



1. kvartal 2010

Investorpresentasjon

Torsdag 6. mai 2010

www.veidekke.no



Innhold

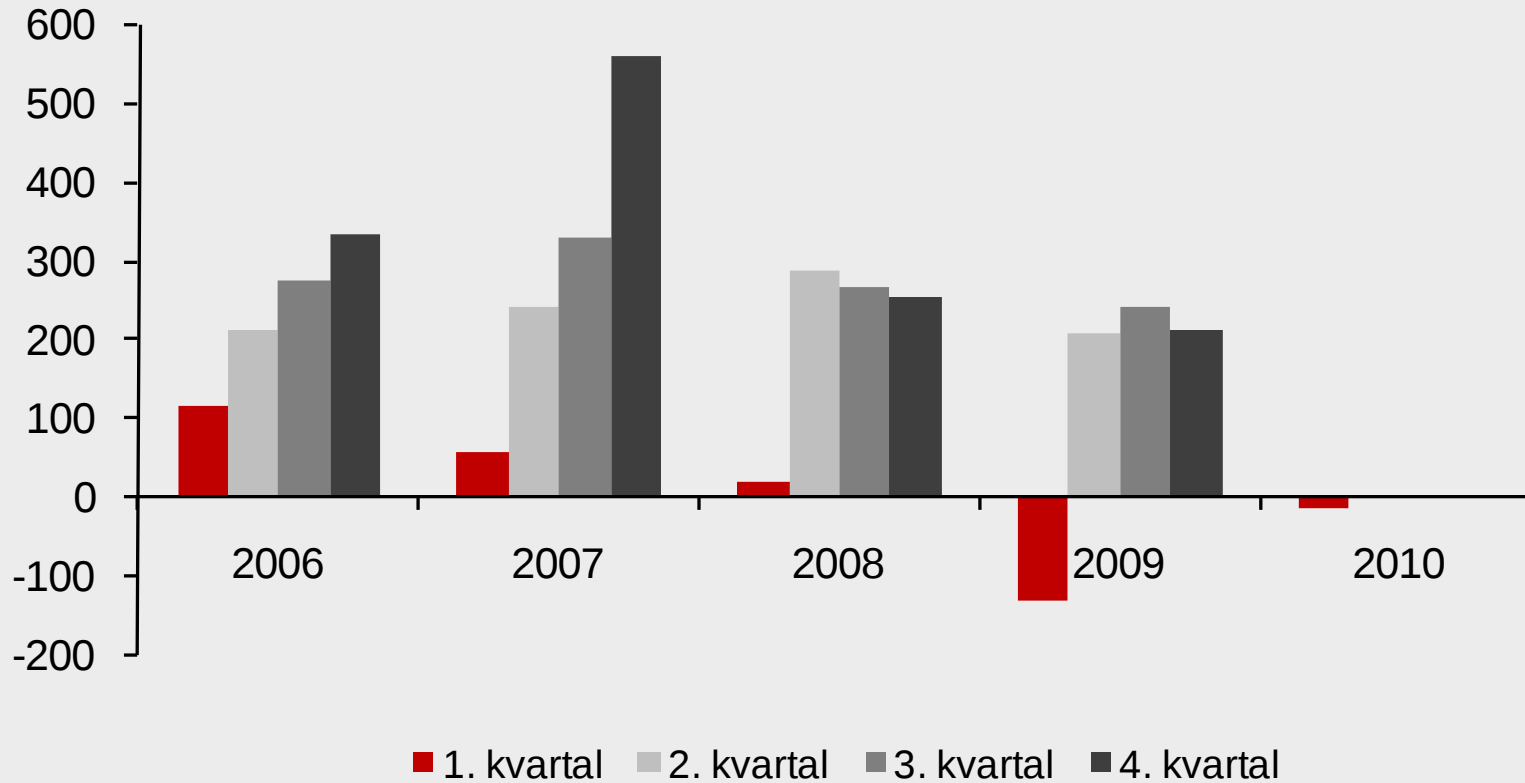
- Hovedtrekk
Konsernsjef Terje R. Venold
- Resultater konsern og segmenter
Konserndirektør Jørgen W. Porsmyr, CFO
- Eiendomsutvikling
Konserndirektør Arne Giske, Eiendom Skandinavia
- Veien videre
Konsernsjef Terje R. Venold

1. kvartal 2010

En start på året som forventet



MNOK



Helse Miljø Sikkerhet

Stabil utvikling siste kvartal



Akkumulert	H-verdi*		Sykefravær	
	1. kv. 2010	4. kv. 2009	1. kv. 2010	4. kv. 2009
Norge	5,1	5,2	5,6 %	5,7 %
Sverige	9,4	7,6	3,1 %	3,1 %
Danmark	6,0	6,6	2,5 %	2,4 %
Totalt	5,8	5,7		

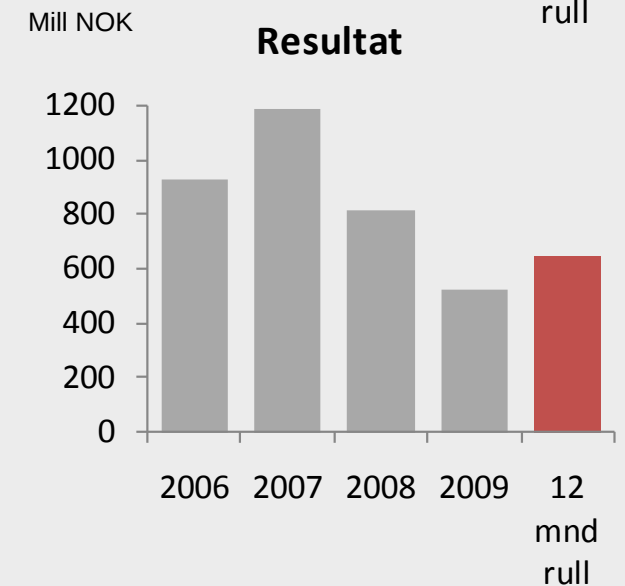
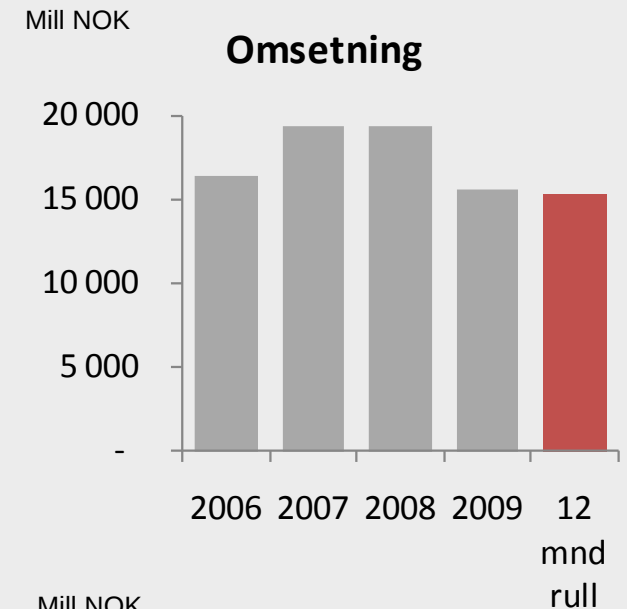
*H-verdi: Antall skader med fravær per million arbeidede timer

- Godt HMS-arbeid er en forutsetning for selskapets verdiskaping
 - Fortsatt for mange skader
 - Utflating av fraværsøkningen, men fortsatt for høyt fravær i Norge
- Vi arbeider mot vårt mål om null skader og fravær på nivå 3 %
 - Økt fokus på alle skader og alvorlige uønskede hendelser, både for Veidekke og underentreprenører
 - Større grad av systematisk forebyggende helsearbeid

Så langt i 2010



- En krevende markedssituasjon
 - Fortsatt overkapasitet og hard konkurranse i markedet
- Streng vinter
 - Har medført redusert produksjonseffektivitet
- Kortvarig streik i byggebransjen i Norge



Nye regnskapsregler, AFP og IFRIC 15

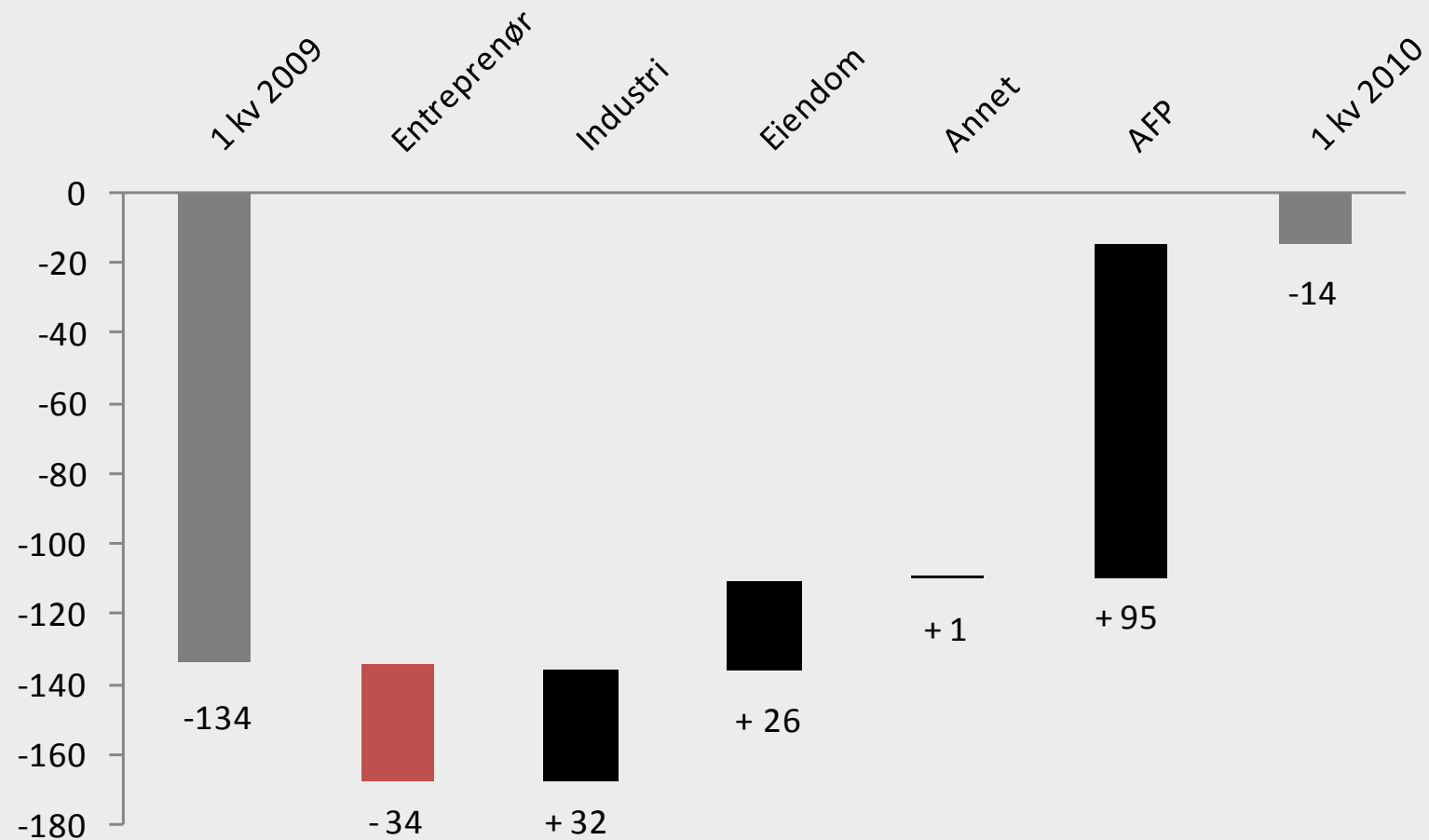
- Ny lov om Avtalefestet pensjon
 - Løpende kostnadsføring
 - Tilbakeføring av tidligere avsetninger gir regnskapsmessig gevinst på 95 mill. kroner
- IFRIC 15, boliger i egenregi
 - Implementert i Finansregnskapet, resultatføring ved overlevering
 - Resultat 1. kvartal 2010 forverres med 15 mill. kroner i Finansregnskapet
 - Ingen endringer i segmentrapporteringen
- Finansregnskapet (resultat, balanse og kontantstrøm), plansje 17 – 20, vises iht IFRIC 15, alle resterende plansjer som tidligere (IAS 11)

Hovedtrekk 1. kvartal

- **Entreprenør: Noe lavere margin i drift**
 - Krevende marked
 - Høyere vinterutgifter enn normalt
 - 2,4 % margin i drift eksklusive AFP-gevinst (3,5 %)
- **Eiendom: Økende aktivitet**
 - 435 boliger i produksjon mot 311 ved årsskiftet
 - Solgt 107 boliger i kvartalet mot 430 boliger i 2009
- **Industri: God start på året**
 - Bedre resultat
 - God uttelling på statens asfaltkontrakter
 - 1. kvartal er tradisjonelt et utgiftskvartal

1. kvartal 2010 versus 1. kvartal 2009

Endring i resultat før skatt



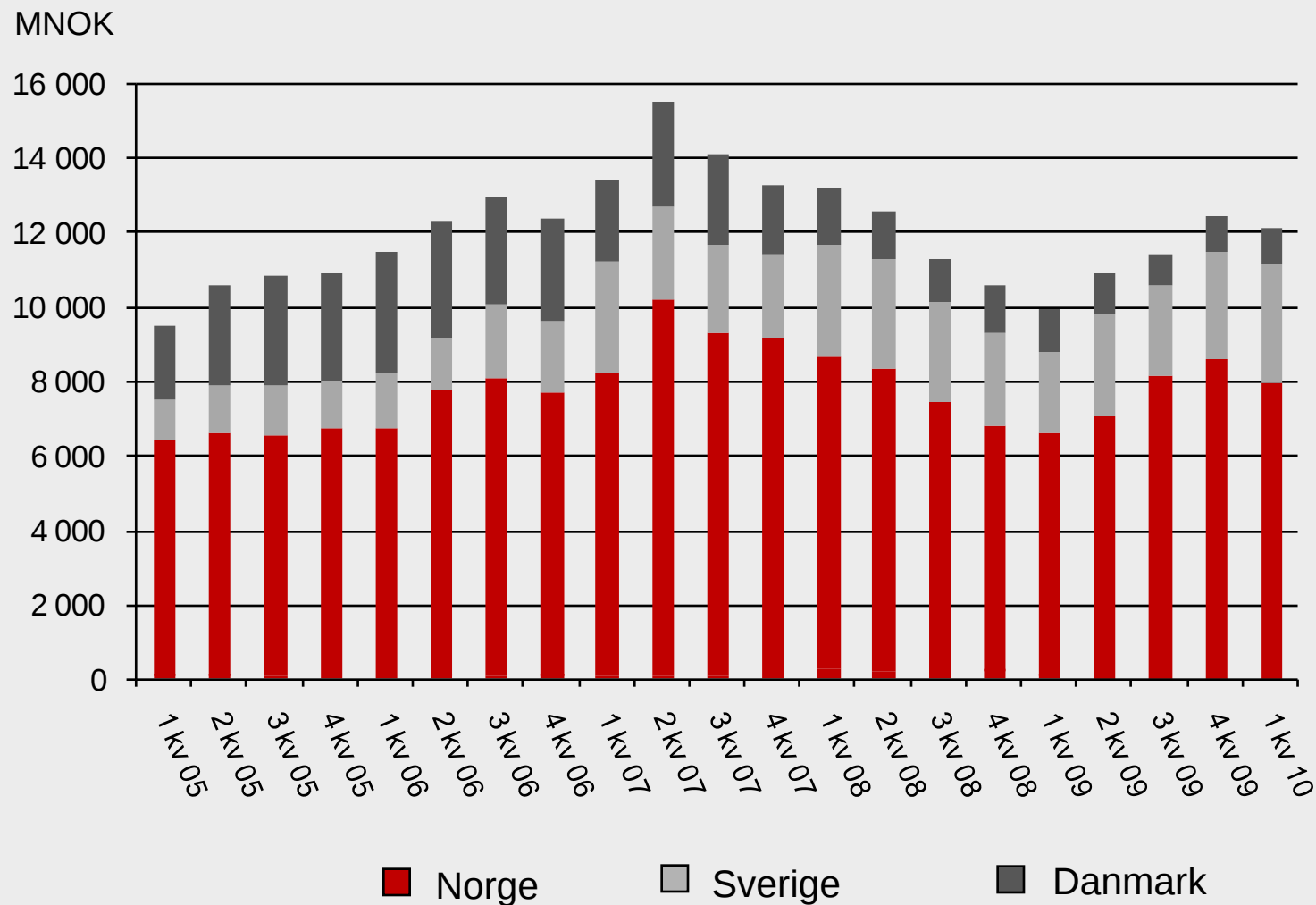
Segmentrapportering 1. kvartal

<i>Beløp i MNOK</i>	1. kvartal 2010			1. kvartal 2009		
	Omsetning	EBT	Margin	Omsetning	EBT	Margin
Entreprenør Norge	2 032,3	121,6	6,0 %	1 992,2	84,9	4,3 %
Entreprenør Sverige	479,8	11,7	2,4 %	551,8	9,1	1,6 %
Entreprenør Danmark	274,6	5,8	2,1 %	398,3	8,0	2,0 %
Sum Entreprenør	2 786,7	139,2	5,0 %	2 942,3	102,0	3,5 %
Eiendom Norge	97,1	0,7	0,7 %	65,3	-36,6	-56,0 %
Eiendom Sverige	37,2	-9,1	-24,6 %	77,6	6,9	8,9 %
Eiendom Danmark	0,1	-2,3	-	1,0	-8,5	-
Sum Eiendom	134,3	-10,7	-8,0 %	143,9	-38,2	-26,5 %
Veidekke Industri	252,3	-127,0	-50,3 %	274,9	-179,6	-65,3 %
Annet	-25,5	-15,7	-	-35,8	-17,7	-
Sum Konsern	3 147,8	-14,3	-0,5 %	3 325,3	-133,5	-4,0 %

Positiv effekt av endret AFP-ordning i Norge: Entreprenør 71, Industri 21, Eiendom 1,5, Annet 1,5.
Totalt 95 mill. kroner før skatt

Entreprenørrenhetene

Svak nedgang i ordreresserven



1. kvartal 2010:

- Tilfredsstillende ordreinngang på mindre og mellomstore prosjekter innen bygg
- Flere boligprosjekter i ordreresserven
- Lav ordreinngang innen anlegg i Norge, men bedre Sverige

Generalforsamling 5. mai

■ Nye styremedlemmer

- Gro Bakstad, CFO Posten Norge
- Annika Billström, VD Inchefia AB, tidligere blant annet Finansborgarråd (ordfører) i Stockholm
- Hans von Uthmann, Industrial Advisor i EQT, tidligere blant annet vice VD i Vattenfall

■ Utbytte på kr 2,50 pr. aksje vedtatt

- Totalt utbytte 334,3 mill. kroner
- Utbetales 20. mai

■ Fullmakt for tilbakekjøp av aksjer og emisjon videreført

Resultater 1. kvartal



Hamsunsenteret, Hamarøy

Gevinst ved endret AFP-ordning

- Regnskapsmessig gevinst på 95 mill. kroner
 - Ny lov om Avtalefestet pensjon 19. februar 2010, med virkning fra 2010
 - I henhold til anbefaling fra Norsk Regnskapsstiftelse skal tidligere års avsetninger tilbakeføres
- Årlig kostnad gammel ordning har vært ca. 15 mill. kroner
- Den nye AFP-ordningen kostnadsføres i tråd med premieinnbetalingene
- Den nye ordningen antas å belaste regnskapet med 16 mill. kroner i 2010, stigende til 25 mill. kroner i 2014

IFRIC 15

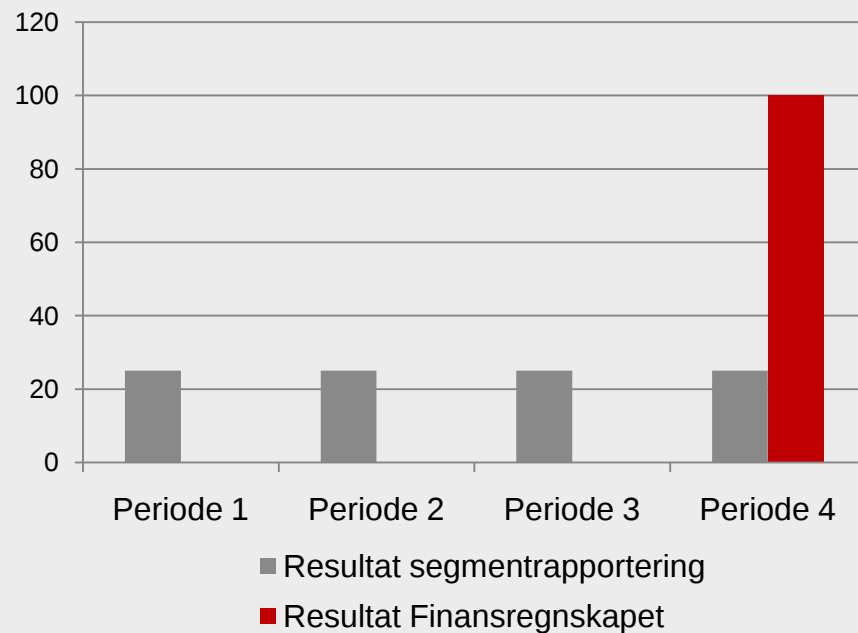
Hovedprinsipper



- Vi implementerer reglene kun i Finansregnskapet
 - Boligprosjekter resultatføres ved overlevering
- Alle sentrale styringsparametre for eiendomsvirksomheten uendret
 - Prosjektbidrag, kontantstrøm og risikovurdering
- Segmentrapporteringen som før
 - For best å få frem løpende verdiskaping i rapporteringen internt og til finansmarkedet
 - $\text{Prosjektdekningsbidrag pr. dato} = \text{Sluttdekningsbidrag} \times \text{salgsgrad} \times \text{produksjonsgrad}$

IFRIC 15

Senere resultatføring i Finansregnskapet



- Prosjektene resultatføres tidligere i segmentrapporteringen enn i Finansregnskapet
 - Normal prosjekttid 1,5 år
- Forskjeller i perioder med aktivitetssvingninger
 - Aktivitetsøkning: segmentrapportering > Finansregnskap
 - Aktivitetsnedgang: segmentrapportering < Finansregnskap

IFRIC 15

Resultatavstemming



<i>Beløp i MNOK</i>	1. kvartal 2010		1. kvartal 2009		Året 2009	
	Omsetning	EBT	Omsetning	EBT	Omsetning	EBT
Segmentrapportering	3 147,8	-14,3	3 325,3	-133,5	15 558,0	523,1
Effekt IFRIC 15 Eiendom	-37,3	-11,7	32,4	-0,7	365,4	88,2
Effekt IFRIC 15 Entreprenør	-	-3,0	-	-3,6	-	17,1
Finansregnskap	3 110,5	-29,0	3 357,7	-137,8	15 923,4	628,4

I henhold til IFRIC 15

Resultatregnskap



1. kvartal 2009	1. kvartal 2010	Beløb i MNOK	2009	2008
3 357,7	3 110,5	Driftsinntekter	15 923,4	20 225,7
-3 374,2	-3 055,0	Driftskostnader	-14 994,9	-18 959,3
-80,5	-84,8	Avskrivninger	-335,6	-296,0
-97,0	-29,3	Driftsresultat	592,9	970,4
-9,5	-1,6	Resultat tilknyttede selskap	46,7	135,4
-31,3	1,9	Netto finansresultat	-11,2	-97,1
-137,8	-29,0	Resultat før skattekostnad	628,4	1 008,7
26,2	7,3	Skattekostnad	-118,5	-221,9
-111,6	-21,7	Årsresultat	509,9	786,8
0,7	0,3	Herav minoriteter	9,2	4,2
-112,3	-22,0	Netto årsresultat	500,7	782,6
-0,8	-0,2	Resultat pr. aksje (kr)	3,7	5,8

I henhold til IFRIC 15

Balanse - Eiendeler



<i>Beløp i MNOK</i>	31.03.2010	31.12.2009	31.03.2009
Goodwill og andre immaterielle eiendeler	548,3	549,7	562,4
Eiendommer	507,2	510,5	571,4
Maskiner/utstyr	1 195,5	1 206,2	1 250,0
Investeringer i tilknyttede selskaper	650,5	637,7	505,3
Utsatt skattefordel	79,3	79,3	35,9
Finansielle eiendeler	324,6	317,1	299,6
Sum anleggsmidler	3 305,4	3 300,5	3 224,6
Nærings- og boligprosjekter (inkl. tomter)	1 919,8	1 909,2	2 132,3
Driftsbeholdninger	469,1	265,9	315,2
Kundefordringer o.l.	2 420,5	2 240,5	2 567,0
Likvide midler	179,1	144,1	196,0
Sum omløpsmidler	4 988,5	4 559,7	5 210,5
Sum eiendeler	8 293,9	7 860,2	8 435,1

I henhold til IFRIC 15

Balanse – Egenkapital og gjeld



<i>Beløp i MNOK</i>	31.03.2010	31.12.2009	31.03.2009
Egenkapital	1 976,5	2 021,7	1 797,4
Pensjonsforpliktelser og utsatt skatt	327,3	424,0	342,9
Gjeld til kredittinstitusjoner	872,3	306,7	555,5
Leverandørgjeld	3 439,4	3 336,3	3 499,5
Skyldige offentlige avgifter	284,6	436,6	524,9
Annen gjeld	1 393,8	1 334,9	1 714,9
Sum gjeld	6 317,4	5 838,5	6 637,7
Sum egenkapital og gjeld	8 293,9	7 860,2	8 435,1

Netto rentebærende posisjon	-431,9	101,5	-161,6
EK-andel (%)	23,8	25,7	21,5

I henhold til IFRIC 15

Kontantstrøm 1.1. – 31.3.2010



Beløp i MNOK	Entreprenør/ Annet	Eiendom	Industri	Konsern
Resultat før skatt	108,7	-10,7	-127,0	-29,0
Avskrivninger	41,6	1,7	41,0	84,3
Annen driftskapital mv.	-429,1	-159,4	80,2	-508,3
Kontantstrøm operasjonelt	-278,8	-168,4	-5,8	-453,0
Kjøp / salg varige driftsmidler	-28,7	-	-45,3	-74,0
Andre investeringsaktiviteter	-11,7	3,2	3,0	-5,5
Kontantstrøm investeringer	-40,4	3,2	-42,3	-79,5
Utbetalt utbytte	-	-	-	-
Annet	-2,8	2,0	-	-0,8
Kontantstrøm "finansiering"	-2,8	2,0	-	-0,8
Endring rentebærende gjeld	-322,0	-163,2	-48,1	-533,3
Investert kapital pr. 31.03.2010	-531	2 362	1 018	2 849

Segmentene



Holmenkollbakken, Oslo

Entreprenør Norge

Gode resultater, men marginpress



- AFP gevinst på 71 mill. kroner
- Marginpress i 1. kvartal som forventet
 - Justert for AFP er marginen 2,5 % (4,3 %)
 - Krevende marked
 - Ikke lenger generelt synkende priser i leverandørmarkedet
- Noe lavere produksjonseffektivitet pga. streng vinter
- Stabil omsetning
- Ordreserven noe ned

Beløp i MNOK	1. kvartal 2010	1. kvartal 2009	Året 2009
Driftsinntekter	2 032,3	1 992,2	8 121,4
Driftskostnader	-1 894,1	-1 910,2	-7 549,6
Avskrivninger	-29,6	-27,8	-118,5
Driftsresultat (EBIT)	108,6	54,2	453,3
Resultat tilknyttede selskap	-	-	1,3
Netto finansresultat	13,0	30,7	69,1
Resultat før skattekostnad (EBT)	121,6	84,9	523,7
Resultatmargin (%)	6,0	4,3	6,4



Thor Heyerdahl Videregående skole, Larvik

Entreprenør Sverige

Resultatfremgang



- Margin 2,4 % (1,6 %)
 - Fortsatt sterke marginer i Stockholm
 - Negative tall, men lyspunkter i Vest
- Noe lavere aktivitet
 - Omsetning ned 13 %
- Stigende ordresreserve
 - Utfordringer i Göteborgsregionen
- Markedsforhold
 - Godt anleggsmarked
 - Svakt byggmarked
 - Tøff priskonkurranse

	1. kvartal 2010	1. kvartal 2009	Året 2009
<i>Beløp i MNOK</i>			
Driftsinntekter	479,8	551,8	2 355,0
Driftskostnader	-462,0	-536,3	-2 299,4
Avskrivninger	-6,1	-5,0	-22,3
Driftsresultat (EBIT)	11,7	10,5	33,3
Resultat tilknyttede selskap	-0,1	-	-
Netto finansresultat	0,1	-1,4	3,1
Resultat før skattekostnad (EBT)	11,7	9,1	36,4

Resultatmargin (%)	2,4	1,6	1,5
---------------------------	------------	------------	------------



Pelarbacken, Stockholm

Entreprenør Danmark

Krevende marked



- Stabilt gode resultater
 - Margin 2,1 % (2,0 %)
- Omsetning ned 31 % sammenlignet med 1. kv 2009
 - 22 % i lokal valuta
- Stabil ordreserve
 - Opprettholdt marginkravet
 - Ingen tapsprosjekter
 - Fortsatt hard konkurranse

<i>Beløp i MNOK</i>	1. kvartal 2010	1. kvartal 2009	Året 2009
Driftsinntekter	274,6	398,3	1 618,5
Driftskostnader	-268,5	-388,8	-1 578,3
Avskrivninger	-2,1	-2,5	-9,7
Driftsresultat (EBIT)	3,9	7,0	30,5
Resultat tilknyttede selskap	-	-	1,4
Netto finansresultat	1,9	1,0	13,7
Resultat før skattekostnad (EBT)	5,8	8,0	45,6
Resultatmargin (%)	2,1	2,0	2,8



Grenaa havn, Jylland

Industri

Et godt 1. kvartal



- Resultatforbedring med 53 mill. kroner
 - 2010 tallet positivt påvirket av AFP med 21 mill. kroner
 - 2009 tallet er negativt påvirket av nedskrivninger på 27 mill. kroner
 - God kontantstrøm
- 1. kvartal er generelt et utgiftskvartal
- Omsetning ned 8 %
- Forbedringsarbeidet går i henhold til plan
 - God kostnadskontroll gjennom kvartalet
- Høy uttelling på statens asfaltkontrakter

Beløp i MNOK	1. kvartal 2010	1. kvartal 2009	Året 2009
Driftsinntekter	252,3	274,9	2 968,0
Driftskostnader	-328,4	-395,6	-2 777,3
Avskrivninger	-41,6	-39,4	-162,4
Driftsresultat (EBIT)	-117,7	-160,1	28,3
Resultat tilknyttede selskap	-3,1	-5,6	10,5
Netto finansresultat	-6,2	-13,9	-31,7
Resultat før skattekostnad (EBT)	-127,0	-179,6	7,1

Resultatmargin (%)	-50,3	-65,3	0,2
---------------------------	--------------	--------------	------------



Etter åpning 11. mars – statens asfaltanbud

Høy uttelling gir oss et godt utgangspunkt



	2010		2009		2008	
Selskap	Tonn	Andel	Tonn	Andel	Tonn	Andel
Kolo Veidekke	982 000	53 %	520 000	28 %	652 000	39 %
NCC Roads	386 000	21 %	137 000	7 %	391 000	24 %
Lemminkäinen	174 000	9 %	325 000	17 %	210 000	13 %
Skanska Asphalt	4 000	0 %	135 000	7 %	65 000	4 %
Mesta	90 000	5 %	643 000	34 %	254 000	15 %
Andre	204 000	11 %	116 000	6 %	82 000	5 %
Sum	1 840 000	100 %	1 876 000	100 %	1 654 000	100 %

Eiendom Skandinavia

Aktiviteten økende



- Bedring
 - Men resultatet fortsatt preget av lav aktivitet
- Gradvis økt oppstart av nye prosjekter
 - 151 (45) boliger startet opp i 1. kvartal
 - 750 boliger planlagt igangsatt resten av året
- Jevnt salg gjennom vinteren
 - Tiltagende etter påske
 - Gjelder hovedstadsområdene

Beløp i MNOK	1. kvartal 2010	1. kvartal 2009	Året 2009
Driftsinntekter	134,3	143,9	711,2
Driftskostnader	-140,5	-152,0	-726,7
Avskrivninger	-1,7	-1,6	-6,2
Driftsresultat (EBIT)	-7,8	-9,7	-21,7
Resultat tilknyttede selskap	0,4	-0,2	2,9
Netto finansresultat	-3,3	-28,3	-55,1
Resultat før skattekostnad (EBT)	-10,7	-38,2	-73,9

Investert kapital	2 362	2 204	2 219
--------------------------	-------	-------	-------

Eiendom Skandinavia



<i>Beløp i MNOK</i>	1. kvartal 2010			1. kvartal 2009			2009		
	Omsetning	EBT	Margin	Omsetning	EBT	Margin	Omsetning	EBT	Margin
Eiendom Norge	97,1	0,7	0,7 %	65,3	-36,6	-56,0 %	349,1	-47,9	-13,7 %
Eiendom Sverige	37,2	-9,1	-2,4 %	77,6	6,9	8,9 %	359,3	21,2	5,9 %
Eiendom Danmark	0,1	-2,3	-	1,0	-8,5	-	2,8	-47,2	-
Sum Eiendom	134,4	-10,7	-8,0 %	143,9	-38,2	-26,5 %	711,2	-73,9	-10,4 %

Eiendom Skandinavia



Temaer

- Organisering, verdiskaping og suksessfaktorer
- Våre prosjektmuligheter
- Status
- Utsikter

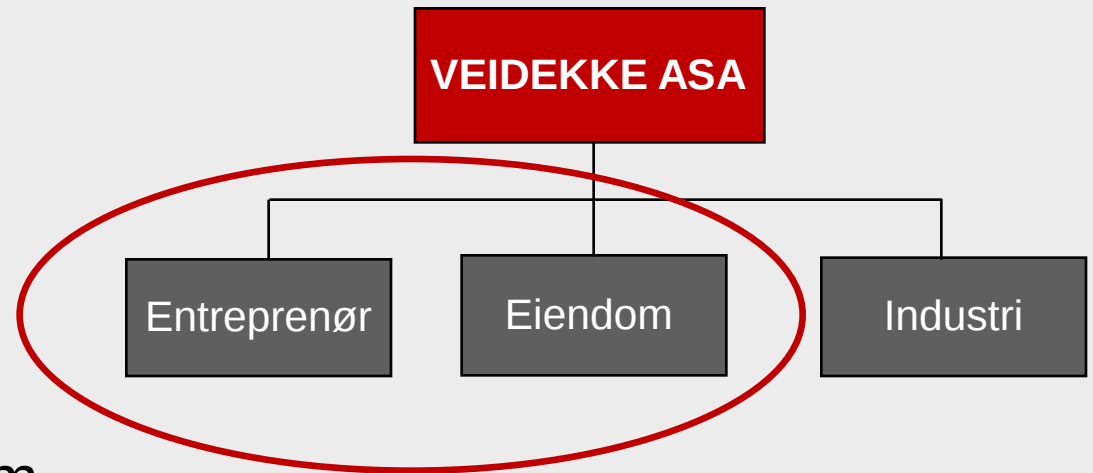
- Vi driver med eiendomsutvikling
 - Ikke med eiendomsforvaltning og eiendomsdrift
- Vi driver i hovedsak med boliger
 - I noen grad næring (gjærne i tilknytning til boligprosjektene)
- Vi driver i hovedsak med blokkbebyggelse
 - I økende grad med tett/lav-bebyggelse (trehus) (Sverige 30 %)

Eiendom Skandinavia

Utnytter konsernets ressurser



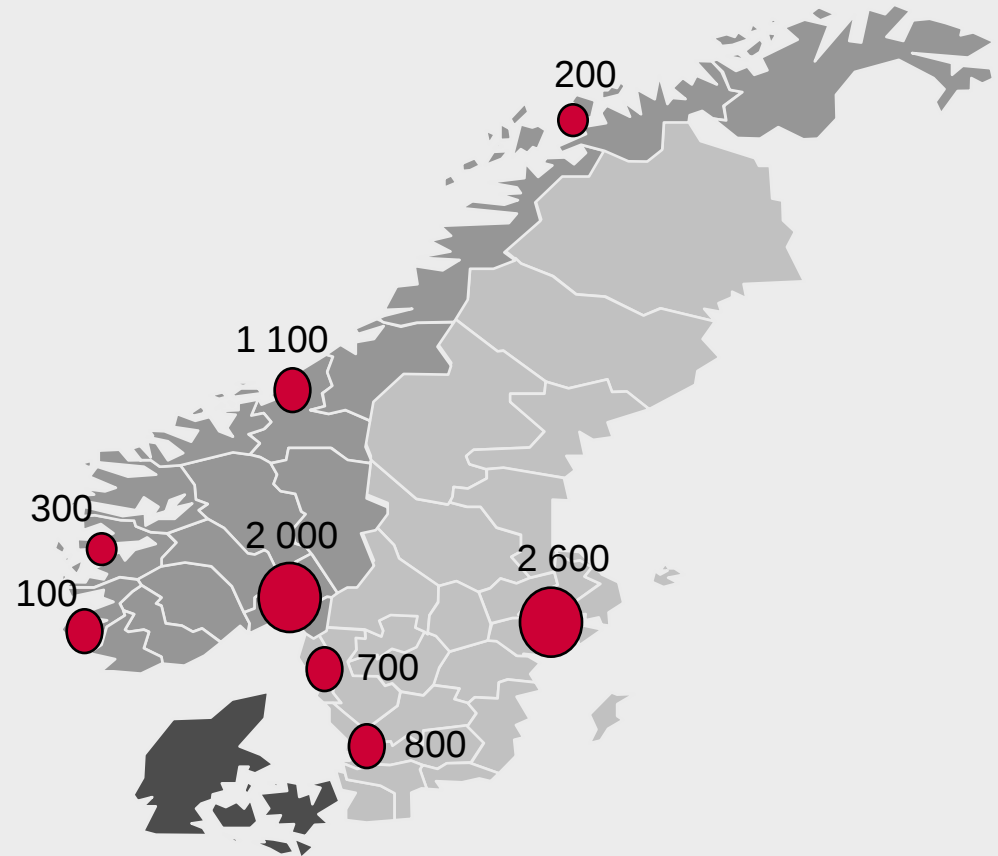
- Selvstendig forretningsområde
- Utnytter konsernets ressurser
 - Kompetanse
 - Kapital
- Vi jobber tett sammen med vår entreprenørvirksomhet, noe som gir høy verdiskaping
 - Engasjert fra tomtekjøpsprosessen
 - Gir en rasjonell utviklings- og byggeprosess
 - Reduserer risiko ved å ha spisskompetanse i alle faser



Eiendom Skandinavia Organisasjon



- Norge: Veidekke Eiendom
 - 45 ansatte
- Sverige: Veidekke Bostad
 - 50 ansatte
- Fokus på vekstområdene
- Tomtebank: 7 800 boenheter



Eiendom Skandinavia

Vår verdiskaping



	Kjøp av tomt	Ide/ konsept	Regulering	Salg	Bygging	Over- levering
Verdiskaping Eiendom	X	X	X	X	(X)	(X)
	Beliggenhet Pris Muligheter Risiko	Hva For hvem Utforming	Utnyttelse	Prising	Kvalitet Kostnad	Feilfri overlevering
Verdiskaping Entreprenør	(X)	(X)			X	X

Suksessfaktorer

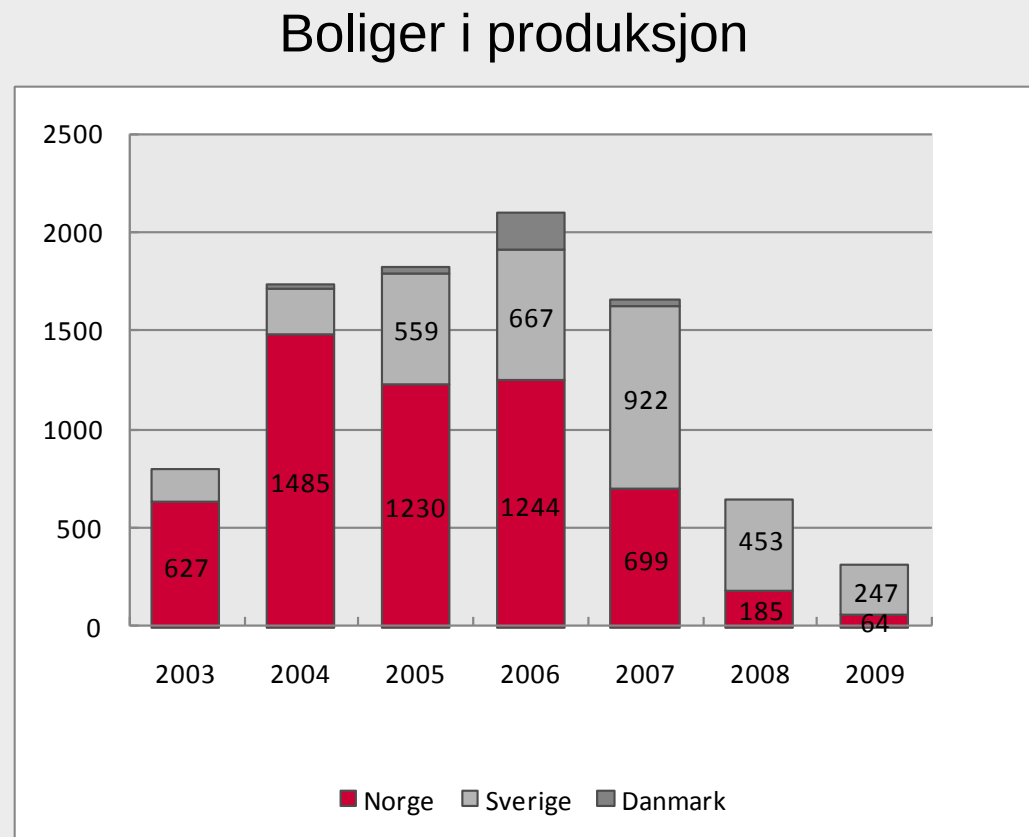
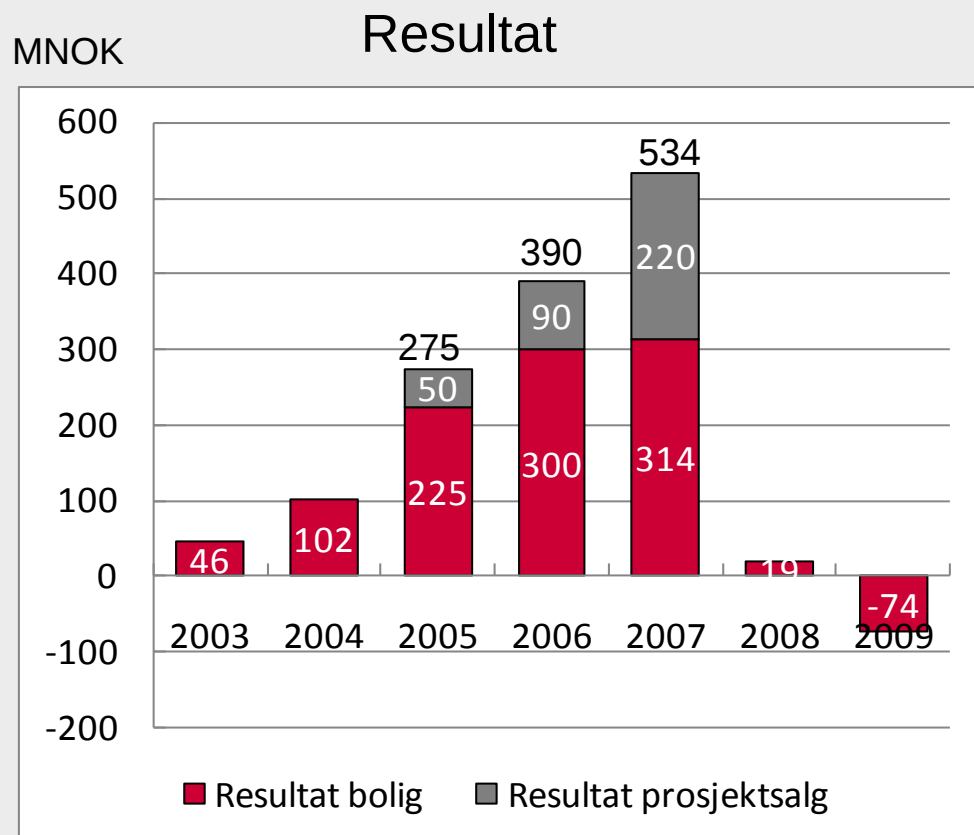
- Kjøp av de riktige tomtene
 - Pris, beliggenhet, regulering, etc.
- Riktig produkt og konsept til markedet
- Kompetanse i hele verdikjeden

Risikoreduserende faktorer

- Størst mulig forhåndssalg før igangsetting (minimum 50 %)
- Sikring av alle kostnadselementer (aldri hatt overskridelser av betydning)
- Bruk av samarbeidspartnere
- Unngå ekstremposisjoner (for dyre, for store og komplekse prosjekter)

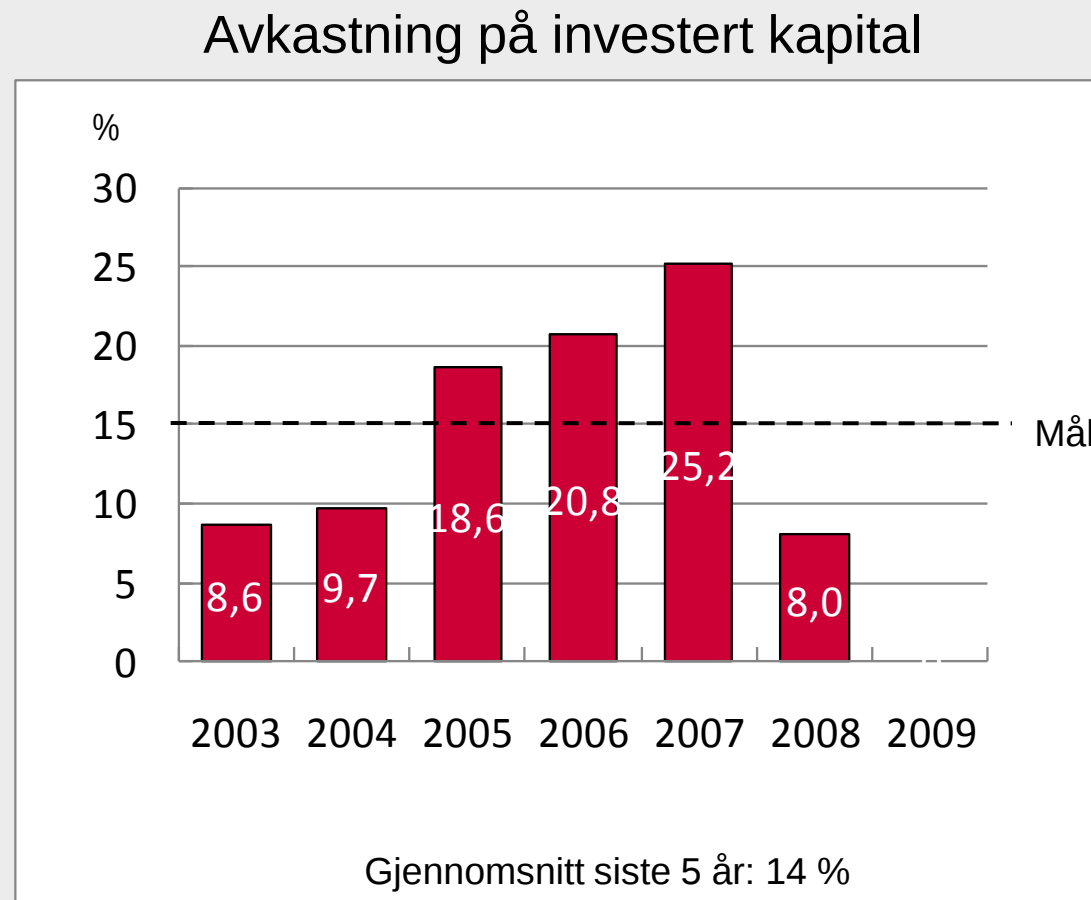
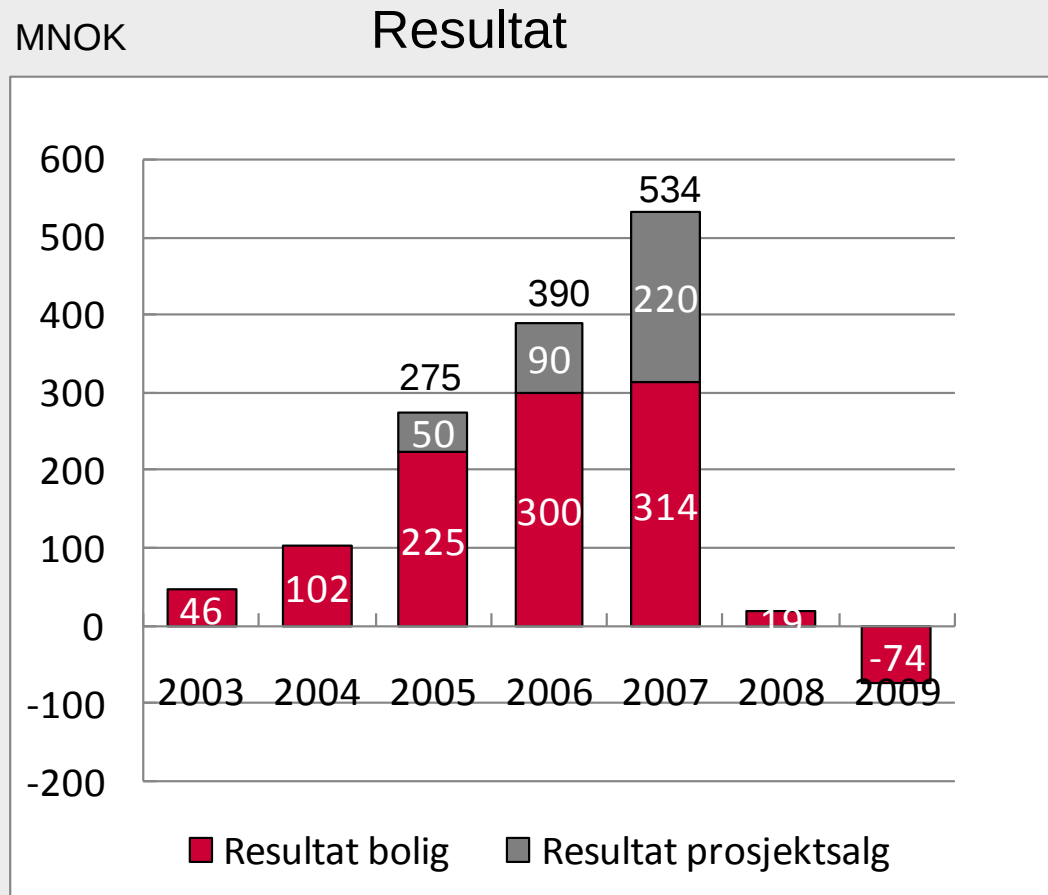
Eiendom Skandinavia

En syklisk virksomhet



Eiendom Skandinavia

En syklisk virksomhet



Eiendom Skandinavia

Strategi og mål



- Allokert kapital: 2,5 mrd. NOK i investert kapital
- Mål: 15 % avkastning på denne
 - Gjennomsnitt siste 5 år: 14,1 %

Hva betyr dette?

- $2,5 \text{ mrd. NOK} \times 15 \%$ = 375 MNOK (EBIT)
- - Finanskost = 100 MNOK (2 mrd. NOK x 5 %)
- EBT-mål = 275 MNOK

Eiendom Skandinavia

Strategi og mål – et regnestykke



- En gjennomsnittsbolig gir et DB på ca. MNOK 0,35 ($3 \text{ MNOK} \times 12 \%$)
- EBT-mål 275 MNOK
- Overhead + 75 MNOK (inkl. ikke aktiverte finanskostnader)
 350 MNOK (dekkes av prosjektene)
- Vi må ha $\text{MNOK } 350 / \text{MNOK } 0,35 = \text{ca. } 1\,000$ boliger igangsatt/ overlevert for å nå målet
- Innebærer: Produksjonsnivå på ca. 1 500 boliger

Eiendom Skandinavia

Grunnlaget er tomtebanken



Antall boenheter	Direkte kjøp	Kjøps-opsjoner	Sum
Norge	2 900	800	3 700
Sverige	1 100	3 000	4 100
Sum	4 000	3 800	7 800

Disse er antatt byggeklare som følger:

Antall boenheter	Antatt byggeklart				Sum
	2010	2011	2012	Senere	
Norge	500	500	600	2 100	3 700
Sverige	500	600	1 100	1 900	4 100
Sum	1 000	1 100	1 700	4 000	7 800

Forutsetter minimum 50 % forhåndssalg

Eiendom Skandinavia

Våre største prosjektmuligheter

Eiendom Skandinavia

Freia – Konfektfabrikken, Oslo



”Barnevennlig midt i sentrum”

- Rodeløkka
- 250 leiligheter
- Parkeringskjeller
- 6 etasjer
- Salgstart 1. trinn:
27. mai for 84 boliger



Eiendom Skandinavia

Marienfyrd på Ensjø, Oslo



"Enestående utsikt midt i parken"

- 380 leiligheter fordelt på 5-7 byggetrinn
- Første byggetrinn - ombygging av tidligere Narvesens hovedkontor
- 81 leiligheter
- 14 etasjer
- 52 % solgt
- Byggestart 2. kv. 2010



Eiendom Skandinavia Fornebu, Bærum



” Boliger for barnefamilier”

- 50/50 med Fornebu
Utvikling AS
- 309 leiligheter og
rekkehus
- Ferdig regulert
1. kvartal 2011
- Byggetrinn 1:
60 boliger
- Salgstart 2. kvartal 2011



Eiendom Skandinavia Kalkbrottet, Malmö



- Totalt 150 boliger
- 1. byggetrinn:
Korallen BRF
- 29 leiligheter
- Prosjektering er nå
startet
- Planlagt byggstart
3. kvartal 2010



Eiendom Skandinavia

Sädesärlan, Stockholm sentrum



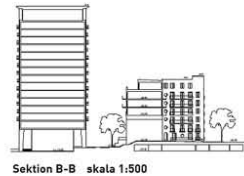
- Prestisjeprojekt
 - Øvre Östermalm
- Totalt 74 leiligheter i prosjektet
- Idrettshall og gym
- Salgsstart 45 leiligheter 1. kvartal 2011
- 50/50 samarbeid med Selvaag Pluss

Eiendom Skandinavia

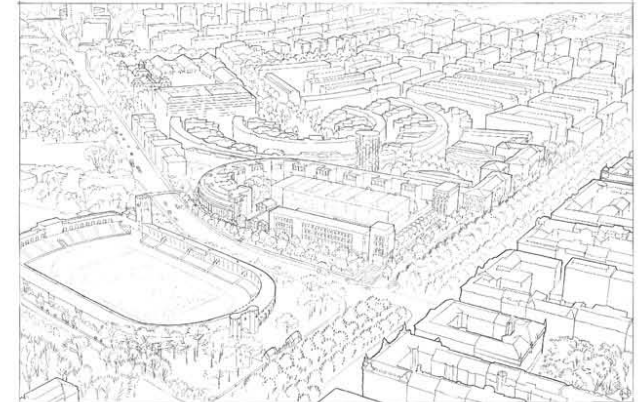
Svea Fanfar, Stockholm sentrum



- Samarbeid med Akademiska Hus
 - Innbefatter bygging av Kungl. Musikhögskolan
- 350 boliger
- 1 500 m² butikker
- Plangodkjennelse 4. kvartal 2010
- 1. byggetrinn:
 - 120 boliger
 - Bygggestart 2012



Situationsplan med seksjonsmarkeringar



Vy över den nya kvartersbebyggelsen i bakgrunden ses Gärdesbebyggelsen



Vy längs Valhallavägen mot föreslagna bostäder samt Kungliga Musikhögskolan



Vy in mot en bostadsgård med portik som leder till Svea Artilleri

Eiendom Skandinavia

Tellhus – Ytterskär, Brf Snökristallen, Stockholm



- Første TellHus-prosjektet
 - Veidekkes klimasmarte boligkonsept
- "Fill in prosjekt" i Stockholm
- 36 leiligheter
- Bygningsarbeidene pågår
- Innflytting 3. kv. 2011



Status i Eiendom Skandinavia

Pr. 1. kvartal

- Marked i bedring, men ingen boligboom
- Markedet best for familieboliger
 - Rekkehus, større leiligheter
- Lavere byggekostnader og økte priser i bruktboligmarkedet gjør det mer lønnsomt med nybygg
- Utsikter til renteoppgang

Eiendom i Norge og Sverige

Boligsalget



	Norge	Sverige	Danmark	Sum
2007	289	699	5	993
<i>Kvartalssnitt</i>	<i>72</i>	<i>175</i>	<i>1</i>	<i>248</i>
2008	41	86	3	130
<i>Kvartalssnitt</i>	<i>10</i>	<i>21</i>	<i>1</i>	<i>32</i>
2009	215	215	0	430
<i>Kvartalssnitt</i>	<i>54</i>	<i>54</i>	<i>0</i>	<i>108</i>
2010 - 1. kvartal	68	39	0	107

Veidekkes boligportefølje

Eiendom Boligportefølje - Veidekkes andel	I produksjon pr. 31.12.08	Ferdigstilt 2009	Oppstart 2009	I produksjon pr. 31.12.09	Ferdigstilt 2010	Oppstart 2010	I produksjon 31.03.2010
Produksjon - antall boliger							
Norge	185	-172	50	63		127	190
Sverige	453	-391	185	247	-27	24	244
Sum i produksjon	638	-563	235	310	-27	151	434
Herav solgt							
Norge	113			60			136
Sverige	424			232			236
Sum solgte i produksjon	537			292			372
Salgsgrad %	84 %			94 %			86 %
Ferdige usolgte boliger							
Norge	110			91			75
Sverige	3			-			-
Danmark	17			17			17
Sum ferdige usolgte boliger	130			108			92
Antall prosjekter i produksjon							
Norge	6	-5	3	4		5	9
Sverige	11	-7	5	9	-2	-	7
Sum prosjekter i produksjon	17	-12	8	13	-2	5	16

Eiendom Skandinavia

Kapitalbinding 31.03.2010 (MNOK)



Eiendom Skandinavia Eiendeler (MNOK)	Norge	Sverige	Danmark	Sum
Investering i TKS	375	102		478
Næringseiendommer	535	42		577
Boligprosjekter	639	354	249	1 243
Usolgte ferdigstilte boliger	149			149
Øvrige eiendeler	161	230	25	416
Sum eiendeler	1 859	728	274	2 863
Investert kapital (MNOK)	1 610	512	241	2 362

Eiendom for salg:

- Næringseiendom Norge
MNOK 400
 - Bygg i Porsgrunn solgt i 2. kvartal for MNOK 108
- Eiendom i Danmark:
 - MNOK 249
- Usolgte ferdigstilte boliger:
 - 149 MNOK

Utsikter i Eiendom Skandinavia

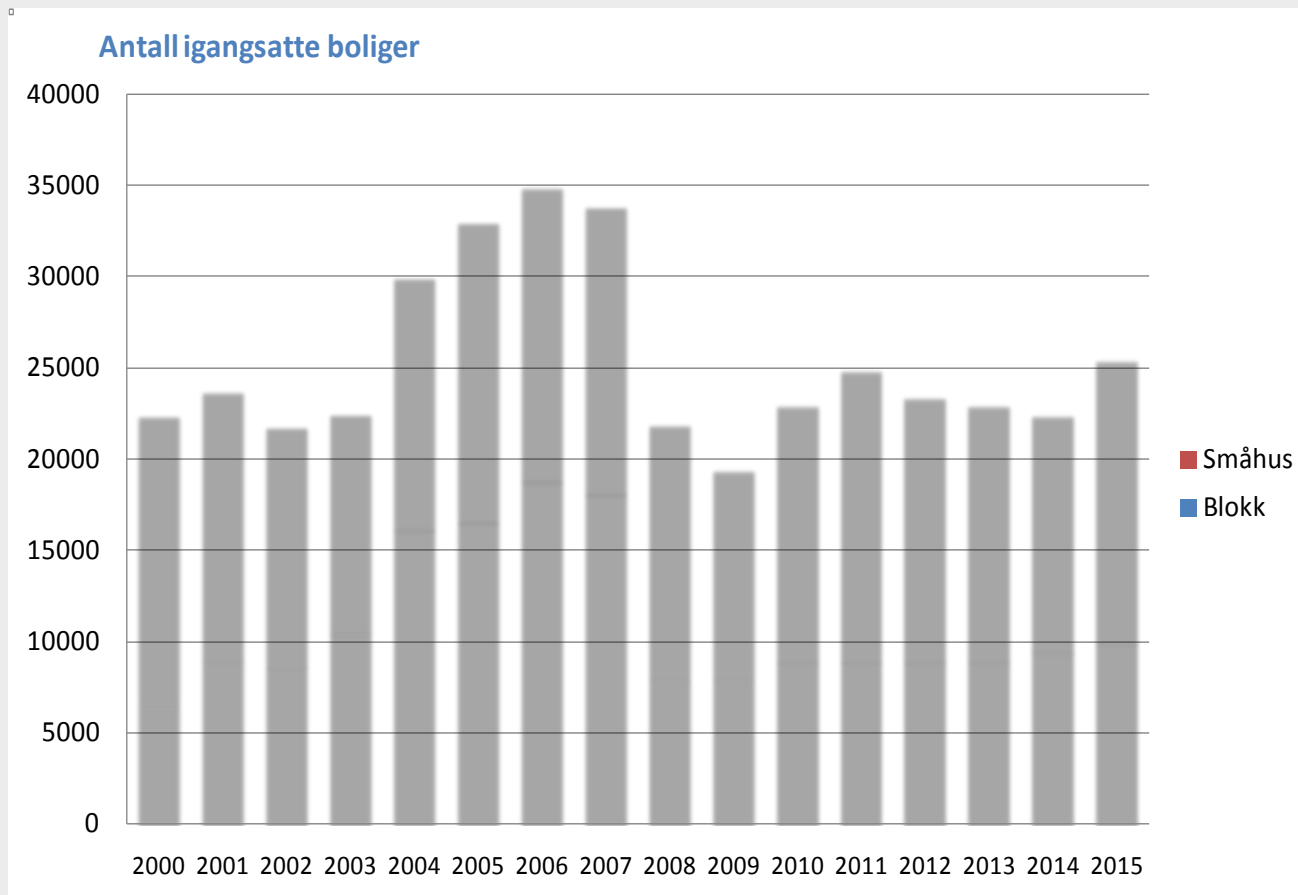
Boligmarkedet på lengre sikt

Analyser:

- Behovet for boliger er klart større enn boligbyggingen
- Særlig i de store byområdene hvor det er befolkningsvekst
 - Fødselsoverskudd,
 - Lengre levetid (eldrebølge)
 - Tilflytting og innvandring
 - Store ungdomskull
- Dette er grunnlaget for vår posisjonering og satsing på dette området.

Bygg- og anleggsmarkedet i Norge

Boligbyggingen skal litt opp



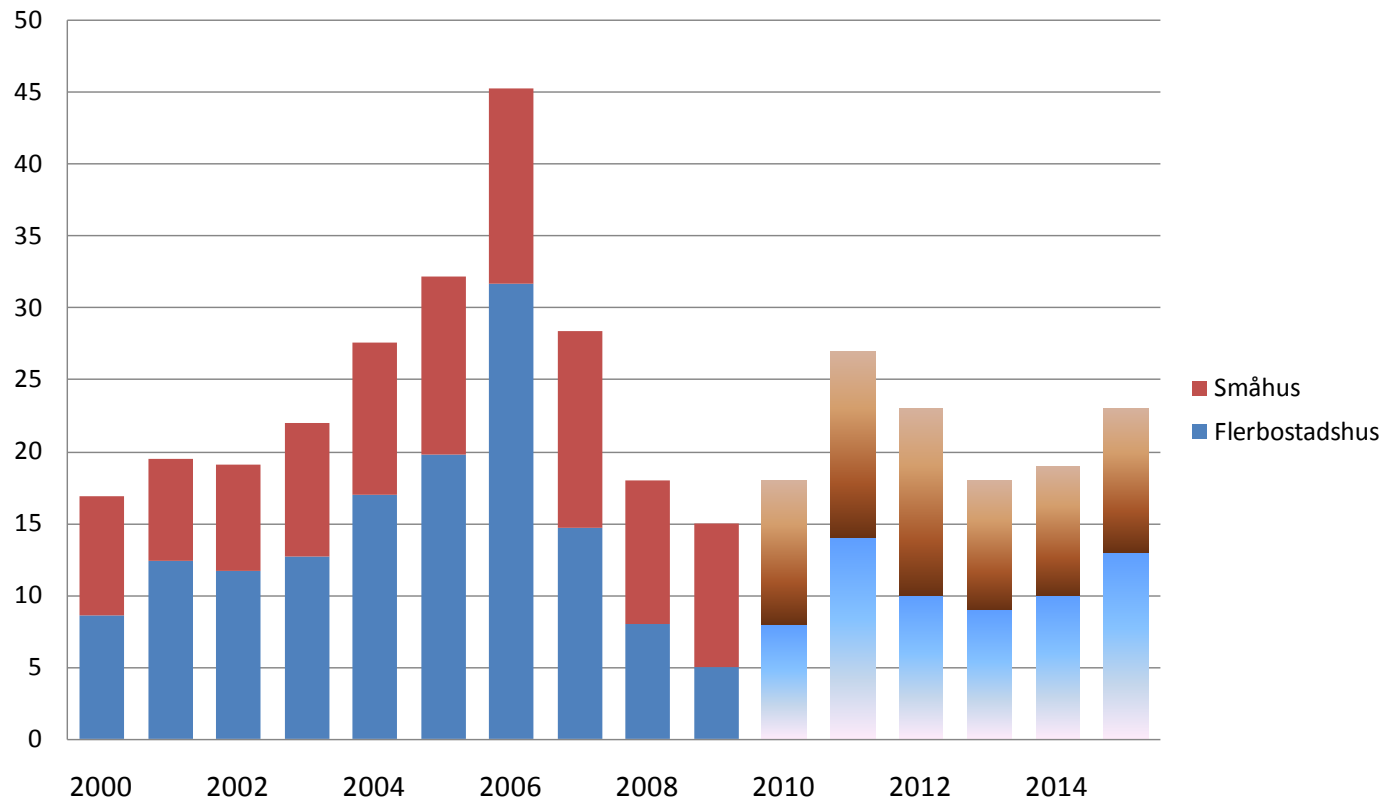
- 19 500 igangsatte i 2009
- 23 000 i 2010
(egne anslag)
- 25 000 i 2011
(egne anslag)
- Langsiktige behov anslås til nivå 35 000

Boligmarkedet i Sverige

Økt igangsetting



Antall igangsatte boliger



Kilde: SCB, egne anslag

■ Igangsatt 15 000 i 2009

■ 18 000 i 2010
(egne anslag)

■ 27 000 i 2011
(egne anslag)

Eiendom Skandinavia

Boliger i produksjon – overleveringer 2010



Boliger i produksjon pr. 1. kvartal	435
Prognose oppstart 2. – 4. kvartal	ca. 750
Overleveringer i 2010	ca. 185
Prognose boliger i produksjon pr. 31.12.2010	ca. 1 000

**Ca. 25 prosjekter,
50/50 Norge/ Sverige**

- 50% for overlevering i 2011
- 50% for overlevering i 2012

Vårt mål er å få best mulig avkastning (15 %) på kapitalen

- For å få dette til må vi
 - Levere kostnadseffektive prosjekter av høy kvalitet
 - Ha høy kompetanse på regulering, marked og produkt
 - Ha en kapitaleffektiv tomtebank og kontinuerlig tilførsel av nye gode tomter
- Markedsanalysene viser
 - et langsiktig boligbehov som overstiger boligbyggingen
 - økt igangsetting av boliger i 2010 og 2011
- Utsiktene for Eiendom Skandinavia er derfor rimelig gode

Veien videre

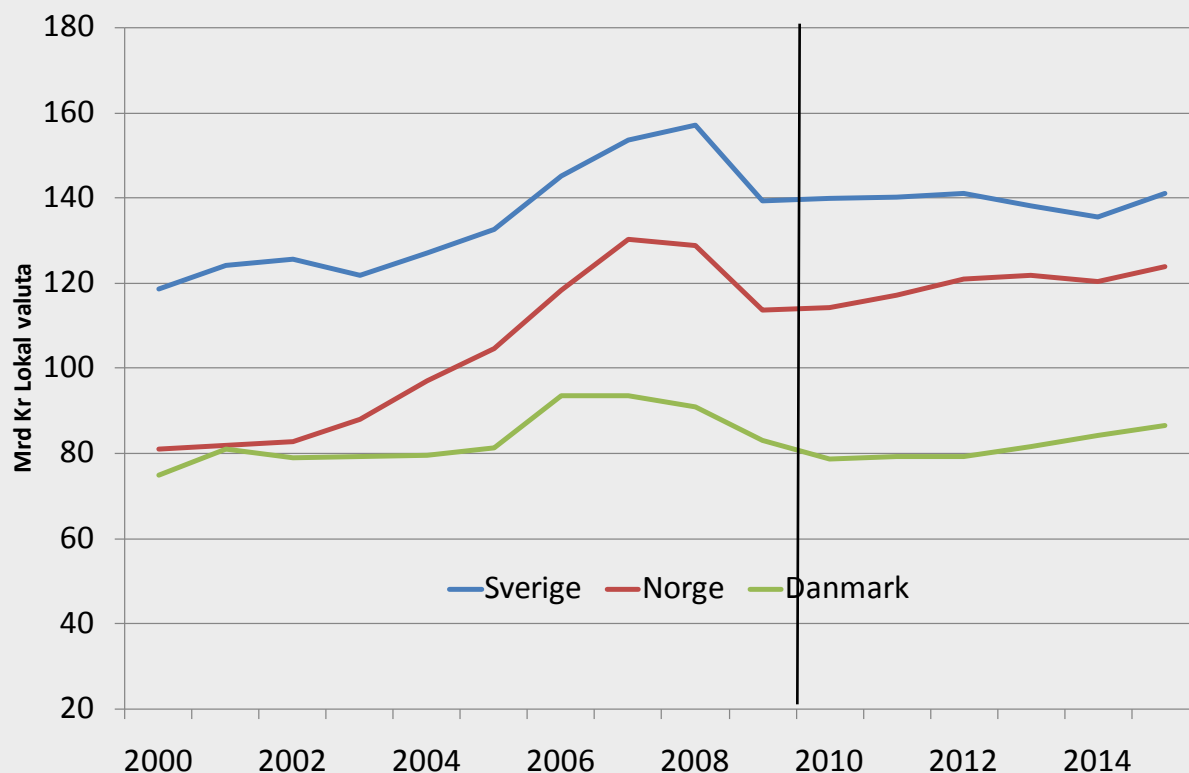


B/A-markedet i Skandinavia

Trolig ny vekst fra slutten av 2010



Tilgjengelig entreprenørmarked: Totalmarkedet i mrd. NOK minus offentlig egenregi og arbeid utført av mindre bedrifter



Norge:

■ B/A-marked opp 2 % i 2010

- Bedre boligmarked fra 2010
- Fortsatt nedgang i private yrkesbygg
- Økning innen offentlige vei- og jernbaneanlegg

Sverige:

■ Svak vekst i B/A-marked i 2010

- Private næringsbygg trekker ned
- Anlegg på høyt nivå, øker med 4 %
- Boliginvesteringene opp 4 %

Danmark:

■ Fortsatt nedgang i år

- Boligmarkedet svakt, men tendenser til utflating
- Anlegg holdes uendret
- Offentlige bygg også svakt fremover

Vår posisjon er fortsatt sterk

- Helskinnet igjennom finanskrisen
- Fortsatt krevende marked
 - Press på entreprenørmarginene
 - Tilfredsstillende ordresituasjon
- Godt grunnlag for optimisme
 - Økende boligproduksjon og gode utsikter innen eiendomsutvikling
 - Betydelig etterslep i offentlige investeringer innen vei og bane

Veidekke i 1. kvartal oppsummert

- Resultat på -14 mill. kroner før skatt
 - AFP gevinst inntektsført med 95 mill. kroner
- Som forventet noe lavere margin i Entreprenørvirksomheten
- Eiendom på god vei mot høyere produksjon
- Industrivirksomheten med gode asfalttildelinger

Års- og samfunnsrapport 2009 på web



- Se våre IR-sider: www.veidekke.no/ir

ÅRSRAPPORT 2009

[EN] [NO] [VEIDEKKE]

ÅRET 2009

VIRKSOMHETSOMRÅDER

SELSKAPET

FINANSIELL RAPPORT

SAMFUNNSRAPPORT 2009

Etikkportalen Veidekkehuset
Sosiale forhold

Inkludering av underentreprenørene
Helse, miljø og sikkerhet

Skole på byggeplass
Jobb og karriere

STYRETS ÅRSBERETNING
Et godt resultat for Veidekke i 2009

VEIDEKKE I KORTE TREKK
Prioriterte områder i 2010

VIRKSOMHETSOMRÅDER
Utdøende år for virksomhetsområdene

Veidekke fikk et resultat før skatt på 523,1 MNOK for 2009 med en resultatmargin på 3,4 %. Konsernets samlede omsetning for 2009 ble 15 558 MNOK, sammenlignet med 19 395 MNOK i 2008. Resultat før skatt ble 523,1 MNOK mot 615,6 MNOK i 2008. [Les mer...](#)

Se oversikten over Veidekkes prioriterte områder i 2010 samt oppnådd i 2009 - per virksomhet og per land. [Les mer...](#)

2009 ble et utfordrende år innen bygg og anlegg, og Veidekkes omsetning gikk ned med 20 prosent. [Les mer...](#)

>> Veidekkes styre
>> Virksomheten i 2009
>> Markeds situasjon og usikkerhetsforhold

>> Norge
>> Sverige
>> Danmark

>> Entreprenør
>> Industri
>> Eiendom

SAMFUNNSRAPPORT 2009
Veidekkes rapport om Samfunnsansvar

KONSERNSJEF TERJE R. VENOLD
Konsernsjefen kommenterer året 2009

I Veidekke tror vi at en moderne forståelse av bedrifters samfunnsansvar – hvor man frivillig tar tak i aktuelle samfunnsutfordringer for å skape verdier både for seg selv og for sine omgivelser – vil gi et betydelig konkurransefortrinn over tid. Les mer om hva vi legger i begrepet ansvarlig samfunnsbygger. [Les mer...](#)

[Fra konsernsjefen](#)
Norsk English Svenska Dansk

>> Konsernsjefen om samfunnsansvar
>> Interessenter
>> Miljø

SAMFUNNSRAPPORT 2009

[EN] [NO] [VEIDEKKE]

SAMFUNNSANSVAR

INTERESSEENTER

MILJØ

SOSIALE FORHOLD

ØKONOMI

ÅRSRAPPORT 2009

KONSERNSJEFEN OM SAMFUNNSANSVAR

ETIKKPORTALEN VEIDEKKEHUSET
Interaktiv dilemmatrening

INKLUDERING AV UE I HMS-ARBEIDET
Fellesskap på prosjektplassen

SKOLE PÅ BYGGEPLASS
For å sikre fremtidig arbeidskraft

Gjennom 90-tallet løftet Veidekke HMS-arbeidet og satte helt nye og ledende standarder i næringen. Dette gjorde vi ikke bare fordi vi ønsker å gi våre ansatte en god og trygg arbeidsplass. [Les mer...](#)

Veidekke tar et kollektivt ansvar for å sikre at selskapet, som konsern, enkeltstående og som individer opptrer i tråd med gjeldende lover og regler – og følger Veidekkes verdigrunnlag og etiske retningslinjer. En viktig forutsetning for å lykkes med dette er at man er seg bevisst hva som er rett og galt og hvilke dilemmaer man kan bli stilt overfor. Veidekkes interaktive etikkportal på nett gir trening og retledning for å kunne håndtere etiske dilemmaer. [Les mer...](#)

Veidekkes underentreprenører (UE) utgjør ofte en stor andel av de ansatte på byggeprosjektene. Skulle det skje noe på arbeidsplassen, er de ofte involvert. [Les mer...](#)

Skole på byggeplass, som ble startet av Veidekke og NAV i 1997 for å sikre rekruttering til betongfaget, er i dag en foregangsmodell for yrkesopplæring i voksenalder. Ved å flytte opplæringen ut av klasserommet og inn på arbeidsplassen, økes mestringstilfølelsen og elevene motiveres til å lære mer. I løpet av de tolv årene Veidekke har drevet Skole på byggeplass er det utdannet over hundre fagarbeidere. Disse har siden startet som lærlinger i ulike bedrifter i bygg- og anleggsbransjen. [Les mer...](#)

Finansiell kalender

- Aksjen noteres eks. utbytte: 6. mai 2010
- Utbytte utbetales: 20. mai 2010

- Resultatfremleggelse i 2010
 - 2. kvartal: 12. august
 - 3. kvartal: 4. november

Vedlegg



IFRIC 15

Finansielle hovedtall



	1. kvartal 2010	1. kvartal 2009	2009	2008
Kapitalforhold				
Investeringer	76	151	455	714
Netto rentebærende posisjon	-432	-162	102	-260
Egenkapital	1 977	1 797	2 022	1 973
Egenkapitalandel (%)	23,8	21,3	25,7	21,5
Rentabilitet (%)				
Driftsmargin	-0,9	-2,9	3,7	4,8
Resultatmargin	-0,9	-4,1	3,9	5,0
Egenkapitalrentabilitet	-1,1	-5,9	25,5	36,9
Aksjer og aksjonærforhold				
Resultat pr. aksje (kr)	-0,2	-0,8	3,7	5,8
Børskurs (kr)	48,5	30,0	49,8	22,3
Børsverdi	6 485	4 011	6 659	2 982
Utestående aksjer (gjennomsnitt mill.)	133,7	133,7	133,7	135,2

Ordresreserve



<i>Beløp i MNOK</i>	31.03.2010	31.12.2009	31.03.2009	Endring siste 12 mnd.
Norge	7 938	8 581	6 487	22 %
Sverige	3 122	2 764	2 215	41 %
Danmark	983	978	1 147	-14 %
Annet	2	11	92	
Total ordresreserve	12 045	12 334	9 941	21 %

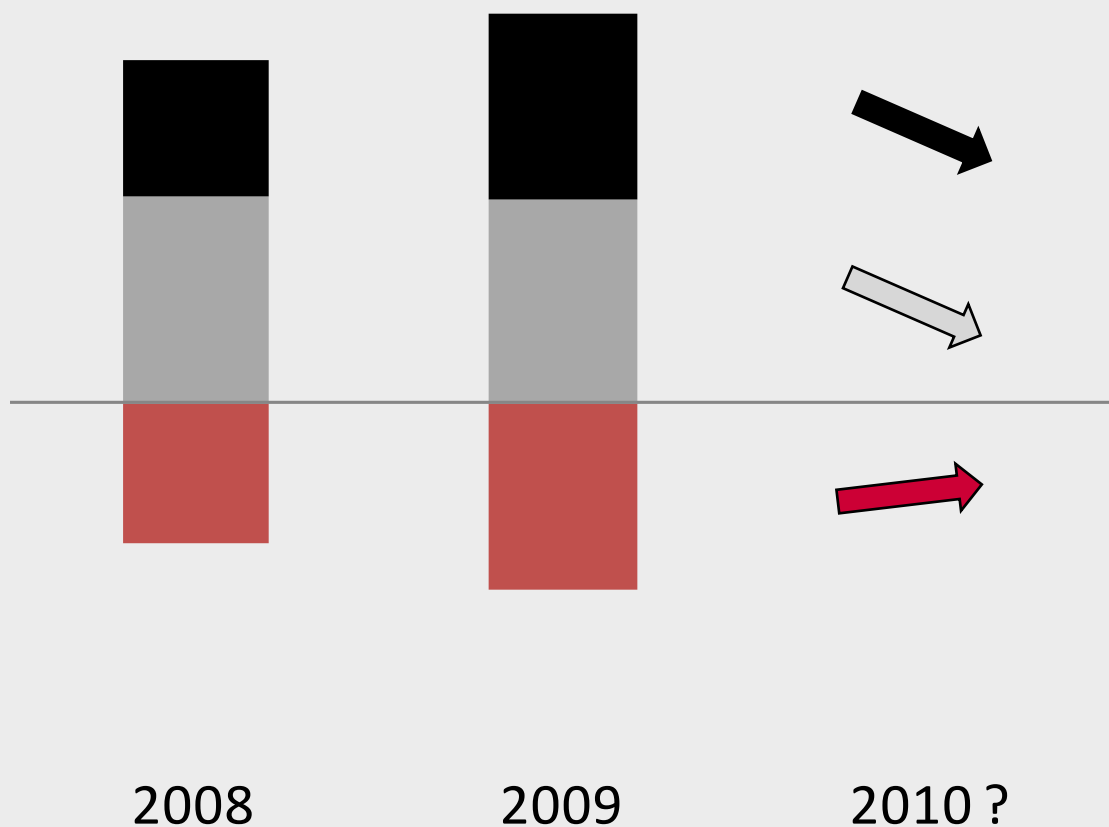
Største igangværende prosjekter

Prosjekt	Type	Omsetning
Norge: Økernprosjektet Gulskogen Senter Sky-Langangen Sørlandssenteret FMC Kongsberg E6 Boksrud - Minnesund Dobbeltspor Lysaker – Sandvika (LS01/LS02) Nydalen Videregående Skole Hardangerbrua Vossapakko	Samferdsel/Infrastruktur Kjøpesenter Motorvei Kjøpesenter Kontorbygg Motorvei Jernbaneprosjekter Skolebygg Samferdsel/Infrastruktur Samferdsel/Infrastruktur	NOK 1 485 mill. NOK 860 mill. NOK 635 mill. NOK 570 mill. NOK 520 mill. NOK 392 mill. NOK 388 mill. NOK 333 mill. NOK 327 mill. NOK 311 mill.
Sverige: Norra Länken 33/34 Tvärbanan E210 Rinkeby Kv. Bocken Pelarbacken Agnesb-Marieholm E13 Kulla Gulla Strandbogatan	Tunnelprosjekter Infrastruktur Infrastruktur Kontorbygg Rehabilitering Jernbaneprosjekter Boliger Jernbaneprosjekter	SEK 1 142 mill. SEK 470 mill. SEK 319 mill. SEK 307 mill. SEK 308 mill. SEK 255 mill. SEK 235 mill. SEK 166 mill.
Danmark: AAB/AB Silkeborg Glostrup Storcenter Thors Bakke Dr. Ingrid's Hjem Siemens Wind Power	Rehabilitering Kjøpesenter Eldreboliger Aldershjem Næringsbygg	DKK 325 mill. DKK 219 mill. DKK 157 mill. DKK 115 mill. DKK 109 mill.

Entreprenør Norge Marginutvikling



■ Margin ■ Prosjektmargin ■ Felleskostnader



Prosjektmargin

- Nedgang forventes i 2010 pga. hard konkurranse i markedet fra 2009

Margin

- Marginpress i 2010 da nedgangen i prosjektmarginen er større enn reduksjonen i felleskostnader

Felleskostnader

- Svak bedring forventes i 2010 som en følge av kostnadstilpasninger og økt omsetning

Eiendom Skandinavia

Usolgte boliger pr. 31. mars 2010



	Antall usolgte pr. 31. des 2008	Antall usolgte pr. 31. des 2009	Antall usolgte pr. 31. mars 2010	Opprinnelig salgsverdi mill. NOK	Markeds- verdi mill. NOK	Bokført verdi mill. NOK	Antall utleid
I produksjon	101	19	63	207	207	176	-
Ferdigstilte	130	108	92	237	217	190	68
Sum	231	127	155	444	424	366	68

- Verdsettelse av hver boenhet basert på egne og eksterne vurderinger
- De boliger som er solgt er solgt til markedsverdi
- Usolgte ferdigstilte i stor grad utleid

IFRIC 15

Eiendomsresultat med nytt prinsipp (EBT)

