

Oslo Børs - Alternative Bond Market

Ticker: SELV01 PRO

ISIN: NO 0010304942



Selvaag Gruppen

HALVÅRSRAPPORT

2006

VIRKSOMHETEN

Byggeaktiviteten er fremdeles den viktigste delen av Selvaag Gruppens virksomhet, men gjennom datterselskap er konsernet engasjert i en rekke andre aktiviteter i Norge og internasjonalt.

Selvaag Gruppen AS er et familieeiet selskap. Familien Selvaag, representert ved Ole Gunnar Selvaag og hans to sønner Olav H. Selvaag og Gunnar Frederik Selvaag er eiere av Selvaag Gruppen AS. Selskapet er et holdingselskap, organisert for å ivareta eierrollen i elleve heleide datterselskap.

Virksomheten siktes mot langsiktig verdiskaping og vilje til nyskaping, basert på et verdigrunnlag hvor høy etisk standard er en av grunnpillarene.

Selvaag Gruppen har som mål å sørge for verdiskaping også for samfunnet, og samtidig bidra til en bærekraftig ressursutnyttelse. Vi tror at langsiktig tenkning og pionérsatsing legger grunnlag for høy verdiskaping og dermed langsiktig, god inntjening.

ØKONOMISKE RESULTATER

Konsernet hadde i første halvår driftsinntekter på 613 millioner kroner (647m), et driftsresultat på minus 46 millioner kroner (-36m) og et resultat før skatt på 56 millioner kroner (55m). Resultat etter estimert skattekostnad er 39 millioner kroner (60m).

Nedgangen i driftsinntekter kan i hovedsak tilskrives endring i forretningskonsept for Selvaag Pluss hvor selskapet nå er en prosjekt- og konseptutvikler til forskjell fra første halvår 2005 hvor en også hadde byggherreomsetning og -risiko. I tillegg har konsernet de siste årene valgt å investere og legge aktivitet i deleide selskaper som konsolideres og presenteres etter egenkapitalmetoden.

Konsernets negative driftsresultat må ses i sammenheng med den betydelige satsingen som konsernet gjør innen sine utviklingsselskaper – spesielt City Self-Storage og Selvaag BlueThink – hvor disse to selskapene samlet har et negativt driftsresultat på 63 millioner kroner (-66m). Konsernets øvrige virksomheter bidrar samlet med et positivt driftsresultat 22 millioner kroner (25m).

Selvaag Gruppen har en eierandel på 60 % i Tjuvholmen KS som utvikler bolig- og næringsarealer i sjøfronten utenfor Aker Brygge i Oslo. Ved utgangen av første halvår er ca 85 % av Tjuvholmens tre første delfelt solgt. Verdi av inngåtte salgskontrakter for disse feltene er 2,1 milliarder kroner. For boliger er 88 % av første byggetrinn solgt. Annet byggetrinn inkluderer serviceboliger, som utvikles og markedsføres i samarbeid med Selvaag Pluss Eiendom KS, har en salgsgrad for boliger på 75 % for Tjuvholmen KS og 55 % for Selvaag Pluss Eiendom KS. Det ble også i første halvår inngått salgskontrakter for to kontorbygg for et samlet verdi rundt 900 millioner kroner (ca 18.000 BTA). Tjuvholmen KS hadde i første halvår et resultat før skatt på 45 millioner kroner, hvorav 27 millioner kroner (60 %) er inntektsført i Selvaag Gruppens regnskaper.

Resultat knyttet til konsernets investeringsvirksomhet og investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte selskap ga et positivt resultatbidrag på til sammen 127 millioner kroner (168m). Selvaag Invest hadde alene et resultat fra sin investeringsvirksomhet på 90 millioner kroner. Også Selvaag Eiendom, Selvaagbygg og Selvaag Gruppen viste betydelige resultater fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte selskap.

Selvaag Gruppen har i løpet av de siste årene strukturert en rekke av konsernets satsinger sammen med andre investorer hvor Selvaag Gruppen har en fremtredende rolle som tilrettelegger, syndikeringsagent og/eller totalentreprenør.

Netto finanskostnader er 25 millioner kroner (-78m) som inkluderer 19 millioner kroner agio (-25m).

Konsernet skattekostnad er kalkulert til 17 millioner kroner (5m).

Regnskapet er basert på forutsetningen om fortsatt drift og samme regnskapsprinsipper som benyttes årsregnskapet. Det har ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedatoen som vil ha påvirkning på halvårsregnskapet. Delsårsrapporten er ikke gjennomgått av konsernets revisor. For mer utfyllende informasjon om Selvaag Gruppen vises det til årsrapporten for 2005.

NÆRMERE OM DATTERSELSKAPENE

KAPITALFORVALTNING

Selvaag Eiendom største og vesentligste virksomhet er utleie av boliger i Oslo. Selskapet hadde i første halvår driftsinntekter på 110 millioner kroner (123m) og et driftsresultat på 53 millioner kroner (76m). Med tillegg av resultat fra tilknyttede selskaper på 6 millioner kroner (46m) og fradrag for netto finanskostnader på 9 millioner kroner (20m), ble resultat før skatt 50 millioner kroner (102m). Selvaag Eiendoms totalbalanse ved utgangen av første halvår var 1.688 millioner kroner (1.713m).

Prisene og ledigheten for utleie av boliger i Oslo har fortsatt den gode utviklingen fra 2005. Det gode markedet for salg av eiendommer i Norge har gitt mulighet for gunstige realiseringer av Holmenveien 21 og Hoffsjef Løvenskiold vei 39, samt garasjeplasser i Frogner Atrium.

Virksomheten i Baltikum har vært gjennom en konsolidering og utleiesituasjonen så vel som lønnsomheten i dette markedet er nå god. Det første boligprosjekt i Selvaag Eiendom regi for salg i Baltikum er under bygging i Riga i Latvia.

Etter flere år med salg av prosjekter i USA, bygges det nå opp, i samarbeid med andre investorer, en større portefølje av leilighetskomplekser for utleie.

Selvaag Invest hadde et resultat før skatt i første halvår på 96 millioner kroner (98m). Som følge av at flere langsiktige engasjementer har blitt børsnotert, samt meget god avkastning på øvrig børsportefølje, har Selvaag Invest inntektsført 50 millioner kroner i realisert og urealisert verdikning i første halvår. Verdijustert resultat var 200 millioner kroner. Som følge av realiseringer av enkelte engasjementer og moderate investeringer i første halvår hadde selskapet en positiv netto kontantstrøm på 82 millioner kroner.

I mai ble chip design selskapet Falanx (25 % eid) solgt til ARM Inc, en verdensledende leverandør av mobiltelefon teknologi, for USD 25 millioner. Bokført gevinst for Selvaag Invest er i første halvår bokført med 16 millioner kroner. 10 millioner kroner av kjøpesummen foreløpig er plassert på bundet konto og ikke inntektsført.

Selvaag Invest investerte i april 50 millioner kroner for ca 25 % i det Stavangerbaserte oljeservice selskapet Proserv. Proserv er verdensledende innen utstyr for testing av oljebrønner under høyt trykk og har datterselskaper i UK, Midt Østen og Vest Afrika.

BOLIGDIVISJONEN

Selvaagbygg hadde i første halvår driftsinntekter på 395 millioner kroner (408m), et driftsresultat på 9 millioner kroner (3m) og et nullresultat før skatt (8m). Selvaagbyggs totalbalanse ved halvårsskiftet var 1.199 millioner kroner (1.170m).

Arbeidet med finansiell restrukturering og reduksjon av markedsrisiko er tilnærmet slutført for operative prosjektene da det kun er ett prosjekt som gjennomføres i egenregi ved halvårsskiftet.

Arbeidet med organisatorisk og forretningsmessig omlegging til industriell filosofi og gjennomføringsmodell har fortsatt i første halvår.

I Lørenbyen, hvor det legges opp til bygging av 1.500 boliger og som er selskapets største pågående prosjekt, er 555 boliger så langt godkjent igangsatt hvorav 118 er ferdigstilt og overlevert. Skolesituasjonen for Lørenområdet er nå avklart og rekkefølgekravet er dermed innfridd. Fremdrift og utbyggingen av Lørenbyen vil derfor kunne forløpe som planlagt fremover. Det er også positivt for Lørenbyens attraktivitet at "Oslopakke 3", hvor T-banestasjon på Løren inngår, ble vedtatt i første halvår.

Produksjonen på Tjuvholmen er i gang med full produksjon på et delfelt og planlegging for et annet delfelt.

SelvaagHus, som er konsernet lavprisbolig konsept som benytter egenutviklet teknologi og bruk av kostnadseffektive underleverandører, ferdigstilte i første halvår to prosjekter med til sammen 30 boliger. Ytterligere fire prosjekter med til sammen 118 leiligheter er startet opp med ferdigstillelse høsten 2006. Selskapet hadde driftsinntekter på 23 millioner kroner (18m) med et driftsresultat på 0,6 millioner kroner (-2m). SelvaagHus' totalbalanse pr første halvår var på 17 millioner kroner (17m). Selskapet hadde ingen usolgte enheter pr utgangen av første halvår

Selskapets prosjekter er lokalisert i Oslo og omegn. To av prosjektene er egenregiprosjekter, to prosjekter er i samarbeid med Romerike Boligbyggelag, ett prosjekt er i samarbeid med Kongsvinger og Omegns boligbyggelag og ett prosjekt er i samarbeid med Asker og Bærum boligbyggelag.

Selvaag Forvaltning leverer forvaltningstjenester til profesjonelle eiendomsbesittere, enkeltpersoner, boligsameier og borettslag. Selskapet hadde i første halvår driftsinntekter på 24 millioner kroner (19m) og et driftsresultat i balanse (-3m). Omsetningsvekst på 29 prosent er viktigste årsak til resultatforbedringen. Når resultatet allikevel er svakt, skyldes det i hovedsak at selskapet fortsatt har en betydelig oppbygging av kapasitet og kompetanse med sikte på nye oppdrag i årene fremover.

Selvaag Forvaltnings oppdragsmengde har øket i første halvår, spesielt innenfor sameieforvaltning, seksjoneringsbistand, prosjekterelatert vedlikehold og prosjektledelse. Selskapet som tradisjonelt er stor utleier av boliger i større boligprosjekter, har nå også startet med utleie av enkeltleiligheter. Selskapet er, gjennom datterselskapet Selvaag Eiendomsmegling

AS, engasjert til å leie ut alle næringsarealene i den nye Lørenbyen. Et tilsvarende oppdrag på Tjuvholmen er i startfasen og hvor en forventer at de første leieavtalene inngås i andre halvår 2006. Selskapet er også engasjert i konseptbeskrivelsen for de næringsarealene i Selvaagbyggs prosjekt Skårerødegården i Lørenskog. Dette er et stort boligprosjekt med et betydelig innslag av næringsarealer ved Lørenskog stasjon.

Selvaag BlueThinks aktivitet i første halvår var fokusert rundt videre utvikling og introduksjon av verktøy for industriell boligbygging. Omsetningen i første halvår var 3 millioner kroner (1m). Selskapet hadde et negativt driftsresultat på 25 millioner kroner (-24m) som en konsekvens av at selskapets utviklingskostnader utgiftsføres løpende.

Det ble i første halvår fortsatt investert betydelige midler og innsats i utviklingen av Selvaag BlueThinks teknologi og verktøy. I tråd med kommersialiseringen av Selvaag BlueThinks produkter, ble det i tillegg investert i rekruttering for å håndtere forventet leveransevolum av både programvare og tjenester til Selvaag Gruppens Boligdivisjon og eksterne kunder.

Selvaag BlueThinks programvare for konfigurasjon og dokumentasjon av bygninger, Intelligent House Configurator (IHC), utnyttes nå kontinuerlig i Selvaagbygg og SelvaagHus for dokumenterte hustyper. Erfaringene så langt er lovende og effektuttak som vil realiseres når verktøyene er i full bruk vil være betydelige.

Selskapet utvikler også verktøyene Knowledge Collector (IKC), Rule Based House Developer (RBHD) og Rule Based Site Developer (RBSD) som alle er en integrert del av Selvaag BlueThinks totale programvare suite. Disse verktøyene benyttes i følgende industrielle boligproduksjonsprosesser:

- IKC er en samling applikasjoner som benyttes for erfaringsinnsamling og kunnskapsformalisering.
- RBHD bistår i boligdesignprosessen og er basert på 'knowledge based engineering' teknologi som understøtter automatisk resonnering over mange parametere og gir boligproduktutviklere støtte for gode beslutninger.
- RBSD er et verktøy som understøtter beslutninger hos prosjektutviklere gjennom modellbasert sammenstilling av geografi, bygninger, infrastruktur, beboernes demografi, utbyggingstakt osv. som vil medføre bedre og mer helhetlige prosjektanalyser.

Selvaag Creo hadde i første halvår driftsinntekter på 0,2 millioner kroner og et negativt driftsresultat på 4,6 millioner kroner.

Arbeidet med å utvikle byggekonseptet Selvida™ gjennom de prosjekter som hadde oppstart ultimo 2005 er videreført i første halvår. Fokus har vært elementproduksjon, logistikk og hus i to etasjer. Positiv media omtale førte til at vi ble forespurt av kunstneren Marianne Heske i samarbeid med Nasjonalmuseet om å sette opp et Selvida-hus (ett dukkehjem) på Tulinløkka i Oslo forbindelse med Ibsen året. Selvida-huset ble ferdigstilt i januar 2006 og etter utstillingen til Marianne Heske brukes Selvida-huset frem til oktober til utstilling av eksamensarbeider fra 14 ulike høyskoler innenfor kunst og arkitektur. Omtale og publisitet rundt Selvida-huset har ført mange henvendelser og en stor kundebase for vil benyttes i fremtidig kommunikasjon, salg og markedsføring.

ANNEN VIRKSOMHET

Selvaag Pluss fokuserer på utvikling og drift av et nytt boligkonsept; boliger med trygghet, service og opplevelser, i tråd med den demografiske utvikling og den generelle etterspørselsutvikling. Selskapet hadde i første halvår driftsinntekter på 10 millioner kroner (80m), et negativt driftsresultat på 7 millioner kroner (0m) og et negativt resultat før skatt på 10 millioner kroner (-3m). Selskapets totalbalanse ved utgangen av året var 96 millioner kroner (248m).

Selvaag Pluss' eierandel i Selvaag Pluss Eiendom KS (SPEKS) er 33,33 %. Resten av selskapet eies med like store andeler av Ferd Eiendomsinvest AS, Snefonn AS og SkipsAS Tudor.

SPEKS' prosjekt på Hovedgårdstunet ved Kristiansand vil bli ferdigstilt og overlevert medio 2006. Selskapets andre pågående prosjekter er lokalisert på Frogner i Oslo og Alfaz del Pi i Spania. I tillegg planlegges det Selvaag Pluss prosjekter på Tjuvholmen, Løren og Stovner i Oslo, på Hinna ved Stavanger og ved Union Brygge i Drammen.

City Self-Storage tilbyr private og selskaper moderne lager-fasiliteter som er tilpasset deres behov for kortere eller lengre perioder. Selskapet hadde i første halvår 2006, driftsinntekter på 52 millioner kroner (32m), et negativt driftsresultat på 38 millioner kroner (-22m) og et negativt resultat før skatt på 42 millioner kroner (-52m).. City Self-Storages totalbalanse ved utgangen av halvåret 2006 var 270 millioner kroner (260m).

Selskapets minilagre har høy kvalitet med fokus på gode overvåknings- og alarmsystemer, samt tilgang 7 dager og 24 timer i døgnet. Selskapet hadde ved utgangen av første halvår 31 minilager fordelt på 7 land i Europa. Virksomheten utvikler merkenavnet City Self-Storage. Selvaag Gruppen har ambisjoner om fortsatt vekst for City Self-Storage i Europa i årene som kommer.

Selvaag SpinOff hadde i første halvår driftsinntekter på 0,1 millioner kroner og et negativt driftsresultat på 1,3 millioner kroner.

I hovedsak har det første halvåret vært preget av å slutføre utviklingen av Fasec platen, som selskapet overtok ansvaret for i 2005. Vi betrakter dette arbeidet nå for slutført, og vi starter nå et arbeid med å trekke partnere inn i prosjektet hvor målsetningen er å kunne bringe en ny og unik fasadeplate til markedet. Selvaag SpinOff vil også bistå Boligdivisjonen i å analysere mulighetene for Selvaag Creo's nyutviklede Selvida™ hus i det polske markedet.

FINANSIELLE FORHOLD OG KAPITALSTRUKTUR

Konsernets kontantstrøm før kapitaltransaksjoner, altså konsernets egengenererte kontantstrøm, var negativ med 173 millioner kroner i første halvår (-86m) som bl.a. skyldes overtagelse av OBOS' 50 % eierandel i Moss Glassverk AS som nå er konsolidert inn i konsernets regnskap og balanse. Netto likviditetsendring er negativ med 51 millioner kroner (85m).

Konsernets rentebærende gjeld økte med 99 millioner kroner siden samme tidspunkt i fjor. Konsernets likviditetsbeholdning var ved utgangen av juni 135 millioner kroner og konsernet hadde ubenyttede lånefasiliteter og tilgjengelig obligasjonslinjer på til sammen 484 millioner kroner. Konsernets bokført egenkapitalandel pr 30.6.2006 var 29,6 % (28,6 %). Sammenholdt med merverdier på over 1 milliard kroner i konsernets eiendomsportefølje, vurderes konsernets finansielle stilling som solid og tilpasset Selvaag Gruppens ulike virksomheter og risikoprofil.

Konsernets totalbalanse ved utgangen av første halvår var 4,556 milliarder kroner, som er 181 millioner kroner høyere enn på same tidspunkt året før.

ANSATTE

Konsernet hadde per utgangen av juni 187 ansatte.

UTSIKTENE FREMOVER

Konsernets ulike selskaper forventes i hovedsak å nyte godt av så vel gode markedsforhold som gode makroøkonomiske utsikter til tross for et forutsigbart stigende rentenivå. Samtidig har Selvaag konsernet finansiell bæreevne, finansiell handlefrihet og en avbruddsstrategi som gjør at konsernet er godt rustet til å kunne mestre ulike markedsforhold og sikre stabil drift også i nedgangstider.

Oslo, 22.august 2006
Styret i Selvaag Gruppen AS

Resultatregnskap

Selvaag Gruppen AS				Konsern		
2005	30.06.2005	30.06.2006	Beløp i NOK 1.000	30.06.2006	30.06.2005	2005
29 733	14 921	14 906	Salgsinntekter	562 044	599 122	1 246 626
205	62	-	Gevinst ved salg av anleggsmidler	50 661	47 805	159 262
29 938	14 983	14 906	SUM DRIFTSINNTEKTER	612 705	646 927	1 405 888
-	-	-	Vareforbruk	299 066	368 850	685 857
26 544	9 733	12 163	Lønnskostnader mm.	62 817	53 957	125 893
72 113	22 288	29 395	Andre driftskostnader	253 831	217 483	511 393
5 001	2 464	2 536	Ned- og avskrivninger	42 696	42 519	85 849
103 658	34 485	44 094	SUM DRIFTSKOSTNADER	658 410	682 809	1 408 992
(73 720)	(19 502)	(29 188)	DRIFTSRESULTAT	(45 705)	(35 882)	(3 104)
251 291	11 639	-	Resultat fra datterselskap, TS og shipping-KS	52 366	73 893	100 719
45 000	-	-	Resultat finansinvesteringer mv.	74 260	94 454	146 927
(77 133)	(31 563)	(18 472)	Netto finanskostnader	(24 824)	(77 627)	(116 306)
219 158	(19 924)	(18 472)	NETTO FINANSPOSTER	101 802	90 720	131 340
145 438	(39 426)	(47 660)	RESULTAT FØR SKATT	56 097	54 838	128 236
(354)	11 047	13 354	Skattekostnad	(17 397)	5 371	14 651
145 084	(28 379)	(34 306)	PERIODENS RESULTAT	38 700	60 209	142 887

Balanse

Selvaag Gruppen AS				Konsern		
2005	30.06.2005	30.06.2006	Beløp i NOK 1.000	30.06.2006	30.06.2005	2005
21 776	32 833	35 130	Immaterielle eiendeler	138 514	193 842	174 611
77 095	91 977	80 326	Varige driftsmidler	2 383 838	2 341 394	2 308 398
2 187 382	2 004 320	3 041 724	Finansielle anleggsmidler	627 871	492 131	608 920
2 286 253	2 129 130	3 157 180	ANLEGGSMIDLER	3 150 223	3 027 367	3 091 929
-	-	-	Varer og prosjekter i arbeid	254 413	391 216	215 797
264 386	96 522	304 715	Fordringer	399 906	285 533	369 682
-	-	-	Investeringer	615 877	444 583	590 848
53 390	134 717	51 701	Betalingsmidler	135 106	225 946	186 119
317 776	231 239	356 416	OMLØPSMIDLER	1 405 302	1 347 278	1 362 446
2 604 029	2 360 369	3 513 596	SUM EIENDELER	4 555 525	4 374 645	4 454 375
576 000	578 700	576 000	Innskutt egenkapital	576 000	578 700	576 000
205 118	42 110	170 810	Opptjent egenkapital	774 414	675 434	750 022
781 118	620 810	746 810	EGENKAPITAL	1 350 414	1 254 134	1 326 022
1 250	413	1 250	Pensjonsforpliktelser	22 622	13 646	22 493
1 641 338	1 684 475	2 660 896	Annen langsiktig gjeld	2 787 239	2 732 870	2 598 163
180 323	54 671	104 640	Kortsiktig gjeld	395 250	373 995	507 697
1 822 911	1 739 559	2 766 786	GJELD	3 205 111	3 120 511	3 128 353
2 604 029	2 360 369	3 513 596	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 555 525	4 374 645	4 454 375

Kontantstrøm

Selvaag Gruppen AS

Konsern

2005	30.06.2005	30.06.2006	Beløp i NOK 1.000	30.06.2006	30.06.2005	2005
(105 755)	(60 952)	(29 484)	Fra operasjonelle aktiviteter	(69 500)	30 572	115 612
(346 222)	(304 919)	(5 770)	Fra investeringsaktiviteter	(103 312)	(116 082)	(126 676)
553 569	548 790	33 565	Fra finansieringsaktiviteter	121 799	170 718	56 445
101 592	182 919	(1 689)	Netto likviditetsendring	(51 013)	85 208	45 381
(48 202)	(48 202)	53 390	Betalingsmidler ved periodens begynnelse	186 119	140 738	140 738
53 390	134 717	51 701	Betalingsmidler ved periode slutt	135 106	225 946	186 119

Egenkapitalavstemming

Selvaag Gruppen AS

Konsern

2005	30.06.2005	30.06.2006	Beløp i NOK 1.000	30.06.2006	30.06.2005	2005
649 534	649 534	781 118	Egenkapital ved periodens begynnelse	1 326 022	1 176 294	1 176 294
145 084	(28 723)	(34 306)	Periodens resultat	38 700	59 513	142 887
(13 500)	-	-	Kjøp av egne aksjer	-	-	(13 500)
-	-	-	Omregningsdifferanser o.l.	(14 308)	18 327	20 341
781 118	620 810	746 810	Egenkapital ved periodens slutt	1 350 414	1 254 134	1 326 022

Segmentinformasjon

(NOK 1.000)	Drifts- inntekter	Drifts- resultat	Resultat før skatt
1. halvår 2006			
Boligdivisjonen	444 737	(20 538)	(30 015)
Selvaag Eiendom	109 966	53 151	50 382
Selvaag Invest	-	(17 473)	96 172
Selvaag Pluss	10 196	(6 587)	(10 296)
City Self-Storage	51 835	(37 648)	(41 545)
Annen virksomhet / morselskap / elimineringer	(4 029)	(16 610)	(8 601)
Sum konsern	612 705	(45 705)	56 097
1. halvår 2005			
Boligdivisjonen	450 331	(24 517)	(22 878)
Selvaag Eiendom	122 838	75 686	102 143
Selvaag Invest	-	(5 388)	97 983
Selvaag Pluss	79 702	199	(3 117)
City Self-Storage	30 941	(41 838)	(52 320)
Annen virksomhet / morselskap / elimineringer	(36 885)	(40 024)	(66 973)
Sum konsern	646 927	(35 882)	54 838