å samle nasjonale og internasjonale vinterrelaterte virksomheter innen for eksempel sportsindustri, turisme, helse, sportsteknologi, forskning og utdanning.

– Snøporten har et enormt potensial både for innovasjon og næringsutvikling, samt for norsk vinteridrett i fremtiden. Mange toneangivende virksomheter ønsker å bli en del av den nye, ambisiøse næringsklyngen i Snøporten, blant annet Norges Skiforbund, Olympiatoppen, NTNU og Norges Idrettshøgskole. Og Lørenskog kommune vil bruke Igloo som sin arena for sine grunder og startup-selskaper, forteller Aambø.

Fra helse til ski

Aambø har fått med seg tidligere toppalpinist Lasse Kjus og Kjeller Innovasjon

på eiersiden i Igloo Innovation. Akershus fylkeskommune har også støttet prosjektet. Som nærmeste nabo til Norges første innendørs helårsarena for ski- og snøopplevelser, ligger alt til rette for nyskaping, mener Aambø.

– Det meste i Norge må forholde seg til kulde, is og snø. Med hallen SNØ har vi verdens største kuldelaboratorium. Det er ideelt for testing og utvikling av alt fra tjenester, helsearbeid, teknologiutvikling og, utstyr og produkter i tilknytning til aktiviteter på snø, i kulde og idrett. Og politiet og Forsvaret driver for eksempel med øvelser der de er ute etter forutsigbare miljøer, sier Aambø.



VINTERLIG INNOVASJON: – Vi vil være med å utvikle hele Snøporten som et samlingspunkt og klynge for vintersport, vinterindustri og utvikling av ny kunnskap, sier Jarle Aambø i Igloo Innovation.

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 er inndelt i følgende virksomhetsområder:

- **Selvaag Eiendom** – investering, utvikling og forvaltning av næringseiendom
- **Selvaag Bolig** – utvikling av boliger for salg
- **Selvaag Prosjekt** – fornyelse og rehabilitering av boligblokker og annen eiendom
- **Selvaag Utleiebolig** – investering i og utleie av nyere leiligheter
- **Snøporten** – utvikler en ny bydel med skiarena ved bygrensen til Oslo
- **Selvaag Invest** – finansielle investeringer i annet enn eiendom

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 2018 driftsinntekter på 3.520 millioner kroner (3.656)¹⁾. Salgsinntektene i 2018 var på samme nivå som i 2017, men gevinster fra eiendomssalg var 135 millioner kroner lavere enn i 2017. Nedgangen i gevinster fra eiendomssalg skyldes bevisst færre eiendomsrealiseringer i Norge og utlandet i 2018, samt det faktum at nye investorer i Snøporten i 2017 ga regnskapsmessige gevinster.

Konsernets resultat før netto finanskostnader²⁾ og skatt ble på 635 millioner kroner (876). Resultat før skatt ble på 606 millioner kroner

(928). Hovedårsaken til resultatreduksjonen fra 2017 var færre realiseringer med tilhørende gevinster i 2018, men også noe svakere resultater fra løpende drift.

Selvaag Eiendom utvikler næringseiendom med et bærekraftig perspektiv, og virksomheten konsentreres om beliggenheter ved kommunikasjonsknutepunkter i Oslo-området. Selskapet gjennomførte i 2018 ett eiendomskjøp med overtakelse i februar 2018 og fikk budaksept på kjøp av to eiendommer, med overtakelse i mars 2019. Eiendomskjøpene er 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 på Løren og Tjuvholmen i Oslo, med handels- og serveringsvirksomhet, og har ytterligere videreutviklet leietaker-sammensetningen i denne delen av porteføljen.

Selvaag Eiendom er i en investeringsfase, og arbeider med ytterligere investeringer i både næringseiendom med god kontantstrøm og lengre utviklingsprosjekter med større verdiutviklingspotensial.

Selvaag Bolig, hvor Selvaag Gruppen eier 53,5 % av aksjene, opprettholdt i 2018 sin posisjon som en av Norges ledende boligutviklere. 2018 ble et godt år for det børsnoterte selskapet med overleverte boliger til en samlet verdi av 3,3 milliarder kroner og gode marginer i prosjektene. Aktivitetsnivået i selskapet var høyt og ordreserven er god. Ved utgangen av året hadde selskapet 1.449 boliger i produksjon til en samlet salgsverdi på om lag 6,7 milliarder kroner. Selvaag Bolig er godt etablert i Stor-Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim og har noe prosjektaktivitet i Stockholm. Selskapet har tomter og tomterettigheter som kan utvikles til om lag 12.000 boliger.

Selvaag Prosjekts primære kunder er borettslag og boligsameier i Stor-Oslo med bygningsmasse som ble bygget fra 1960-tallet og frem til begynnelsen av 2000-tallet. Selvaag Prosjekt står for fornyelse av fasader, betong, tak, vinduer, dører, våtrom, garasjeanlegg med mer. I 2018 gjennomførte selskapet alt fra store fornyelses- og rehabiliteringsprosjekter, til små oppdrag som tilstandsvurderinger. Ordreserven har vokst betydelig de siste par årene, hvilket gir Selvaag Prosjekt det ønskede

grunnlaget for stabil og voksende aktivitet, omsetning og lønnsomhet.

Selvaag Utleiebolig er et boligutleieselskap med fokus på Stor-Oslo, definert som aksene fra Drammen til Gardermoen, samt Bergen. Selskapet, som er i en oppbygningsfase, investerer i, forvalter og leier ut leiligheter i nyere boligbygg. I 2018 var Selvaag Utleiebolig et felleskontrollert selskap, eid med 41,7 % av Selvaag Gruppen og Selvaag Realkapital, samt med 58,3 % av eksterne investorer. I januar 2019 ervervet Selvaag Gruppen øvrige aksjonærs aksjer i Selvaag Utleiebolig, slik at selskapet fra og med 2019 er et heleid datterselskap av Selvaag Gruppen. Ved inngangen til 2019 hadde Selvaag Utleiebolig 429 leiligheter for utleie og 410 leiligheter under oppføring.

Snøporten er et felleskontrollert selskap, eid med 40,3 % av Selvaag Gruppen via datterselskapet Selvaag Snøporten. Snøporten utvikler en ny bydel i Lørenskog ved bygrensen til Oslo, hvorav første del er under bygging med forventet ferdigstillelse i løpet av 2019. Snøporten vil utvikle nærmere 150.000 kvm med ulike typer eiendom, herunder en innendørs skiarena, hotell, kontor samt handels- og serveringsvirksomhet. I 2018 ble den tilstøtende lager- og kontorbygningen Luhrtoppen ervervet med tanke på ytterligere utvikling av området. I andre halvår 2018 tilførte gamle og nye investorer selskapet ytterligere egenkapital, hvilket gir grunnlag for den ønskede utviklingen av området.

Selvaag Invest fikk i 2018 et resultat fra finansinvesteringer på 7 millioner kroner. Finansresultatet knytter seg primært til utdelinger fra enkelte investeringer, samt renteinntekter fra lån til porteføljeselskaper. Det var ingen større realiseringer med gevinst i løpet av året. Et par av selskapets viktigste investeringer fikk en god verdiutvikling gjennom året, verifisert gjennom transaksjoner og avtaler med eksterne parter, hvilket ga en god verdijustert avkastning på investeringsporteføljen.

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 85 millioner kroner i 2018, mot 91 millioner kroner i 2017. Se note 7 for mer informasjon om investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper.

Finanskostnadene var i 2018 på 130 millioner kroner (212). Gjeldsreduksjon, samt refinansiering til bedre rentebetingelser, var hovedårsaken til reduksjonen i finanskostnadene. Inngåtte rentesikringsavtaler er også av betydning for nivået på de årlige 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 2018.

FINANSIELLE FORHOLD OG KAPITALSTRUKTUR

Konsernets egengenererte kontantstrøm³⁾ var positiv med 434 millioner kroner i 2018. Resultater fra driften var, i tillegg til eiendomsrealiseringer, den viktigste årsaken til den positive kontantstrømmen. I 2017 var tilsvarende tall positivt med 196 millioner kroner.

Egenkapitalen i konsernet pr. 31.12.2018 var på 5.527 millioner kroner, mens den rentebærende gjelden og totalbalansen på samme tidspunkt var på henholdsvis 3.929 millioner kroner og 11.050 millioner kroner.

Konsernets bokførte egenkapitalandel økte fra 48,1% ved årets inngang til 50,0 % ved årets utgang, som følge av årsresultatet.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid til hovedforfall på konsernets langsiktige rentebærende gjeld ble redusert fra 3,4 år ved forrige årsskifte til 2,7 år pr. 31.12.2018. Se note 12 i årsregnskapet for mer informasjon om konsernets rentebærende gjeld.

Konsernets likviditetsbeholdning var ved utgangen av året 1.333 millioner kroner, og konsernet hadde ubenyttede lånefasiliteter på 755 millioner kroner. 657 millioner kroner av likviditetsbeholdningen og 650 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.

FINANSIELL RISIKO

Konsernets finansielle risiko er i hovedsak knyttet til endringer i egenkapitalen

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

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 utenlands-virksomhet 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. Morselskapet har ikke rentebærende eksternt langsiktig gjeld. Konsernets langsiktige rentebærende gjeld ble redusert med 324 millioner kroner i 2018, primært som følge av nedbetaling av lån i Selvaag Eiendom.

Størstedelen av konsernets samlede likviditetsreserver og ubenyttede trekk-fasiliteter er å finne i virksomhetsområdene Selvaag Eiendom og Selvaag Bolig. Dette gir stor handlefrihet og muliggjør investeringsambisjonene i de nevnte virksomhetsområdene. Øvrige virksomhets-områder har de nødvendige midler, men mindre reserver og investeringskapasitet. Morselskapets samlede likviditetsreserver og ubenyttede trekkrammer ved årsskiftet var på 105 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 kredittammer, i tillegg til at nye investeringer konsentreres om eiendeler

med god kontantstrøm som er relativt raskt realiserbare.

Den direkte eksponeringen mot endringer i rentenivået reduseres i deler av konsernet, gjennom at store deler av den langsiktige rentebærende gjelden i Selvaag Eiendom 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.

Utviklingsaktivitet i tidligfase kostnadsføres løpende. Balanseføring skjer kun når det foreligger grunnlag for dette, basert på igangsettelse og tilstrekkelig sikkerhet for gjennomføring og verdiskaping.

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 3,7 % i 2018 mot 3,4 % i 2017. 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 boligutviklings-aktivitet 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 grunn-pilarer 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 et 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 190 ansatte, mot 205 ved årets inngang. Nedgangen i antall ansatte skyldes primært at datterselskapet Farsund Resort AS ble solgt i 2018. Morselskapet Selvaag Gruppen AS hadde 14 ansatte ved utgangen av året, mot 16 ansatte ved utgangen av 2017.

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 43 %. Av morselskapets 14 ansatte er det 2 kvinner. Den samlede godtgjørelse til styre, ledelse og revisor er omtalt i note 16.

EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

Utviklingen av god eierstyring og selskaps-ledelse 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 holding-selskapet 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 rentenivået fortsatt er lavt, arbeidsledigheten liten og landets finansielle reserver betydelige. Internasjonalt kan økt ustabilitet, større grad av proteksjonisme og fare for økonomisk nedgang i enkelte land og regioner, kunne svekke verdensøkonomien og påvirke norsk økonomi i betydelig grad. Oppfatningen er fortsatt at fremtidsutsiktene i Norge, som følge av gode makroøkonomiske forhold, høy kjøpekraft, gode finansierings-muligheter og forventninger om et håndterbart rentenivå, vil være gode, men utviklingstrekk og hendelser som kan være vanskelig å forutse vil påvirke aktivitetsnivået, lønnsomheten, mulighetsbildet og risikoen.

Selvaag investerer i eiendom og annen virksomhet, utvikler nye boliger og bydeler, leier ut boliger og fornyer eiendom i Norge med fokus på Stor-Oslo. Oppfatningen er at mulighetene for å igangsette nye bolig- og bydelsprosjekter i og omkring de største byene fortsatt vil være gode i årene som kommer. Markedet for fornyelse og rehabilitering av eiendom ventes å vokse, mens eiendomsinvesteringer i boliger og næringsarealer med sentral beliggenhet og gode kvaliteter, forventes fortsatt å ha en akseptabel verdiutvikling og gi en god kontantstrøm over tid.

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, samt gode utviklingsgrep og målrettet kompetanseutvikling.

EGENKAPITAL OG RESULTATDISPONERING

Selvaag Gruppen hadde pr. 31. desember 2018 en egenkapital på 5.527 millioner kroner i konsernregnskapet og 2.053 millioner kroner i selskapsregnskapet.

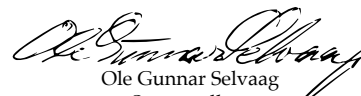
ÅRSBERETNING

Styret har vurdert at Selvaag Gruppen har en forsvarlig egenkapital og likviditet ved utgangen av 2018. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet på 366 millioner kroner i morselskapet Selvaag Gruppen AS:

Avsatt utbytte:	120 millioner kroner
Overført til annen egenkapital:	246 millioner kroner

Oslo, 9. april 2019


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

Resultatregnskap

Selvaag Gruppen AS

Konsern

2017	2018	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2018	2017
3 987	3 259		Salgsinntekter	2	3 431 538	3 432 645
6 811	409		Gevinst ved salg av anleggsmidler	4	88 281	223 068
10 798	3 668		SUM DRIFTSINNTEKTER		3 519 819	3 655 713
0	0		Vareforbruk		2 396 687	2 309 282
46 283	33 869	16	Lønnskostnader mm.	16	275 903	285 047
21 839	27 353	21	Andre driftskostnader	21/22	203 209	196 084
2 665	5 494	4	Av- og nedskrivninger	4	101 099	87 163
70 787	66 716		SUM DRIFTSKOSTNADER		2 976 898	2 877 576
(59 989)	(63 048)		DRIFTSRESULTAT		542 921	778 137
611 234	477 811	20	Resultat fra investering i datterselskap			
0	0		Resultatandel fra TS og FKV	7	84 988	90 871
0	0		Resultat finansinvesteringer mv.	20	7 088	7 225
698	2 022	20	Finansinntekter	20	101 091	263 411
(15 592)	(8 931)	20	Finanskostnader	20	(130 050)	(211 612)
596 340	470 902		NETTO FINANSPOSTER		63 117	149 895
536 351	407 854		RESULTAT FØR SKATT		606 038	928 032
(38 929)	(41 794)	18	Skattekostnad	18	(150 529)	(77 902)
497 422	366 060		ÅRSRESULTAT FØR MINORITET		455 509	850 130
			Minoritetsinteresser	3	217 595	270 556
			ÅRSRESULTAT ETTER MINORITET	3	237 914	579 574

Balanse pr. 31.12

Selvaag Gruppen AS

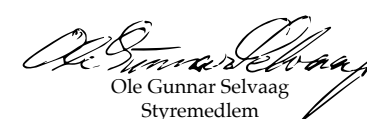
Konsern

2017	2018	Note	Beløp i NOK 1 000	Note	2018	2017
96 601	55 948	18	Utsatt skattefordel	18		
0	0		Immaterielle eiendeler		0	0
171 155	186 629	4	Varige driftsmidler	4	3 226 823	3 379 458
1 629 947	1 781 523	6	Aksjer i datterselskaper			
21 770	25 985	7	Investering i TS og FKV	7	875 935	702 103
230	230	9	Anleggsaksjer	9	30 131	52 110
3 063	3 141	11	Andre fordringer	11	406 506	298 601
1 655 010	1 810 879		Finansielle anleggsmidler		1 312 572	1 052 814
1 922 766	2 053 456		ANLEGGSMIDLER		4 539 395	4 432 272
0	0		Varelager og prosjekter i arbeid	8	4 462 433	4 731 042
651	39	15	Kundefordringer		274 233	216 055
3 362	9 446		Andre fordringer		101 692	102 892
0	0		Investeringer	10	339 184	259 640
558 149	382 419	15	Fordringer på konsernselskap			
259	206	5/15	Betalingsmidler	5/15	1 333 090	1 498 880
562 421	392 110		OMLØPSMIDLER		6 510 632	6 808 509
2 485 187	2 445 566		SUM EIENDELER		11 050 027	11 240 781
654 360	653 220	3/14	Aksjekapital	3/14	653 220	654 360
245 894	245 466	3	Overkurs	3	245 466	245 894
966 365	1 154 005	3	Annen egenkapital	3	3 181 487	3 090 435
			Minoritetsinteresser	3	1 446 834	1 417 714
1 866 619	2 052 691	3	EGENKAPITAL	3	5 527 007	5 408 403
42 430	46 566	17	Pensjonsforpliktelser	17	46 843	43 073
0	0		Utsatt skatt	18	308 420	325 117
0	0	12	Rentebærende gjeld	12	3 834 483	4 158 925
40 104	41 516	15	Annen langsiktig gjeld		242 570	295 063
82 534	88 082		LANGSIKTIG GJELD		4 432 316	4 822 178
6 578	94 584		Gjeld til kredittinstitusjoner		94 584	8 238
9 202	7 316	15	Leverandørgjeld		225 522	208 855
1 802	1 141	18	Betalbar skatt	18	172 697	109 529
372 711	73 042	15	Gjeld til konsernselskap			
100 000	120 000	3	Avsatt utbytte	3	228 964	178 453
45 741	8 710	11	Annen kortsiktig gjeld	11	368 937	505 125
536 034	304 793		KORTSIKTIG GJELD		1 090 704	1 010 200
2 485 187	2 445 566		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 050 027	11 240 781

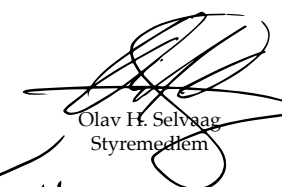
Oslo, 9. april 2019



Bjarne Bortersen
Styreleder



Ole Gunnar Selvaag
Styremedlem



Olav H. Selvaag
Styremedlem



G. Frederik Selvaag
Styremedlem



Tore Myrvold
Adm. direktør

Kontantstrømoppstilling

Selvaag Gruppen AS			Konsern	
2017	2018	Beløp i NOK 1.000	2018	2017
536 351	407 854	Resultat før skattekostnad	606 038	928 032
0	(1 802)	Betalte skatter	(113 483)	(176 601)
(6 811)	(409)	Gevinst ved salg av driftsmidler	(88 281)	(223 068)
2 665	5 494	Av- og nedskrivninger driftsmidler	101 099	87 163
(611 234)	(479 472)	Resultat datterselskaper og tilknyttede selskaper	(84 988)	(98 096)
0	0	Resultat fra andre finansielle anleggsmidler	(91 037)	(66 414)
3 523	(1 821)	Endring arbeidskapital	361 538	(616 798)
(81 601)	(59 041)	Endring i andre tidsavgrensningposter	(412 120)	266 658
(157 107)	(129 197)	Netto likviditetsendring fra løpende drift	278 766	100 876
(14 823)	(14 616)	Investering i driftsmidler	(56 250)	(82 726)
11 269	507	Salg av driftsmidler	270 105	424 297
(12 180)	(4 215)	Netto endring finansielle anleggsmidler	31 662	(25 364)
0	0	Netto endring finansielle omløpsinvesteringer	(68 230)	110 723
0	(89 410)	Tilgang/ avgang av virksomhet/ selskap	(22 152)	(331 489)
(15 734)	(107 734)	Netto likviditetsendring fra investeringer	155 135	95 441
13 238	81 646	Endring mellomværende med konsern	0	0
0	0	Opptak av pantegjeld og obligasjonslån mm.	1 709 364	2 143 939
(29 300)	0	Nedbetaling av pantegjeld og obligasjonslån mm.	(2 085 279)	(2 791 664)
0	(41 757)	Endring andre langsiktige fordringer/ gjeld	(1 459)	(117 541)
4 955	79 564	Innbetalt konsernbidrag	0	0
0	(1 277)	Utbetalt konsernbidrag	0	0
107 887	190 684	Innbetalt utbytte	0	0
(110 000)	(150 000)	Utbetalt utbytte til majoritet	(150 000)	(110 000)
0	(9 988)	Netto kjøp og salg av egne aksjer	17 921	17 783
0	0	Minoritet - utbytte, andre utdelinger mv	(176 584)	(97 909)
(13 220)	148 872	Netto likviditetsendring fra finansiering	(686 037)	(955 392)
(186 061)	(88 059)	Netto likviditetsendring	(252 136)	(759 075)
179 742	(6 319)	Betalingsmidler 01.01	1 490 642	2 249 717
(6 319)	(94 378)	Betalingsmidler 31.12	1 238 506	1 490 642
259	206	Bankinnskudd	1 333 090	1 498 880
(6 578)	(94 584)	Konsernkonto/ kassekreditt	(94 584)	(8 238)
(6 319)	(94 378)	Netto betalingsmidler 31.12	1 238 506	1 490 642

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 internergevinster 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/ deltakerne er enige 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 internergevinster. 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 internergevinster. Mottatt utbytte fra tilknyttede selskaper går til fradrag i investeringen i konsernregnskapet.

Omregning av utenlandske selskaper

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

Minoritetsinteresser

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

Kontantstrømoppstilling

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

PRINSIPPER FOR PERIODISERING, KLASIFISERING OG VURDERING**Klassifisering av eiendeler og gjeld**

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

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

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

Aksjer og andeler

Aksjer og andeler av strategisk eller industriell karakter klassifiseres som anleggsmidler. Investeringene balanseføres til anskaffelses-kost, verdsettes individuelt og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbi-gående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger inntekstføres som finansinntekt.

Markedsbaserte omløpsaksjer og obligasjoner, med god eierspredning og likviditet og som derved kan karakteriseres som en handelsportefølje etter regnskapsloven, vurderes til omsetningsverdien på balansedagen.

Øvrige finansielle investeringer (aksjer, andeler og lignende) som er en del av konsernet investeringsvirksomhet klassifiseres som omløpsmidler. Formålet med disse investeringene, uansett eierandel, er å avhende hele eller deler av den enkelte investeringen etter gjennomført strukturendring og/eller forretningsutvikling. For denne type ikke-noterte aksjer og andeler anvendes laveste verdis prinsipp av markeds-verdi 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 fortløpende.

Det benyttes ulike finansielle instrumenter i styringen av konsernets valutaeksponering. Konsernets policy tilsier at konsolidert egenkapital skal være mest mulig valutanøytral 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 klassifiserer 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 lønnskostnader med tillegg av en forholdsmessig andel av indirekte kostnader.

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

Kundefordringer

Kundefordringer oppføres i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap på kundefordringer gjøres

etter en individuell vurdering av den enkelte fordring.

Forskudd fra kunder

Mottatte forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntekstføres 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 regnskapsføres som anleggsmidler klassifiseres som driftsinntekter.

Vedlikeholdsutgifter

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

Goodwill og immaterielle rettigheter

Goodwill er differansen mellom kjøpesum og balanseførte verdier i oppkjøpt virksomhet etter at mer- og mindreverdier er henført til identifiserbare eiendeler og forpliktelser. I goodwillbegrepet i konsernregnskapet vil det ligge elementer av immaterielle eiendeler som varemerker og lignende og elementer av for eksempel synergier og fremtidig inntjening sannsynliggjort gjennom oppkjøpsanalyser eller annet mer oppdatert 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 22 % av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet, og skattevirkningene er beregnet av nettogrunnlaget.

Note 2: Virksomhetsområder og geografisk inndeling

(NOK 1 000)	Salgs- inntekter	Av- og ned- skrivninger	Drifts- resultat	Resultat før skatt	Eiendeler	Gjeld
2018						
Selvaag Eiendom	254 586	90 165	93 493	142 022	4 000 458	2 227 309
Selvaag Bolig	2 974 801	3 707	530 053	587 857	6 430 308	3 488 388
Selvaag Prosjekt	215 792	354	8 167	8 196	87 074	77 074
Selvaag Utleiebolig *	-	-	-	(1 246)	20 629	-
Selvaag Snøporten **	-	-	398	(7 688)	260 356	3 309
Selvaag Invest	-	163	(5 762)	1 483	250 799	11 137
Annen virksomhet/ morselskap / elimineringer	(13 641)	6 710	(83 428)	(124 586)	403	(284 197)
Sum konsern	3 431 538	101 099	542 921	606 038	11 050 027	5 523 020
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 Prosjekt	217 108	391	11 088	11 079	66 212	57 212
Selvaag Utleiebolig *	-	-	-	(7 001)	15 843	-
Selvaag Snøporten **	34 025	-	78 605	109 552	207 002	32 965
Selvaag Invest	-	166	(6 794)	661	313 550	73 329
Annen virksomhet/ morselskap / elimineringer	(21 238)	2 665	(31 457)	(172 263)	(354 245)	(571 863)
Sum konsern	3 432 645	87 163	778 137	928 032	11 240 781	5 832 378

* Selvaag Utleiebolig var et felleskontrollert selskap eid med 41,7 % frem til januar 2019, da selskapet ble et heleid datterselskap av Selvaag Gruppen. Se note 24 for ytterligere informasjon.

** Selvaag Snøporten het Selvaag Vinterparken frem til og med januar 2019.

Region (NOK 1 000)	Salgsinntekter		Eiendeler	
	2018	2017	2018	2017
Norge	3 416 747	3 432 562	10 896 987	11 175 406
Utland	14 791	83	153 040	65 375
SUM	3 431 538	3 432 645	11 050 027	11 240 781

Selvaag Gruppen konsentrerer sin virksomhet om Norge. Virksomheten i utlandet pr 31.12.2018 var primært Selvaag Eiendoms gjenværende 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	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Sum	
Egenkapital 01.01	654 360	245 894	966 365	1 866 619	
Årets resultat	-	-	366 060	366 060	
Tilleggsutbytte 2017-regnskapet	-	-	(50 000)	(50 000)	
Avsatt utbytte 2018	-	-	(120 000)	(120 000)	
Kjøp av egne aksjer	(1 140)	(428)	(8 420)	(9 988)	
Egenkapital 31.12	653 220	245 466	1 154 005	2 052 691	
Konsern (NOK 1 000)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
Egenkapital 01.01	654 360	245 894	3 090 435	1 417 714	5 408 403
Årets resultat	-	-	237 914	217 595	455 509
Kjøp av egne aksjer	(1 140)	(428)	(8 420)	-	(9 988)
Utbetalt utbytte	-	-	(50 000)	(82 203)	(132 203)
Avsatt utbytte	-	-	(120 000)	(108 964)	(228 964)
Tilgang / avgang / utdeling minoritet	-	-	-	(14 679)	(14 679)
Kjøp, salg og utbytte egne aksjer i	-	-	25 229	16 945	42 174
Selvaag Bolig	-	-	6 329	426	6 755
Omregningsdifferanser o.l.	-	-	6 329	426	6 755
Egenkapital 31.12	653 220	245 466	3 181 487	1 446 834	5 527 007

Note 4: Goodwill og varige driftsmidler

Selvaag Gruppen AS (NOK 1 000)	Varemerker og andre immaterielle eiendeler		Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Totalt
	Goodwill				
Anskaffelseskost 01.01	4 747	-	196 924	73 415	275 086
Tilgang	-	-	20 658	408	21 066
Avgang	-	-	-	(950)	(950)
Anskaffelseskost 31.12	4 747	-	217 582	72 873	295 202
Akk. avskrivninger 01.01	2 646	-	2 663	53 606	58 915
Avskrivninger	-	-	553	1 215	1 768
Avgang ordinære avskrivninger	-	-	-	(852)	(852)
Akk. ordinære avskrivninger 31.12	2 646	-	3 216	53 969	59 831
Akk. nedskrivninger 01.01	2 101	-	29 160	13 755	45 016
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger	-	-	3 726	-	3 726
Avgang nedskrivninger	-	-	-	-	-
Akk. nedskrivninger 31.12	2 101	-	32 886	13 755	48 742
Netto bokført verdi 01.01	-	-	165 101	6 054	171 155
Netto bokført verdi 31.12	-	-	181 480	5 149	186 629

Konsern (NOK 1 000)	Goodwill	Varemerker og andre immaterielle eiendeler	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	422 236	94 545	3 957 695	160 015	4 634 491
Tilgang	-	-	55 427	7 879	63 306
Avgang	-	-	(273 495)	(21 903)	(295 398)
Tilgang ved oppkjøp	-	-	25 636	-	25 636
Årets omregningsdifferanser	-	-	-	19	19
Anskaffelseskost 31.12	422 236	94 545	3 765 263	146 010	4 428 054
Akk. avskrivninger 01.01	399 399	94 545	436 992	115 897	1 046 833
Avskrivninger	-	-	88 383	8 990	97 373
Avgang ordinære avskrivninger	-	-	(32 441)	(20 438)	(52 879)
Tilgang ved oppkjøp	-	-	462	-	462
Årets omregningsdifferanser	-	-	(2)	19	17
Akk. ordinære avskrivninger 31.12	399 399	94 545	493 394	104 468	1 091 806
Akk. nedskrivninger 01.01	22 837	-	171 498	13 865	208 200
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger	-	-	3 726	-	3 726
Avgang nedskrivninger	-	-	(102 501)	-	(102 501)
Tilgang ved oppkjøp	-	-	-	-	-
Årets omregningsdifferanser	-	-	-	-	-
Akk. nedskrivninger 31.12	22 837	-	72 723	13 865	109 425
Netto bokført verdi 01.01	-	-	3 349 205	30 253	3 379 458
Netto bokført verdi 31.12	-	-	3 199 146	27 677	3 226 823

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 til oppkjøp av virksomhet i 2009.

Note 5: Betalingsmidler og trekkrammer

Selvaag Gruppen har bankgarantier for skattetreksansvaret. Ubenyttet kassekreditt pr. 31.12.2018 i konsernet var 605 millioner kroner, hvorav 105 millioner kroner var knyttet til Selvaag Gruppen AS og 500 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 %	
Madserud Gård AS	Oslo	100 %	100 %	
Strandveien 12 AS	Oslo	100 %	100 %	
Silurveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %	
Silurveien Parkering AS	Oslo	100 %	100 %	
Maridalsveien 319-321 AS	Oslo	100 %	100 %	
Selvaag Invest AS	Oslo	100 %	100 %	320 310
Selvaag Realkapital AS	Oslo	60 %	60 %	907
Selvaag Prosjekt AS	Oslo	100 %	100 %	23 530
Selvaag Snøporten AS	Oslo	94,5 %	94,5 %	190 815
Selvaag Tomt AS	Oslo	100 %	100 %	30
Selvaag Fellestjenester AS	Oslo	100 %	100 %	400
Ekely Holding AS	Oslo	100 %	100 %	55 161
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 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 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	100 %	53,5 %
H-Pro 5 AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Bjerke 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 Kormmoenga AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Skaldstadskogen 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 Bolig Sandsliåsen 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 %
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 %
Selvaag Pluss Service AB	Sverige	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Lørenporten AS	Oslo	100 %	53,5 %
Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS	Oslo	100 %	53,5 %
Ehousing AS	Oslo	100 %	53,5 %
Sum bokført verdi aksjer i morselskap			1 781 523

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

Selvaag Gruppen AS

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Eierandel	EK-andel	Resultatandel	Balanseført verdi
Selvaag Utleiebolig AS	Oslo	29,15 %	15 207	(4 083)	25 985
Tilknyttede selskaper					25 985

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 %	36 702	-	-	-	3 666	-	40 368
Stord Industribygg Holding AS	Stord	66,0 %	(10 522)	12 730	-	-	(488)	-	1 720
Tangen Pluss AS	Kristiansand	50,0 %	410	-	-	-	-	-	410
S Trumpet Holding AB	Stockholm	50,0 %	72 891	-	-	-	8 504 (50 137)	31 258	
Sandvika Boligutvikling AS	Bærum	37,0 %	2 981	-	-	-	(34)	-	2 947
Sandsliåsen Utbygging AS	Bergen	50,0 %	6 113	-	-	-	(237)	-	5 876
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	Bergen	50,0 %	-	15	-	-	(22)	-	(7)
Ehousing	Oslo	50,0 %	86	(86)	-	-	-	-	-
Sandvika Boligutvikling KS	Bærum	33,3 %	866	-	-	-	-	-	866
Kaldnes Brygge AS	Tønsberg	50,0 %	136 784	-	-	-	12 546 (14 000)	135 330	
Kirkeveien Utbyggingselskap AS	Oslo	50,0 %	15 075	-	-	-	30	-	15 105
Sandnes Eiendom Invest AS	Sandnes	20,0 %	43 759	53 394	-	-	(506)	(8 000)	88 647
Tiedemannsfabrikken AS	Oslo	50,0 %	51 457	-	-	-	53 609	-	105 066
Smedplassen Prosjekt AS	Trondheim	50,0 %	19 026	-	-	-	6 049	-	25 075
Sinsenveien 45-49 KS/ AS	Oslo	50,0 %	4 431	-	-	-	(4 831)	-	(400)
Pottemakeren Utvikling AS	Oslo	50,0 %	(261)	-	-	-	(558)	-	(819)
Fomebu Sentrum Utvikling AS	Oslo	50,0 %	5 016	-	-	-	(772)	-	4 244
Haakon VII gate	Trondheim	50,0 %	(1 682)	-	-	-	(3 598)	-	(5 280)
Heimdal Stasjonsby AS	Trondheim	50,0 %	29 039	-	-	-	2 456	-	31 495
NAIG	Seattle, USA	10,0 %	49	-	-	-	537 (534)	52	
SEED OU	Tallin, Estland	22,2 %	4 882	-	(181)	-	(547)	-	4 154
SEED KS	Oslo	9,0 %	4 273	-	-	-	(226)	(2 206)	1 841
SEED AS	Oslo	10,0 %	109	-	-	-	235	-	344
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49,0 %	106 659	-	-	-	19 755	-	126 414
Tjuvholmen KS	Oslo	60,0 %	11 678	-	-	(1 002)	(4 792)	-	5 884
Tjuvholmen AS	Oslo	60,0 %	325	-	-	-	-	-	325
Snøporten AS	Oslo	40,3 %	146 113	92 819	-	-	(4 542)	-	234 390
Selvaag Utleiebolig AS	Oslo	41,7 %	15 843	6 032	-	-	(1 246)	-	20 629
Felleskontrollert og tilknyttet virksomhet		702 103	164 904	(181)	(1 002)	84 988	(74 877)	875 935	

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	
	2018	2017	2018	2017
Råtomter	-	-	1 811 172	2 032 020
Prosjekter under utvikling	-	-	2 485 523	2 498 569
Ferdigutviklede enheter (bolig og annen eiendom)	-	-	165 738	200 252
Prosjekter i arbeid	-	-	4 462 433	4 730 841
Varelager (varer innkjøpt for videresalg)	-	-	-	201
Sum	-	-	4 462 433	4 731 042

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	-	2 378
ICG Portfolio VII	14,50 %	12 168	-	10 426
River Park LLC	8,90 %	5 497	-	4 787
Aksjer i Otovo AS	3,60 %	4 949	-	4 949
Farsund Resort Eiendom AS	50,00 %	6 089	-	6 089
Andre anleggsaksjer *)		7 355	230	1 502
Sum		42 724	230	30 131

*) 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 2018.

(NOK 1.000)	Eierandel	Bokført verdi
UIP Holding	46,6 %	54 070
Contango Ventures II	61,9 %	41 914
Voss of Norway	2,6 %	34 741
Nevion Europe	15,5 %	27 681
Andre direkte investeringer *)		30 165
Finansielle investeringer		150 613
Sum direkte investeringer		339 184

*) Investeringer med balanseført verdi under 5 millioner kroner.

Note 11: Andre fordringer / Annen kortsiktig gjeld

Andre fordringer (NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2018	2017	2018	2017
Lån til aksjeeiere	-	-	-	-
Andre langsiktig fordringer	3 141	3 063	406 506	298 601
Sum	3 141	3 063	406 506	298 601

Annen kortsiktig gjeld (NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2018	2017	2018	2017
Gjeld til aksjeeiere	-	-	-	-
Annen kortsiktig gjeld	8 710	45 741	368 937	505 125
Sum	8 710	45 741	368 937	505 125

Note 12: Rentebærende langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner (NOK 1.000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2018	2017	2018	2017
Forfall 2018	-	-	-	380 608
Forfall 2019	-	-	839 561	1 356 580
Forfall 2020	-	-	1 111 130	1 014 707
Forfall 2021	-	-	987 847	534 292
Forfall 2022	-	-	644 821	621 542
Forfall 2023	-	-	-	251 196
Forfall etter 2023	-	-	251 124	-
Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	3 834 483	4 158 925

Konsernets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner ble i 2018 redusert med 325 millioner kroner fra 4.159 millioner kroner til 3.834 millioner kroner. Selvaag Boligs andel av gjelden utgjorde 2.316 millioner kroner, mens Selvaag Eiendoms andel utgjorde 1.518 millioner kroner.

Gjeldsreduksjonen skjedde med økt gjeld på 99 millioner kroner i Selvaag Bolig, mens gjelden ble redusert med 423 millioner kroner i Selvaag Eiendom.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid på konsernets langsiktige rentebærende gjeld ble redusert fra 3,4 år ved forrige årsskifte til 2,7 år pr. 31.12.2018.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler ble redusert med 459 millioner kroner fra 7.015 millioner kroner til 6.556 millioner kroner

Pantsatte eiendeler (NOK 1 000)	Konsern	
	2018	2017
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	6 556 144	7 015 310

Note 13: Finansielle instrumenter og risikostyring

Konsernet bruker sikringsinstrumenter for å skjerme seg mot eksponeringer i valuta- og rentesvingninger. Pr. 31.12.2018 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.

Utstående renteswapper	Ant.	Valuta	Mottar	Gj.snittlig vektet	Gj.snittlig vektet	(NOK 1 000)
				fast rente	løpetid	
Rentesikring i Ekely Holding	1	NOK	NIBOR 3m	5,58 %	4,5 år	108 000
Rentesikring i Selvaag Eiendom	7	NOK	NIBOR 3m	4,99 %	4,5 år	1 699 795
Sum	8	NOK	NIBOR 3m/6m	5,02 %	4,5 år	1 807 795

I konsernregnskapet var det pr. 31.12.2018 balanseført forpliktelser på 49 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. Pr. 31.12.2018 var konsernets rentebærende gjeld lik 3.834 millioner kroner og konsernets rentesikringsavtaler hadde en negativ markedsverdi på til sammen 165 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)	771	7,1 %	
Seltangen AS (Olav H. Selvaag)	5 058	46,4 %	
Mulholland Holding AS (G. Frederik Selvaag)	5 058	46,4 %	
Selvaag Gruppen AS (egne aksjer)	19	0,2 %	
Sum	10 906	100 %	

Aksjonærene signerte i 2017 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	
	2018	2017
Fordringer på konsernselskap	382 419	558 149
Gjeld til konsernselskap	73 042	372 711

Selvaag Gruppen hadde i selskapsregnskapet pr. 31.12.2018 betydelige kortsiktige fordringer på og gjeld til datterselskaper. Dette er mellomværende som gjøres opp i 2019.

For konserninterne mellomværende er det ikke stillet eller avgitt pantesikkerhet.

Konsernmellomværende er inkludert i de ulike balansepostene med følgende beløp:

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS	
	2018	2017
Kundefordringer	14	78
Leverandørgjeld	5 120	6 908
Annen langsiktig gjeld	41 516	40 104

Note 16 - Lønnskostnader, antall ansatte, revisjonshonorar mm

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2018	2017	2018	2017
Lønnskostnader	22 370	36 712	245 182	254 807
Pensjonskostnader	7 869	5 162	16 113	14 548
Andre personalkostnader	3 630	4 409	14 608	15 692
Sum lønnskostnader m.v.	33 869	46 283	275 903	285 047
Antall ansatte i Norge pr. 31.12	14	16	190	205
Antall ansatte i utlandet pr. 31.12	-	-	-	-
Antall årsverk (gjennomsnitt)	14	18	194	204

		Andre godt-gjørelser				
(NOK 1 000)		Honorar	Lønn	Bonus	Pensjon	Lån
Styret i Selvaag Gruppen AS						
Styreleder	Bjarne Borgersen	450	-	-	-	-
Styremedlem og eier	Ole Gunnar Selvaag	-	613	-	208	21
Styremedlem og eier	G. Frederik Selvaag	-	614	-	260	21
Styremedlem og eier	Olav H. Selvaag	-	614	-	247	21
Administrerende direktør	Tore Myrvold		3 220	1 730	209	88

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.

Tre ledende ansatte, og fire 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	
	2018	2017	2018	2017
Honorar for lovpålagte tjenester	522	688	4 890	5 791
Honorar for andre attestasjonstjenester	-	-	283	647
Honorar for andre tjenester	-	-	567	209
Sum	522	688	5 740	6 647

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 2 personer som er lukket.

AFP-pensjon

I konsernet har Selvaag Bolig en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) som omfatter 64 ansatte. Denne AFP-ordningen, som har vært gjeldende fra 1. januar 2011, anses 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	
	2018	2017	2018	2017
Pensjonskostnader				
Innskudds- og uførepensjonskostnad	597	754	7 534	8 549
Øvrige (AFP, ytelse og over driften)	7 272	4 408	8 579	5 999
Sum	7 869	5 162	16 113	14 548
Pensjonsforpliktelser				
Ytelsesordning og AFP	-	-	(194)	(550)
Andre pensjonsavtaler over driften	(46 566)	(42 430)	(46 649)	(42 523)
Sum	(46 566)	(42 430)	(46 843)	(43 073)

	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2018	2017	2018	2017
AFP - antall aktive personer	-	-	64	72
Ytelsesordning (lukket)	-	-	2	3
Øvrige ordninger - antall personer	9	9	11	11
Diskonteringsats	2,60 %	2,30 %	2,60 %	2,30 %
Årlig lønnsvekst	2,75 %	2,50 %	2,75 %	2,50 %
G - regulering	2,50 %	2,25 %	2,50 %	2,25 %
Uttaksprosent AFP	-	-	50 %	50 %

Note 18: Skatter

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2018	2017	2018	2017
Resultat før skatt	407 854	536 351	606 038	928 032
23 % skatt (24 % skatt i 2017)	93 806	128 724	139 389	222 728
Skatteeffekt av:				
Permanente forskjeller	(57 998)	(96 219)		
Ikke balanseført utsatt skattefordel	3 293	2 202		
Skatteeffekt tidligere år / forskjell i skattesats	2 693	4 221		
Årets beregnede skatter	41 794	38 929		
Betalbar skatt	1 141	1 802	178 765	204 959
Endring utsatt skatt	40 653	37 127	(28 236)	(127 057)
Sum skattekostnad	41 794	38 929	150 529	77 902
Effektiv skattesats	10 %	7 %	25 %	8 %
Avstemming endring midlertidige forskjeller				
01.01	(429 577)	(559 179)		
Årets endring	160 301	129 602		
31.12	(269 276)	(429 577)		
Anleggsmidler	(41 924)	(39 708)	868 312	815 709
Kortsiktige poster (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	3 764	2 710	844 177	864 178
Gevinst og tapskonto	24 008	30 010	265 945	480 896
Investeringer	0	0	(1 746)	(1 751)
Langsiktig gjeld / avsetninger for forpliktelser	(46 566)	(66 282)	(45 874)	(40 735)
Fradragsberettigede renter til fremføring	(14 447)	(9 486)	(53 875)	(49 070)
Skattemessig underskudd til fremføring	(194 111)	(346 821)	(547 011)	(712 298)
Sum midlertidige forskjeller	(269 276)	(429 577)	1 329 928	1 356 929
Midlertidige forskjeller som ikke er utlignet	14 968	9 574	71 983	56 629
Grunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel	(254 308)	(420 003)	1 401 911	1 413 558
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	(55 948)	(96 601)	308 420	325 117
Betalbar skatt	1 141	1 802	172 697	109 529

Skattesatsen i Norge i 2018 var 23 %, men er endret til 22 % fra og med 01.01.2019. Utsatt skatt / utsatt skattefordel i balansen pr. 31.12.2018 er, med bakgrunn i redusert skattesats, satt til 22 % av de midlertidige forskjeller som kan utlignes.

Konsernets effektive skattesats varierer betydelig over tid og avviker vesentlig fra 23 % av resultat før skatt. Dette skyldes at konsernet har betydelige investeringer som faller inn under fritaks-metoden. 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 skatte-konsernet 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 (158,1 mnok), Selvaag Eiendom (13,4 mnok) og Selvaag Gruppen (1,1 mnok).

Note 19: Betingede forpliktelser

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2018	2017	2018	2017
Garantier	91 572	94 693	2 553 581	2 496 907
Ikke innkalt KS-kapital	-	-	7 784	7 784
Sum	91 572	94 693	2 561 365	2 504 691

Konsernets usikrede garantier fordeler seg pr. 31.12.2018 med 1.866 millioner kroner på bank-garantier og 688 millioner kroner på selskapsgarantier. Av totalt garantivolum på 2.561 millioner kroner i Selvaag Gruppen konsern er 2.256 millioner kroner etablert i Selvaag Bolig. Økningen i garantistillelser gjennom 2018 er primært relatert til en økning i Selvaag Gruppen med 65 millioner kroner og i Snøporten med 86 millioner kroner, samt en reduksjon i Selvaag Bolig på 72 millioner kroner og i Selvaag Eiendom med 27 millioner kroner.

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	
	2018	2017	2018	2017
Finansinntekter				
Renteinntekter	90	100	15 915	13 833
Renteinntekter konsernselskaper	1 705	596	-	-
Agio	13	2	23	23 495
Andre	215	-	85 153	226 083
Sum	2 023	698	101 091	263 411
Finanskostnader				
Rentekostnader konsernselskaper	8 352	10 694	-	-
Rentekostnader	48	4 063	118 657	168 418
Disagio	16	4	-	-
Andre	515	831	11 393	43 194
Sum	8 931	15 592	130 050	211 612

I selskapsregnskapet hadde Selvaag Gruppen i 2018 renteinntekter konsern som følge av utlån til datterselskapene Selvaag Realkapital og Selvaag Snøporten. Tilsvarende hadde selskapet rentekostnader konsern som følge av lån fra Selvaag Eiendom, Selvaag Bolig, Selvaag Invest og Ekely Holding.

I konsernregnskapet ble det under posten "Finansinntekter Andre" i 2018 inntektsført 85 millioner kroner, mot 226 millioner kroner i 2017. I all hovedsak er disse finansinntektene knyttet til større utdelinger fra anleggsaksjer USA.

Resultat fra investering i datterselskap (DS)	Selvaag Gruppen AS	
	2018	2017
Konsernbidrag fra datterselskaper	253 662	465 064
Utbytte fra datterselskaper	225 810	150 540
Gevinst / tap ved salg / avvikling av datterselskap	(1 661)	(4 370)
Nedskrivning / reversert nedskrivning aksjer / fordringer	-	-
Sum	477 811	611 234

I 2018 ble ytterligere 1,66 millioner kroner kostnadsført knyttet til tidligere års salg av to datterselskaper.

Resultat finansinvesteringer mv.

Resultat finansinvesteringer mv. på 7,1 millioner kroner består av resultater fra Selvaag Invest (7,2 i 2017) som inkluderer resultatført avkastning, realiserte og urealiserte gevinster/tap.

Note 21: Andre driftskostnader

(NOK 1 000)	Selvaag Gruppen AS		Konsern	
	2018	2017	2018	2017
Salgs-, reklame- og representasjonskostnader	7 681	2 166	53 758	42 280
Kostnad lokaler	6 401	6 465	18 542	18 603
Driftskostnader eiendommer	773	559	21 439	20 921
Viderefakturerte kostnader til datterselskaper	-	-	-	-
Øvrige driftskostnader	12 498	12 649	109 470	114 280
Sum	27 353	21 839	203 209	196 084

Note 22: Operasjonelle leieavtaler

Selvaag Gruppen AS leide i 2018 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 2024.

Alle operasjonelle leieavtaler kostnadsføres løpende og klassifiseres som andre driftskostnader. I 2018 og 2017 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	
	2018	2017	2018	2017
Salg av varer og tjenester				
- Konsernselskaper	807	920	-	-
- Tilknyttede selskaper	628	1 568	2 283	33 921
- Eiere	1 016	2 215	16 004	17 134
- Andre nærstående selskaper	-	-	16 735	12 681
Sum salg av varer og tjenester	2 451	4 703	35 022	63 736
Kjøp av varer og tjenester				
- Konsernselskaper	12 575	8 713	-	-
- Tilknyttede selskaper	-	-	-	-
- Andre nærstående selskaper	-	-	1 062	1 374
Sum kjøp av varer og tjenester	12 575	8 713	1 062	1 374

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

Note 24 - Andre forhold**Endringer i konsernsammensetningen i 2018**

Selvaag Eiendom kjøpte Maridalsveien 319-321 AS fra Avantor i første kvartal 2018 for 11 millioner kroner.

I 2018, som i 2017, har det i konsernet vært endringer i selskapsstrukturen, i form av blant annet etablering og avvikling av enkelte datterselskaper, som ledd i konsernets ordinære løpende virksomhet. Ingen av disse endringene anses å være vesentlige for konsernet.

Hendelser etter balansedagen

Selvaag Utleiebolig AS (tidligere Utleiebolig AS) var pr. 31.12.2018 et felleskontrollert selskap eid med 41,7 % av Selvaag Gruppen konsern. Det vises til note 7.

I januar 2019 ble det gjennomført en aksjetransaksjon som innebar at Selvaag Utleiebolig AS da ble et heleid datterselskap av Selvaag Gruppen.

Selvaag Utleiebolig hadde ved årsskiftet 429 leiligheter for utleie i Oslo-regionen og 410 leiligheter under oppføring på Lørenskog og i Bergen med overtakelse i 2019 og 2020.

Hovedtallene for Selvaag Utleiebolig konsern pr. 31.12.2018 fremgår av tabellen under.

<i>Tall i mnok</i>	<i>2018</i>
Driftsinntekter	41
Driftsresultat	20

<i>Tall i mnok</i>	<i>31.12.2018</i>
Eiendeler	1 155
Gjeld	1 105



Til generalforsamlingen i Selvaag Gruppen AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Selvaag Gruppen AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Selvaag Gruppen AS per 31. desember 2018 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 2018 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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

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

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

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 9. april 2019

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor



BY I BYEN: Selvaag Bolig er opptatt av å skape gode bomiljøer, som her i Nybyen Økern.



Selvaag Gruppen

Postadresse:
Postboks 33, Øvre Ullern
0311 Oslo

Besøksadresse:
Silurveien 2, inngang A
0380 Oslo

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

Rådgivning og design:
APELAND

Foto:
Katrine Lunke/Apeland:
Side 1, 3-6, 8, 10-15, 18-19, 21,
23, 27, 29-33, 35, 39-41, 47
Rodeo Arkitekter: Side 16, 17, 22
Goldbox/Blake: Side 20
Eve Images: Side 24
Selvaag Bolig: Side 25, 70, 72
John-Anders Sugaarden: Side 32
Urban Infrastructure Partner:
Side 34, 37
Ramstad Arkitekter: Side 38

Kunstverk:
Forside: "Eyes" 1997 Loise
Bourgeois © Loise Bourgeois /
BONO 2018

Trykk:
Zoom Grafisk



SELVAAG