

SELVAAG BOLIG
2017
ÅRSRAPPORT





En av landets ledende boligutviklere

Selvaag Bolig ASA er et boligutviklings-selskap som styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har til enhver tid flere tusen boliger under utvikling, og fokuserer på vekstområdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim. Selvaag Bolig viderefører Selvaags 70 år lange historie og erfaring, og har et bredt utvalg boligtyper. Selskapets hovedkontor er på Ullern i Oslo.

www.selvaagboligasa.no

Fornebu, Bærum



Innhold

Organisasjon og styret

- 4 Leder
- 7 Organisasjonskart
- 8 Forretningsbeskrivelse
- 12 Eierstyring og selskapsledelse
- 20 Samfunnsansvar

Regnskap: Konsern

- 23 Styrets beretning
- 30 Resultatregnskap
- 31 Balanse
- 32 Endringer i egenkapital
- 33 Kontantstrømoppstilling
- 34 Noter

Regnskap: Morselskap

- 64 Resultatregnskap
- 65 Balanse
- 67 Kontantstrømoppstilling
- 68 Regnskapsprinsipper
- 69 Noter

- 79 Erklæring fra styret og daglig leder
- 80 Revisors beretning

Godt år og langsiktig verdiskaping

Tidenes beste lønnsomhet, kombinert med rekordhøy medarbeider- og kunde-tilfredshet gjør 2017 til det beste året i Selvaag Boligs historie. Det, sammen med en effektiv driftsmodell, solid tomtebank og en sannsynlig bedring i markedet for 2018, legger grunnlaget for at selskapet skal nå sine mål om vekst fremover og fortsatt levere bransjeledende lønnsomhet.

Hovedelementene i vår strategi er konsistente og langsiktige. Vi utvikler utelukkende store prosjekter på sentrale tomter i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Trondheim, Bergen og Stockholm. Dette er byer der det alltid er marked for nye boliger. I tillegg har vi en kapitaleffektiv driftsmodell. Blant annet konkurranseutsetter vi all bygging, slik at vi får ønsket kvalitet til fastpris og kan låse de vesentligste kostnadene før salgsstart. Dette har vært et fundament for vår suksess. For å lykkes er vi derfor avhengig av en organisasjon som har markedets ledende kompetanse. Det sikrer at vi bygger gode boliger og leverer resultater som er best i vår bransje.

Kravene til byutvikling og -utbygging er i endring og både myndigheter og markedet stiller nye krav til hvordan boliger og byer skal bygges. Bærekraftig utbygging er blitt mer sentralt. Knutepunktutbygging er høyere på den politiske dagsorden og nærhet mellom bo- og arbeidssted er blitt viktigere. Det største skiftet vi har gjort de siste årene er at vi har posisjonert oss ytterligere for å møte urbaniseringsbølgen, som vi ser forsterkes både i Norge og utlandet. Folk flytter til byene og byene vokser og vi jobber derfor kontinuerlig for å sikre at vi har ledende kompetanse innen bærekraftig byutvikling.

For å gi eierne god avkastning over tid, med denne utviklingen som premiss, er vi avhengig av at vi sikrer den beste kompetansen og at vi leverer riktig kvalitet til kundene våre. Året viste at vi leverer på begge områdene. I 2017 fikk Selvaag Bolig som selskap andreplass i bransjens største kundetilfredshetsmåling. Det er en utmerkelse vi er stolte av. Det viser at våre systemer og rutiner fungerer svært godt og at vi har riktig fokus. Fornøyde kunder er den beste markedsføringen av selskapet og våre prosjekter. Et godt arbeidsmiljø, som sikrer utvikling av fremtidsrettede

produkter, høy servicegrad og fagkompetanse gjør det mulig å levere på dette nivået til kundene. Derfor er jeg glad for at årets medarbeiderundersøkelse var en av de beste for selskapet noensinne.

Selv om Selvaag Boligs forretningsmodell er tydelig, strategien klar og kompetansen høy er selskapet ungt og dynamisk. Vi tilpasser oss kontinuerlig samfunnsutviklingen. Derfor er vi et effektivt selskap, som evner å tilby boliger til konkurransedyktige priser i vekstområder. En nøkkelfaktor for å lykkes i urbane områder og vesentlig for verdiskapingen er kjøp og utvikling av tomter. En aktiv forvaltning av tomtebanken vår sikrer at vi har fleksibilitet til å starte opp og gjennomføre prosjekter når markedet er klart. For boligmarkedet er syklisk. At det stopper opp i perioder er derfor normalt, og u dramatisk for Selvaag Bolig. I løpet av utviklingstiden til et stort prosjekt regner vi med at markedet stopper opp en eller flere ganger. Det har det gjort før og det kommer det til å gjøre igjen. Selvaag Bolig har kunnskap, erfaring, finansiell soliditet og evne til å være langsiktig, for å møte disse svingningene i markedet.

For det største risikomomentet for boligutviklere er naturlig nok markedet. I perioder med fall i boligprisene er nyboligsalget spesielt utsatt. Etter rekordsalg og meget stor prisvekst i 2016 og starten av 2017, opplevde vi et markant skifte i boligmarkedet i slutten av andre kvartal.

Boligprisene begynte å falle. I dette markedet ble det solgt tilnærmet like mange brukte boliger som før. Utviklingen rammet primært salget av nye boliger. For i tider med fallende priser ser vi at boligkjøpere holder seg i bruktmarkedet, der de kan kjøpe og selge i samme marked. Årsaken er enkel: Prisen du kan betale for den nye boligen avgjøres i stor grad



av hva du får for din eksisterende bolig. Derfor er mange mer forsiktig med å kjøpe en bolig som ikke er ferdigstilt og først skal betales to til tre år etter at kjøpsavtalen ble inngått.

Markedsskiftet påvirket nyboligsalget i alle selskapets markeder og førte til at salget ble lavere enn i tilsvarende periode året før. Salget var likevel godt for året samlet , noe som viser styrken i vår forretningsmodell. Vi har klart å selge jevnt og godt i alle prosjektene våre, slik at salgsgraden for boligene vi har under bygging er høy. Derfor var vi klare både overfor media og andre interessenter at vi ikke senker prisene. Ved utgangen av året hadde selskapet 1 463 boliger under bygging, til en samlet verdi av sju milliarder kroner. 73 prosent av disse var allerede solgt ved årsskiftet. For boliger som ferdigstilles i 2018 var andelen enda høyere, 87 prosent. Det bekrefter at verdiskapingen i selskapet fortsatt er høy og at resultatene fremover vil bli gode.

De makroøkonomiske forholdene og husholdningenes kjøpekraft er fortsatt god. Befolkningen vokser og byene tiltrekker seg stadig flere. Dette har skapt et stort behov for nye boliger regionalt. Et behov vi mener vil vedvare i årene fremover, på grunn fortsatt underdekning av boliger, lav lånerente og lav arbeidsledighet. Det er denne fundamentale utviklingen i samfunnet og etterspørselen etter nye boliger over tid vi jobber med. Boligene vi utvikler tilpasses derfor

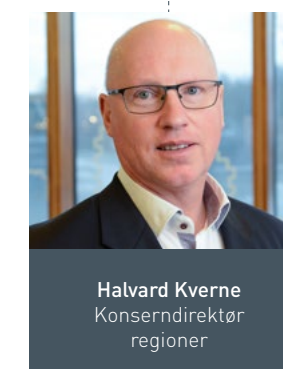
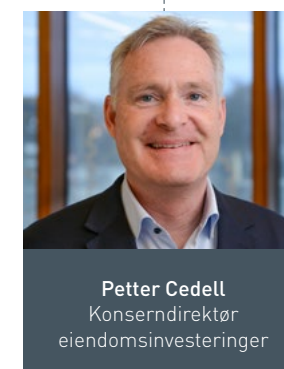
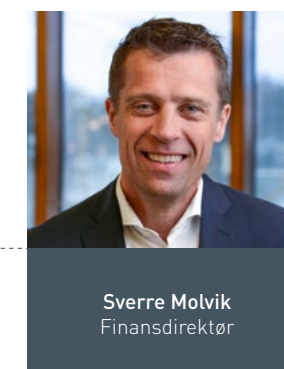
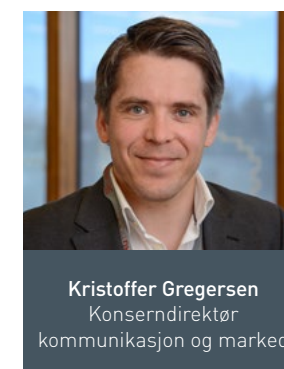
markedsutviklingen, regionale forhold og boligbehovet til folk flest. Selvaag Bolig forventer en gradvis forbedring av markedssituasjonen utover i 2018. Vi er derfor trygge på at vi både skal selge og overlevere et betydelig antall nye boliger av god kvalitet de kommende årene. Gjennom det skal vi fortsette å skape verdi for kundene, samfunnet rundt oss - og ikke minst ansatte og eiere.

Baard Schumann
Administrerende direktør

Nøkkeltall 2017:

Solgte boliger:	701
Igangsatte boliger:	799
Overleverte boliger:	737
Driftsinntekter:	NOK 3 229 millioner
Driftsresultat:	NOK 544 millioner
Utbytte:	NOK 3,0 per aksje

Konsernledelsen i Selvaag Bolig ASA



Forretningsbeskrivelse

Forretningsmodell/strategi

Selvaag Bolig er et boligutviklings-selskap som tilbyr boliger tilpasset spesifiserte kjøpergrupper i vekst-områdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim og Stockholm. Ved å tilby gode boliger til konkurransedyktige priser skal selskapet gi flest mulig mennesker, i alle faser av livet, mulighet til å eie egen bolig. Selskapet har ikke egen entreprenør og utvikler fortrinnsvis store boligprosjekter med mer enn 150 boliger og flest boliger i prisklassen tre til fem millioner kroner. Ved å konkurransetsette all bygging oppnår selskapet redusert risiko og bedre priser.

Markedstilpassede boligkonsepter

Selvaag Bolig har boligtyper og -konsepter tilpasset ulike målgrupper med ulike behov og preferanser. Størrelsen på selskapets prosjekter gjør at de ulike konseptene kombineres i de respektive prosjektene. Dette gir økt bokvalitet gjennom at man skaper nabolag med boliger tilpasset alle

livssituasjoner og aldersgrupper. I tillegg gir det et markedstilpasset tilbud, og bidrar til å optimalisere salgs- og inntektsprofilen i det enkelte prosjekt.

Konkurransetsetting av alle entrepriser

Selvaag Bolig er et rent boligutviklings-selskap uten egen entreprenør, og styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har en effektiv tilnærming til boligutvikling som bidrar til å posisjonere selskapet som en kostnadseffektiv aktør, godt rustet til å møte eventuelle svingninger i boligmarkedet. Konkurransetsetting av all byggevirk-somhet gir flere fordeler:

Færre ansatte: Om lag 80 ansatte i kjernevirksomhet. Liten organisasjon gir bedre kostnadseffektivitet.

Forutsigbare byggekostnader: Tilbud fra flere entreprenører gir alltid riktig markedspris og bygging til fast pris.

Mindre kapitalbinding og gjennom-føringsrisiko: Ved bruk av totalentre-priser reduseres kapitalbindingen og

gjennomføringsrisikoen i byggefasen.

Lavere markedsrisiko: Ingen store bemanningsjusteringer ved markeds-svingninger.

Riktig kompetanse: Samarbeid med entreprenørselskaper som kan løse respektive utfordringer på best mulig måte. Entreprenørselskaper har ulik spisskompetanse.

Bedre kapasitet: Nødvendig kapasitet til enhver tid. Ingen kapasitetsproblemer når flere prosjekter skal bygges samtidig.

Verdidrivere

I tillegg til konkurransetsetting av bygging, er Selvaag Boligs strategi for kjøp og utvikling av nye tomter sentralt for selskapets verdiskaping. Den eksisterende tomtebanken er av en størrelse som sikrer høyt aktivitetsnivå fremover. Dette tillater målrettet valg av nye tomter som passer inn i eksiste-rende portefølje og møter de til enhver tid gjeldende markedsbehov hva angår beliggenhet, størrelse, pris og utbyg-gingspotensial. Selskapet kjøper kon-

tinuerlig tomter i tråd med en akkvisi-sjonsstrategi som prioriterer store tomter i selskapets definerte kjerneområder.

Sentralt for den gode utviklingen står selskapets salgsstrategi. Segmentering av boligprosjekter og optimalisering av sammensatte prosjekter ved kombinasjon av ulike boligkonsepter har gitt godt salg og gunstig salgstakt. Selvaag Bolig starter bygging først når 60 prosent av verdien av et byggetrinn er solgt. Dette målet skal fortrinnsvis nås i løpet av seks måneder. Resten av byggetrinn selges i perioden frem mot ferdigstillelse. En slik salgstakt indikerer at enhetene i prosjektet er priset riktig, og sikrer inntektsoptimalisering.

Videre bidrar fokus på detaljplan-legging, standardisering, tomteutnyttelse og strategisk tomteutvikling til å sikre selskapet lave byggekostnader, gode prosjektmarginer og konkurransedyktige boligpriser. Selvaag Bolig setter høye krav til kvalitet i alle ledd internt og har omfattende kvalitetskrav til produkter og drift hos underleverandørene. Dette bidrar til å redusere risiko for feil i pro-sjektene, og at alle boligene er teknisk gode og energieffektive.

Målsettinger

Selvaag Bolig skal være en av Norges ledende boligbyggere, og har et langsiktig mål om å overlevere 1 500

boliger i året. Den langsiktige veksten skal ikke redusere lønnsomhet eller skape økt finansiell risiko. Selskapets strategi bidrar til å sikre den ledende markedsposisjonen og å styrke konkurransekraften. Selskapet har et uttalt mål om å oppnå prosjektmarginer på minst 12 prosent.

Utbyttepolicy

Selvaag Boligs ambisjon er å utbetale høye og stabile utbytter til sine eiere. Målet er at utbyttet skal være på minimum 40 prosent av årsresultatet etter skatt og utbetales to ganger i året. Utbytts størrelse skal imidlertid veies opp mot selskapets likviditetsprognoser og soliditet. Egenkapitalgraden i selskapet skal ikke være under 30 prosent.

Risikohåndtering

Selvaag Bolig arbeider aktivt med å minimere risikoen for kostnads-overskridelser og forsinkelser. Risikoen minimeres ved at selskapet inngår totalentrepriseavtaler med solide entreprenører som har god økonomi, høy kompetanse og dokumentert leveransekraft. Totalentreprenøren har ansvar for å levere prosjektet til avtalt tid. I tillegg er det vesentligste av prosjektkostnadene sikret ettersom bygging igangsettes først når 60

prosent forhåndssalg er oppnådd. Videre gir høy grad av standardisering, kombinert med høy detaljeringsgrad i spesifikasjoner til entreprenør, redusert risiko for forsinkelser i byggeprosessen. Kontinuerlig læring hos entreprenørene bidrar til stadig mer effektiv prosjekt-gjennomføring og reduserer risikoen for feil og forsinkelser ytterligere.

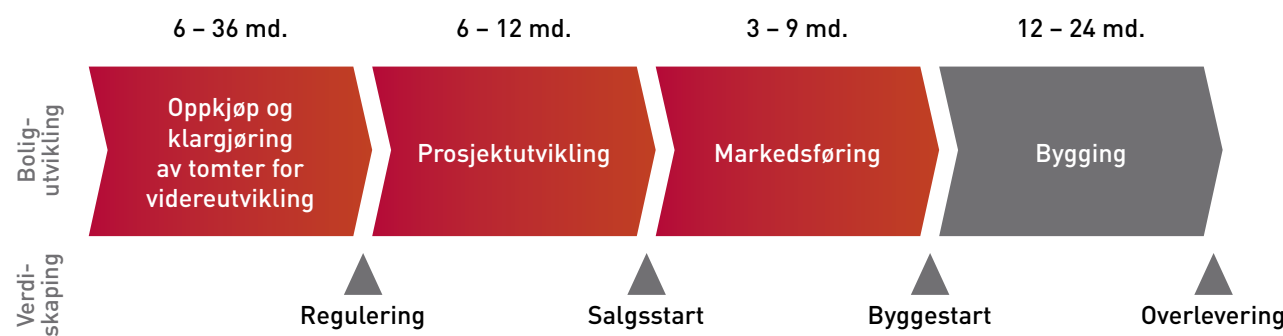
Eksterne risikofaktorer

Norge har lav rente, lav arbeidsledighet, høy kjøpekraft i husholdningene og høy befolkningsvekst i urbane områder. Dette bidrar til stort behov for nye boliger. Erfaringer fra tidligere år viser imidlertid at det, på tross av solide underliggende markedsforhold, kan oppstå negative skift i etterspørselen. Årsaken er ofte at forbru-kernes oppfatning av markedet i perioder kan være i utakt med faktiske forhold.

Nøkkeltall

I 2017 solgte Selvaag Bolig 701 boliger netto. Det ble igangsatt bygging av 799 boliger og 737 boliger ble overlevert kunde. Ved utgangen av året hadde selskapet 1 463 boliger under bygging til en samlet verdi av 7 milliarder kroner. 73 prosent av disse var solgt ved årsskiftet.

Verdiskaping i Selvaag Bolig



Verdidrivere i Selvaag Bolig

Konkurransedyktige produkter i vekstområder

Satser utelukkende i urbane vekstområder med stor boligetterspørsel og markedsdybde

Konkurransedyktige priser som gir stor målgruppe

Definerte boligtyper og -konsepter som når flere markedssegmenter og gir inntektsmaksimering i prosjektene

Stor, aktivt forvaltet tomtebank

Verdiskaping gjennom utvikling, videreutvikling og optimalisering av tomter

Fleksibilitet til å utvikle flere tusen boliger i urbane vekstområder

Aktiv kapitalforvaltning

Effektiv og fleksibel kostnadsstruktur

Ikke egen entreprenør gir fleksibilitet, redusert risiko og kostnadsoptimalisering

Prosjektbasert forretningsmodell gir økt fleksibilitet og reduserer risiko

Store prosjekter med mer enn 150 boliger gir stordriftsfordeler

Effektiv og slank organisasjon gir lavere overhead

Kapitaleffektiv forretningsmodell støttet av solid balanse

60 prosent forhåndssalg før byggestart gir redusert behov for prosjektfiansiering og redusert risiko for varelagerbygging

Sunn gjeldsstruktur og finansiell fleksibilitet



Eierstyring og selskapsledelse i Selvaag Bolig

Selvaag Bolig ønsker å opprettholde en høy standard for eierstyring og selskapsledelse. Dette skal styrke tilliten til selskapet og bidra til langsiktig verdiskaping gjennom å regulere rollefordelingen mellom aksjonærer, styret og daglig ledelse utover det som ellers er regulert gjennom vedtatte lover og regler.

Selvaag Boligs eierstyring og selskapsledelse er basert på følgende hovedprinsipper:

- Relevant og pålitelig informasjon til alle interessenter og lik informasjon til alle aksjonærer
- Styret i Selvaag Bolig er selvstendig og uavhengig av selskapets ledelse
- Klar intern fordeling av roller og oppgaver mellom styret og ledelsen
- Alle aksjonærer skal behandles likt og i samsvar med gjeldende lovgivning

1. Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

Etterlevelse

Selvaag Bolig ser på eierstyring og selskapsledelse som et viktig emne som tar for seg forholdet mellom samfunnet, eiere, styret og ledelsen i selskapet.

Selvaag Bolig ASA er et norsk allmennaksjeselskap notert på Oslo Børs. Selskapet er underlagt regnskapsloven § 3-3b om årlig redegjørelse for prinsipper og praksis for foretaksstyring. Regelen fastsetter hvilke opplysninger redegjørelsen som et minimum må inneholde.

Norsk Utvalg for Eierstyring og Selskapsledelse (NUES) har fastsatt Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse («anbefalingen»). Oslo Børs krever at børsnoterte selskaper

årlig gir en samlet redegjørelse av selskapets prinsipper for eierstyring og selskapsledelse i samsvar med gjeldende anbefaling. De løpende forpliktelsene for noterte selskaper er tilgjengelig på www.oslobors.no, og anbefalingen fra NUES er tilgjengelig på www.nues.no.

Selvaag Bolig følger den gjeldende anbefalingen, utgitt 30. oktober 2014, i henhold til «følg-eller-forklar-prinsippet». Det vil si at anbefalingens enkelte punkter følges, mens eventuelle avvik blir redegjort for. Selskapet gir en årlig, samlet redegjørelse for sine prinsipper for eierstyring og selskapsledelse i sin årsrapport og informasjonen er tilgjengelig på www.selvaagboligasa.no.

Verdigrunnlag og retningslinjer for etikk og samfunnsansvar

Selvaag Bolig har utarbeidet etiske retningslinjer og øvrige policy-dokumenter i tråd med selskapets verdigrunnlag. Selskapets kjerneverdier «omtanke og skaperkraft» er godt forankret i hele virksomheten.

De etiske retningslinjene inneholder generelle prinsipper for forretningspraksis og personlig atferd, og er ment å være et utgangspunkt for de holdninger og det grunnleggende syn som skal prege kulturen i Selvaag Bolig.

Selvaag Bolig er også opptatt av sitt samfunnsansvar, og ønsker å bygge boliger på en god måte som skaper bedre byer, gode bomiljøer og som gir boligkjøpere høyest mulig boverdi til konkurransedyktige priser.

Selvaag Bolig jobber kontinuerlig for å minimere utslipp og forurensing av miljøet. Samtidig er selskapet en aktiv pådriver i samfunnsdebatten for å sikre

rammevilkårene som gjør det mulig å bygge bedre boliger og bedre byer. Det er ikke utarbeidet egne retningslinjer for samfunnsansvar, da dette emnet er behandlet under etiske retningslinjer og policydokumenter knyttet til selskapets verdigrunnlag. Det er også redegjort for samfunnsansvar i selskapets årsrapport.

Mer informasjon knyttet til selskapets visjon, strategi, verdier og samfunnsansvar finnes på selskapets nettside www.selvaagboligasa.no.

Konsernet har som generell policy at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling eller annen form for diskriminering knyttet til kjønn eller etnisk bakgrunn.

Selvaag Bolig har spesielt fokus på miljømessige hensyn i videste forstand i utøvelsen av konsernets boligutviklingsaktivitet, og har innarbeidet hensynet til det ytre miljø i sine planleggings- og styringssystemer.

2. Virksomhet

Selvaag Bolig ASA har som formål «å erverve og utvikle boligprosjekter med sikte på salg, kjøp og salg av eiendom, samt annen tilknyttet virksomhet, herunder næringseiendom. Selskapet kan delta i andre selskaper i inn- og utland i tilknytning til boligutvikling». Dette fremgår av selskapets vedtekter § 3. Selskapets vedtekter er tilgjengelig på selskapets hjemmeside, www.selvaagboligasa.no. Selvaag Boligs mål og hovedstrategier omtales i selskapets årsrapport og på selskapets nettside, www.selvaagboligasa.no. I årlige strategiprosesser vurderer styret om de mål og retningslinjer som følger av strategiene er entydige, dekkende,

godt operasjonalisert og kommunisert til ansatte, kunder og øvrige interessenter.

3. Selskapskapital og utbytte

Selvaag Bolig konsern hadde per 31. desember 2017 en bokført egenkapital på NOK 2 858,1 millioner inkludert ikke-kontrollerende interesser. Styret mener at egenkapitalen er forsvarlig med tanke på selskapets formål, strategi og risikoprofil.

Utbytte

Selvaag Boligs ambisjon er å utbetale høye og stabile utbytter til sine eiere. Målet er at utbyttet skal være på minimum 40 prosent av årsresultatet etter skatt og utbetales to ganger i året. Utbytrets størrelse skal imidlertid veies opp mot selskapets likviditetsprognoser og soliditet. Egenkapitalgraden i selskapet skal ikke være under 30 prosent.

NOK 1,20 per aksje ble utbetalt som utbytte for første halvår i september 2017 og utgjorde NOK 112,5 millioner. Styret foreslår et utbytte på NOK 1,80 per aksje for andre halvår 2017, tilsvarende NOK 168,8 millioner. Det totale utbyttet for 2017 vil da bli NOK 3,00 per aksje. Det tilsvarer 70 prosent av resultatet etter skatt og utgjør NOK 281,3 millioner.

Kjøp av egne aksjer

På generalforsamlingen 21. april 2017, ble det gitt fullmakt til styret i Selvaag Bolig for kjøp av aksjer til en samlet pålydende verdi inntil NOK 18 753 137. Dette tilsvarer 10 prosent av aksjekapitalen. Fullmakten kan benyttes i forbindelse med eventuell senere nedsettelse av aksjekapitalen med generalforsamlingens samtykke, godtgjørelse til styrets medlemmer, for insentivprogram eller som oppgjør i eventuelle oppkjøp av virksomheter, samt for erverv av aksjer der dette er finansielt gunstig. Fullmakten kan benyttes flere ganger, og gjelder frem til ordinær generalforsamling i 2018, likevel senest til 30. juni 2018. Styret vil foreslå overfor generalforsamlingen at fullmakten forlenges med ett år frem til ordinær generalforsamling 2019.

Aksjespareprogram for samtlige ansatte og aksjekjøpsprogram for ledelsen

Selskapet har et aksjespareprogram for selskapets ansatte som jobber i mer enn 50 prosent stilling. Bakgrunnen er at ansattes medeierskap antas å fremme verdiskaping gjennom økt engasjement og lojalitet. Et aksjespareprogram stimulerer til bredt og langsiktig eierskap og gir medarbeiderne mulighet til å ta direkte del i selskapets verdiskaping. Ansatte kan kjøpe aksjer for inntil NOK 200 000 per år. Pris per aksje settes til børskurs (volumvektet gjennomsnittskurs de fem siste børsdager før programmet åpnes) redusert med en rabatt på 20 prosent. Dette betinger en omsetningsbegrensning på to år. Programmet for 2017 ble gjennomført i perioden 16 – 30 november og 36 ansatte benyttet seg av tilbudet og aksjene ble kjøpt til NOK 23,95 per aksje. Med samme incentiv og bakgrunn har selskapet også et aksjekjøpsprogram for selskapets ledelse. Rammen for den årlige investeringen i aksjekjøpsprogrammet er inntil den enkeltes årlige bruttobonus. Pris per aksje settes til det laveste av børskurs og gjennomsnittlig kostpris på beholdningen av selskapets egne aksjer, redusert med en rabatt på 30 prosent, hvor den ansattes skatteulempe kompenseres. 15 februar 2017 kjøpte ledelsen 578 419 aksjer i programmet til kurs NOK 34,76 pr aksje fratrasket 30% rabatt. Dette betinger en omsetningsbegrensning på tre år. Ved utgangen av 2017 eide Selvaag Bolig 2 002 402 egne aksjer. Etter gjennomføring av aksjesalg i forbindelse med incentivprogrammene i februar 2018 eide Selvaag Bolig 1 307 577 egne aksjer. Ettersom aksjeprogrammene videreføres i 2018 vil styret foreslå overfor generalforsamlingen at fullmakten forlenges med ett år frem til ordinær generalforsamling 2019.

Kapitalforhøyelse

På samme generalforsamling fikk styret fullmakt til å forhøye selskapets aksjekapital med inntil NOK 18 753 137. Fullmakten kan benyttes flere ganger og

gjelder frem til ordinær generalforsamling i 2018, likevel senest til 30. juni 2018. Fullmakten erstatter tidligere fullmakter for tilsvarende formål og omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger eller rett til å pådra selskapet særlige plikter. Fullmakten er ikke benyttet og styret vil foreslå, overfor årets generalforsamling, at den forlenges med ett år frem til ordinær generalforsamling 2019.

4. Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

Likebehandling av aksjeeiere

Selvaag Bolig ASA har én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett. Gjennom styrets og ledelsens arbeid legges det vekt på at alle aksjonærer skal likebehandles og ha samme muligheter for innflytelse. Selskapets vedtekter inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

Selskapets transaksjoner i egne aksjer foretas over børs eller på annen måte til børskurs. Ved kapitalforhøyelser skal eksisterende aksjonærer gis fortrinnsrett, med mindre særskilte forhold tilsier at dette kan fravikes. Slik fravikelse vil i så fall bli begrunnet og offentliggjort i børsmelding i forbindelse med kapitalforhøyelsen.

Habilitet og transaksjoner med nærstående

Selvaag Bolig er opptatt av åpenhet og varsomhet i forbindelse med investeringer hvor det foreligger forhold som kan bli oppfattet som et uheldig nært engasjement, eller nær relasjon, mellom selskapet og et styremedlem, ledende ansatte eller nærstående av disse. Dette er beskrevet i selskapets etiske retningslinjer og i styreinstruksen. Det påhviler det enkelte styremedlem fortløpende å vurdere om det foreligger forhold som objektivt sett er egnet til å svekke den allmenne tillit til styremedlemmets habilitet, eller som kan åpne for interessekonflikter. Selskapet følger

også opp styremedlemmenes ulike verv og lignende slik at dette kan være informasjonsgrunnlag for selskapets administrasjon for å unngå utilsiktede interessekonflikter.

Der det gjennomføres transaksjoner med nærstående parter skal dette gjøres på armlengdes avstand og til markedsmessige betingelser. Styret har retningslinjer som sikrer at ledende ansatte melder fra til styret hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i en avtale som inngås av selskapet. For ikke uvesentlige transaksjoner mellom selskapet og nærstående, vil styret innhente en uavhengig vurdering og gjøre denne kjent for aksjeeierne.

Transaksjoner med nærstående beskrives i note 23 i selskapets årsrapport, samt i halvårsrapporten.

Hovedaksjonær

Selvaag Gruppen AS er hovedaksjonær i Selvaag Bolig ASA og Selvaag Bolig ASA er et datterselskap i konsernet Selvaag Gruppen.

5. Fri omsettelighet

Det er ikke vedtektsfestet noen omsetningsbegrensninger for Selvaag Bolig ASAs aksjer.

6. Generalforsamling

Om generalforsamlingen

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den høyeste myndighet i Selvaag Bolig ASA. Styret legger til rette for at generalforsamlingen skal være en effektiv møteplass for aksjeeiere og styret.

Innkalling

Ordinær generalforsamling er 2. mai 2018 kl. 09.00 i selskapets lokaler i Silurveien 2, Oslo.

Innkalling sendes til aksjeeiere per post og gjøres tilgjengelig på selskapets nettsider senest 21 dager før avholdelse. Utførlige saksdokumenter, inkludert

valgkomiteens innstilling, gjøres tilgjengelig på selskapets nettsider senest 21 dager før generalforsamlingen, jfr. vedtektene § 9. En aksjeeier kan likevel kreve å få tilsendt saksdokumentasjon til generalforsamlingen per post, som fastsatt i selskapets vedtekter. Saksdokumentasjonen skal inneholde all nødvendig dokumentasjon slik at aksjeeierne kan ta stilling til alle saker som skal behandles.

Alle aksjeeiere som er registrert i verdipapirsystemet (VPS) vil motta innkallingen og har rett til å fremme forslag og avgi stemme direkte eller via fullmakt. En finanskalender, som inkluderer dato for generalforsamling, er tilgjengelig på selskapets nettsider.

Påmelding og fullmakt

Påmeldingen skjer skriftlig, enten per post, VPS-konto eller e-post. Styret ønsker å legge til rette for at flest mulig av aksjonærene får mulighet til å delta. Aksjonærer som selv ikke kan delta oppfordres til å være representert ved fullmektig eller ta bruk av fullmakt. Det legges til rette for at fullmakten kan benyttes til hver enkelt sak som behandles. All informasjon om bruk av fullmektig og fullmakt, samt skjemaer finnes på selskapets nettsider.

Dagsorden og gjennomføring

Møteleder velges på generalforsamlingen. Generalforsamlingen innledes av styrets leder som også tilrettelegger for at det velges en møteleder. Den ordinære generalforsamlingen skal blant annet godkjenne årsregnskapet og årsberetningen og behandle styrets erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte.

Generalforsamlingen velger valgkomiteens medlemmer og valgkomiteens leder. Utover dette behandler generalforsamlingen de saker som for øvrig følger av lov eller vedtekter. Generalforsamlingsprotokollen offentliggjøres via en børsmelding og gjøres tilgjengelig på selskapets nettside

www.selvaagboligasa.no etter avholdt generalforsamling.

I 2017 ble generalforsamling avholdt 21. april, og 64,81 prosent av totalt utestående aksjer og stemmer var representert.

Anbefalingen: Etter anbefalingen bør styret, valgkomiteen og revisor være til stede. Avvik: Leder av styret, valgkomiteen og administrerende direktør er alltid til stede for å besvare eventuelle spørsmål. Hele styret vil være til stede dersom det er saker hvor man anser dette nødvendig.

7. Valgkomité

Selskapet har vedtektsfestet at det skal ha valgkomite, jfr vedtektene § 7. Det er utarbeidet egne retningslinjer for valgkomiteens oppgaver, sammensetning og kriterier for valgbarhet. Retningslinjene ble fastsatt av generalforsamlingen avholdt 30. august 2011.

I henhold til vedtektene skal valgkomiteen bestå av tre medlemmer, som velges for en periode på ett år av gangen. Flertallet av valgkomiteens medlemmer skal være uavhengig av selskapets styre og ledende ansatte, og den skal ivareta aksjonærfellesskapets interesser. Valgkomiteens leder velges av generalforsamlingen og valgkomiteens honorar fastsettes av generalforsamlingen. Valgkomiteen innstiller selv medlemmer til valgkomiteen.

Nåværende komité ble valgt på ordinær generalforsamling 10. april 2013, med unntak av Leiv Askvig som ble innvalgt på ekstraordinær generalforsamling den 9. desember 2014. Askvig erstattet Peter Groth, som samtidig ble valgt som styremedlem i selskapet. Alle valgkomiteens medlemmer er på valg i 2018. Komiteen består nå av:

- Steinar Mejlænder-Larsen (leder)
 - Helene Langlo Volle
 - Leiv Askvig
- Valgkomiteens leder er ansatt i Selvaag

Gruppen. Valgkomiteens oppgaver er å foreslå kandidater ved valg av styremedlemmer og å gi anbefaling om honorarer for medlemmer av styret og dets underutvalg, samt valgkomiteen. Rapport fra styrets årlige egenevaluering behandles av valgkomiteen. Valgkomiteen skal redegjøre for sitt arbeid og legge frem sin begrunnede innstilling til generalforsamlingen. Innstillingen skal omfatte relevant informasjon om kandidatene og vurdering av deres uavhengighet i forhold til selskapets ledelse og styre. Valgkomiteen bør ha kontakt med aksjeeiere, styremedlemmene og daglig leder i arbeidet med å foreslå kandidater til styret og forankre sin innstilling hos selskapets største aksjonærer. Valgkomiteens begrunnede innstilling til generalforsamlingen gjøres tilgjengelig senest 21 dager før generalforsamlingen avholdes. Valgkomiteens innstillinger skal oppfylle de krav til sammensetning av styre som til enhver tid måtte følge av gjeldende lovgivning og aktuelt regelverk.

8. Styrets sammensetning og uavhengighet

Styrets sammensetning

Styret i Selvaag Bolig skal i henhold til selskapets vedtekter § 5 bestå av mellom tre og ni medlemmer. Styrets leder og de aksjonærvalgte styremedlemmene velges av generalforsamlingen, basert på innstillingen fra valgkomiteen.

Styret består for tiden av syv medlemmer, hvorav tre er kvinner.

Selvaag Boligs styre er sammensatt slik at det ivaretar selskapets behov for kompetanse, kapasitet og mangfold. Det er vektlagt at et samlet styre innehar bred bakgrunn fra næringsliv og ledelse, med inngående forståelse for boligbransjen og eiendomsutvikling. En oversikt over de enkelte styremedlemmers kompetanse, bakgrunn og aksjebeholdning i selskapet er tilgjengelig på selskapets nettsider www.selvaagboligasa.no. Virksomhetens ansatte skal representeres i styret med et gitt antall ansatte i henhold til gjeldende avtale.

For tiden er det to styremedlemmer valgt av ansatte. Ingen av de aksjonærvalgte styremedlemmene er ansatte eller har utført arbeid for Selvaag Bolig.

Aksjonærvalgte styremedlemmer velges for en periode på ett år. Styremedlemmer valgt av ansatte velges for en periode på to år. Alle aksjonærvalgte styremedlemmer er på valg i 2018. Godtgjørelse til styret fastsettes av generalforsamlingen etter innstilling fra valgkomiteen.

Styrets uavhengighet

Styret er satt sammen slik at det kan handle uavhengig av særinteresser, og skal fungere effektivt som et kollegialt organ til aksjonærfellesskapets beste.

Ingen aksjonærvalgte styremedlemmer er involvert i den daglige ledelse. Styrets leder Olav H. Selvaag er styremedlem i Selvaag Gruppen og styremedlem Karsten Bomann Jonsen er tidligere konsernsjef i Selvaag Gruppen. Selvaag Gruppen er selskapets hovedaksjonær og gjennom datterselskaper og andre investeringer kan Selvaag Gruppen ha forretningsforbindelser til Selvaag Bolig som leverandører.

De øvrige aksjonærvalgte styremedlemmer er uavhengige av Selvaag Boligs daglige ledelse og vesentlige forretningsforbindelser.

For informasjon om styremedlemmenes aksjebeholdning i Selvaag Bolig per 31. desember 2017, henvises det til note 22 i årsregnskapet. Som styremedlem omfattes den enkelte av reglementet for primærinnsidere,

med klare regler blant annet knyttet til undersøkelsesplikt og meldeplikt ved eventuelle handler i selskapets aksjer.

9. Styrets arbeid

Styrets oppgaver

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltningen av konsernet, samt for å føre tilsyn med daglig leder og konsernets virksomhet.

Dette innebærer at styret er ansvarlig for å sikre en forsvarlig organisering av virksomheten, fastsettelse av strategier, planer og budsjetter. Styret deltar i viktige strategiske diskusjoner gjennom året og forestår en årlig revisjon av selskapets strategi. Videre har styret ansvar for å etablere kontrollsystemer og sørge for at konsernet drives i samsvar med fastsatt verdigrunnlag, etiske retningslinjer og eiernes forventninger til samfunnsansvarlig drift. Styret plikter å påse at regnskap og formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll. Saker av vesentlig strategisk eller finansiell betydning behandles av styret. Styret har ansvar for å ansette daglig leder og etablere instruks, fullmakter og betingelser for daglig leder, samt fastsette daglig leders lønn. Styret skal i tillegg ivareta aksjonærenes interesser samtidig som det har ansvar for selskapets øvrige interesser.

I 2017 ble det avholdt til sammen ti styremøter hvorav syv med fysisk oppmøte.

	Antall møter	Oppmøte i prosent
Olav Hindahl Selvaag	10 av 10	100 %
Karsten Bomann Jonsen	10 av 10	100 %
Gisele Marchand	10 av 10	100 %
Anne Sofie Bjørkholt	9 av 10	90 %
Peter Groth	9 av 10	90 %
Marianne Ørnsrud ¹⁾	5 av 5	100 %
Rune Thomassen ¹⁾	5 av 5	100 %
Christopher Brunvoll ²⁾	5 av 5	100 %
Sissel Kristensen ²⁾	5 av 5	100 %

¹⁾ Gikk ut av styret april 2017. ²⁾ Gikk inn i styret april 2017.



Lervig Brygge, Stavanger

Styreinstruks

Styret har vedtatt en styreinstruks som gir regler og retningslinjer for styrets arbeid og saksbehandling. Denne blir gjennomgått årlig eller ved behov. Styrets instruks fastsetter de oppgaver og plikter som ligger i styrets arbeid og forholdet til daglig leder. Styrets leder er ansvarlig for at styrearbeidet gjennomføres på en effektiv og korrekt måte. Styret arbeider etter en årlig plan med fastlagte temaer og saker for styremøtene. Styret evaluerer årlig sitt arbeid og sin kompetanse. Dette gjøres gjennom egenevaluering som oppsummeres til valgkomiteen. Minst en gang i året foretar styret en gjennomgang av selskapets viktigste risikoområder og den interne kontrollen i selskapet.

Instruks til daglig leder

Daglig leder i Selvaag Bolig ASA er ansvarlig for den operative ledelse i Selvaag Bolig konsernet. Daglig leder skal videre påse at regnskaper er i overensstemmelse med lovgivning og andre relevante bestemmelser og at konsernets verdier er forvaltet på en forsvarlig måte. Daglig leder ansettes av styret og har rapporteringsplikt overfor styret. Daglig leder plikter å holde styret løpende informert om konsernets økonomiske stilling, dets virksomhet og formuesforvaltning. Styret har også vedtatt en fullmaksstruktur i selskapet som klargjør fullmaktene til daglig leder og administrasjonen i forhold til hvilke saker som skal styrebehandles.

Finansiell rapportering

Styret mottar periodiske rapporter med kommentarer til selskapets økonomiske og finansielle status. For kvartalsrapporteringen følger selskapet fristene til Oslo Børs.

Styreutvalg

Styret har vurdert det som hensikts-

messig å etablere styreutvalg som forberedende og rådgivende organer for styret.

Styrets revisjonsutvalg

Revisjonsutvalget velges av og blant styrets medlemmer, og skal bestå av minst to styremedlemmer. Minst ett av medlemmene bør ha erfaring fra utøvelse av regnskap- eller økonomiledelse, eller revisjon. Medlemmene av revisjonsutvalget oppnevnes av styret og endringer i sammensetningen gjøres når styret måtte ønske det, eller inntil de fratrer sin stilling som medlem av styret. Revisjonsutvalget består for tiden av følgende personer:

- Gisele Marchand (leder)
- Karsten Bomann Jonsen

I tillegg møter selskapets revisor fast i alle møtene.

Revisjonsutvalget er et forberedende og rådgivende utvalg for styret. Revisjonsutvalget skal: a) forberede styrets oppfølging av regnskapsrapporteringsprosessen, b) overvåke systemene for internkontroll og risikostyring, c) ha løpende kontakt med foretakets valgte revisor om revisjonen av årsregnskapet, d) vurdere og overvåke revisors uavhengighet og objektivitet i forhold til foretaket, herunder særlig i hvilken grad andre tjenester enn revisjon som er levert av revisor, utgjør en trussel mot revisors uavhengighet og objektivitet i forhold til foretaket. Det ble avholdt seks møter i revisjonsutvalget i 2017.

Styrets godtgjørelsesutvalg

Selskapet har etablert et godtgjørelsesutvalg som består av to medlemmer av styret, og disse er uavhengig av selskapets ledelse. Medlemmene av godtgjørelsesutvalget oppnevnes av styret for en periode på to år, eller

inntil de fratrer sin stilling som medlem av styret. For tiden består godtgjørelsesutvalget av:

- Olav H. Selvaag
- Peter Groth

Godtgjørelsesutvalget er et forberedende og rådgivende utvalg for styret og skal forberede styrets saker for vurdering og vedtak om godtgjørelse, samt andre tilknyttede forhold, til selskapets ledende ansatte. I tillegg til ledelsen, forbereder utvalget også overordnede prinsipper for godtgjørelse til øvrige ansatte i den grad dette skal styrebehandles. Godtgjørelsesutvalget skal bistå styret i å utforme prinsipper og strategier for godtgjørelse til selskapets ledelse. Selskapets godtgjørelsesutvalg rapporterer og gir anbefalinger til styret, men styret har ansvaret for gjennomføringen av slike anbefalinger. Selskapet har vedtatt egne instruks for godtgjørelsesutvalget som fastsetter ytterligere detaljer om utvalgets plikter, sammensetning og prosedyrer. Utvalget har avholdt seks møter i 2017.

10. Risikostyring og internkontroll

Styrets ansvar og formål
Selvaag Boligs risikostyring og internkontroll skal bidra til at selskapet har en helhetlig tenkning knyttet til selskapets operasjonelle virksomhet, regnskapsrapportering og overholdelse av gjeldende lover og regler. Styret skal foreta en årlig gjennomgang av Selvaag Boligs risikostyring og internkontroll. Internkontrollen omfatter også selskapets verdigrunnlag, samfunnsansvar og retningslinjer for etikk som er gjeldende for alle ansatte i selskapet.

Styrets gjennomgang og rapportering
Selvaag Bolig har en årlig strategisamling, som skal legge grunnlag for styrets behandlinger og beslutninger

gjennom året. Her gjennomgås de mest sentrale risikoeksponeringsområder og internkontrollsystemet.

Det gjennomføres regelmessig kartlegging av selskapets risikofaktorer og risikostyring. Denne kartleggingen er sentral for styrets årlige strategisamling, og er førende for arbeidet med selskapets risikostyring. Det er etablert en overordnet styringsmodell for løpende oppfølging, basert på konsernets strategi, verdigrunnlag og etiske retningslinjer. I tillegg er det utarbeidet prinsipper for rapportering innenfor de mest sentrale områdene, samt veiledninger og retningslinjer for sentrale prosesser og aktiviteter. Det er også etablert en fullmaktsmatrise for delegering av ansvar til definerte roller i organisasjonen. Alle ansatte har klare retningslinjer for hvor langt deres egen myndighet rekker, og hva som er neste instans for beslutning eller godkjenninger.

Selvaag Bolig har etablert et sett av interne prosedyrer og systemer som skal sikre en enhetlig og pålitelig finansiell rapportering og operativ drift. I tillegg er det etablert et kvalitetssikringssystem for å sikre kvaliteten i gjennomføringen av virksomhetens prosjekter. Kvalitetssikringssystemet innebærer blant annet minimum en kvartalsvis gjennomgang av risiko i prosjektene og i øvrige deler av virksomheten med tanke på å kunne få opp pålitelig finansiell rapportering og eventuelt fastsette nødvendige risikotiltak. Planlegging, styring, gjennomføring og økonomisk oppfølging av byggeprosesser, produksjonsprosesser og prosjekter er integrert i Selvaag Bolig konsernets forretningsdrift. Det rapporteres systematisk fra byggeprosjektene til konsernledelsen.

Selvaag Boligs konsernregnskap blir avlagt etter gjeldende IFRS-regelverk. Styret mottar periodiske rapporter om selskapets finansielle resultater samt en beskrivelse av status for konsernets viktigste

enkeltprosjekter. I tillegg utarbeides kvartalsvise økonomirapporter, som blir vedtatt av styret i forkant av kvartalsrapporteringen. Revisor deltar på møter med revisjonsutvalget og styremøtet knyttet til fremleggelse av foreløpig årsregnskap. Selskapets mest sentrale risikofaktorer står beskrevet i styrets årsberetning.

11. Godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen fastsetter årlig honorar til styrets medlemmer etter innstilling fra valgkomiteen.

Selskapets styre mottok i 2017 en samlet godtgjørelse på NOK 1 874 000. Godtgjørelse til de enkelte styremedlemmene i 2017 er oppgitt i note 22 i selskapets årsrapport. Styrets godtgjørelse er ikke resultatavhengig. Det utstedes ikke opsjoner til styremedlemmene, og de aksjonærvalgte styremedlemmene har ikke avtale om pensjonsordning eller etterlønn fra selskapet. Ingen av de aksjonærvalgte styremedlemmene har oppgaver for selskapet utover styrevervet.

Styrets medlemmer følger alminnelige innsideregeler for aksjehandel i selskapet. Det henvises til note 22 i konsernregnskapet for oversikt over aksjer eid av styremedlemmer.

12. Godtgjørelse til ledende ansatte

Som nevnt i punkt 9 er det etablert et godtgjørelsesutvalg, bestående av to av styrets medlemmer, for å bistå styret i forbindelse med daglig leders ansettelsesvilkår og i forbindelse med strategi og hovedprinsipper for kompensasjon til selskapets sentrale ledelse. Konsernets retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte er beskrevet i note 22 til årsregnskapet for konsernet. De enkelte elementer i en lønnspakke må vurderes samlet, med fast lønn, eventuell variabel lønn og andre goder som pensjoner og

sluttvederlag som en helhet. Variabel lønn i form av bonusutbetaling skal i hovedsak være basert på objektive, definerbare og målbare kriterier. For ledergruppen kan variabel lønn (bonus) ikke overstige 100 prosent av fastlønn (150 prosent for administrerende direktør). Det er ikke utstedt opsjoner til ansatte eller tillitsvalgte i selskapet.

Retningslinjene legges årlig frem for generalforsamlingen i forbindelse med behandlingen av årsregnskapet.

13. Informasjon og kommunikasjon

Selvaag Bolig tilstreber at all rapportering av finansiell og annen informasjon skal være rettidig og korrekt, og samtidig baseres på åpenhet og likebehandling av aktørene i verdipapirmarkedet. Selskapet følger Oslo Børs' anbefaling om rapportering av investorinformasjon, som trådte i kraft 1. januar 2012. Informasjonen fra Selvaag Bolig publiseres i form av årsrapport, kvartalsrapporter, presse- og børsmeldinger og investorpresentasjoner. All informasjon som anses som vesentlig for verdsettelse av selskapet blir distribuert og offentliggjort via Nasdaq meldingssystem og Oslo Børs' meldingssystem Newsweb, samt på selskapets hjemmeside www.selvaagboligasa.no.

Selskapet legger frem foreløpig årsresultat innen utgangen av februar. Et fullstendig regnskap, sammen med årsberetning og årsrapport, gjøres tilgjengelig for aksjonærer senest tre uker før generalforsamling, og senest innen utløpet av april hvert år. Kvartalstall rapporteres innen 60 dager etter kvartalsslutt, i tråd med Oslo Børs regler.

Selskapets finanskalender publiseres for ett år av gangen, og offentliggjøres før 31. desember i tråd med Oslo Børs sine regler. Finanskalenderen er tilgjengelig på selskapets hjemmesider, samt på Oslo Børs sin hjemmeside.

Informasjonen skal ha som hovedformål å klargjøre selskapets langsiktige mål og potensial, herunder strategi, verdidrivere og viktige risikofaktorer. Selskapets retningslinjer for Investor Relations fastsetter mer detaljert hvordan informasjon håndteres i konsernet. Det er definert hvem som skal være selskapets talpersoner i ulike saker. I hovedsak vil det være daglig leder i Selvaag Bolig som uttaler seg på vegne av selskapet overfor finansmarkedet.

14. Selskapsovertakelse

I selskapets vedtekter er det ingen begrensninger når det gjelder kjøp av aksjer i selskapet. Styret skal i eventuelle oppkjøpssituasjoner bidra til at aksjeeierne i selskapet likebehandles og til at konsernets virksomhet ikke blir unødig forstyrret i den daglige drift. Styret skal søke å bidra til at aksjeeierne har tilstrekkelig informasjon og tilstrekkelig tid til å kunne ta stilling til et oppkjøpstilbud.

Det er nedfelt i styreinstruksen til

Selvaag Bolig ASA hvordan selskapet skal forholde seg dersom det fremmes et bud på selskapets aksjer. Styret skal i et slikt tilfelle avgi en uttalelse som inneholder en vurdering av budet og en anbefaling til aksjeeierne om de bør akseptere budet eller ikke. Styret bør i denne vurderingen blant annet ta hensyn til hvordan et eventuelt oppkjøp vil innvirke på den langsiktige verdiskapingen i selskapet. Uttalelsen skal begrunnes.

15. Revisor

Valg av revisor

Konsernets revisor velges av generalforsamlingen. Styrets revisjonsutvalg skal fremlegge sin innstilling ved valg av revisor for generalforsamlingen. Selvaag Boligs revisor er PricewaterhouseCoopers.

Revisors forhold til styre og revisjonsutvalg

Revisor redegjør for sitt arbeid og gir sin vurdering av selskapets økonomiske rapportering og interne kontroll overfor

styret i forbindelse med årsregnskapet. Styret orienteres på dette møtet om hvilke tjenester i tillegg til revisjon som er utført gjennom året. Revisor har minst én gang i året møte med styret uten at selskapets ledelse er til stede. Revisor har rett til å delta på Selvaag Boligs generalforsamling. Revisor skal årlig bekrefte skriftlig til styret om at fastsatte uavhengighetskrav for revisor er oppfylt.

Revisor deltar i revisjonsutvalgets møter. Revisor skal årlig fremlegge for revisjonsutvalget hovedtrekkene i planen for gjennomføring av revisjonsarbeidet. Revisor skal gjennomgå eventuelle vesentlige endringer i Selvaag Boligs regnskapsprinsipper, vurderinger av vesentlige regnskapsestimater og alle vesentlige forhold hvor det har vært uenighet mellom revisor og selskapets ledelse. Revisor skal minst én gang i året gjennomgå med revisjonsutvalget Selvaag Boligs interne kontrollsystemer, herunder identifiserbare svakheter og forslag til forbedringer. Styret orienterer generalforsamlingen om revisors godtgjørelse fordelt på revisjon og andre tjenester utover revisjon.

Samfunnsansvar

Selvaag Bolig skal oppfylle krav til:

- Menneskerettigheter og sosial dumping
- Arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold
- Påvirkning av det ytre miljø
- Bekjempelse av korrupsjon og prissamarbeid

Selvaag Bolig er blant de ledende boligutviklingsselskapene i Norge. Virksomhetens aktivitet har stor betydning for norske underleverandører, offentlig velferd og verdiskaping. I 2017 omsatte virksomheten for 3,2 mrd. kroner ved hjelp av 97 årverk.

Selvaag Bolig skal skape verdier for samfunnet gjennom å bygge gode og bærekraftige boliger og bomiljøer som flest mulig mennesker har råd til å kjøpe, utvikle gode boligområder, og bidra aktivt i utviklingen av bærekraftige byer. Dette innebærer blant annet at selskapet prioriterer urbane pressområder og store byutviklingsprosjekter, utvikler arealeffektive boliger med størst volum i lavere prisklasser, etterstreber kostnadseffektivitet, og jobber for sikre gode offentlige rammevilkår gjennom en tydelig stemme i samfunnsdebatten.

Etiske, sosiale og miljømessige hensyn er integrert i den daglige driften. Selskapet har som mål å være en god og trygg arbeidsplass og krever at selskapet og selskapets leverandører driver sin virksomhet i henhold til gjeldende lover og regelverk. Selvaag Bolig skal videre være en ansvarlig samfunnsaktør og minimere utslipp til og ødeleggelser av det ytre miljø. Selskapet har etiske retningslinjer som er beskrevet på www.selvaagboligasa.no. Selskapet redegjør også for

eierstyring og selskapsledelse. Redegjørelsen er tatt inn i denne årsrapporten samt på selskapets nettsider www.selvaagboligasa.no. Det jobbes kontinuerlig med å sikre at ansatte har kjennskap til og følger alle selskapets retningslinjer. For å sikre etterlevelse skal alle ansatte gjennomføre et obligatorisk e-læringskurs i etikk og samfunnsansvar. Ved utgangen av året hadde samtlige ansatte fullført og bestått kurset.

Menneskerettigheter og sosial dumping

Selvaag Bolig har ikke egen entreprenør og kjøper således inn entreprenørtjenester for betydelige summer hvert år. Dette gir store muligheter til å påvirke bransjen i kampen mot sosial dumping. Selvaag Bolig stiller krav om, og jobber kontinuerlig for å bidra til at leverandører og underleverandører har lønns- og arbeidsvilkår som er lovpålagte. Selvaag Bolig har hovedsakelig virksomhet i Norge og kjøper inn tjenester primært fra velrenommerte, store norske entreprenørselskaper. I tillegg kjøper selskapet entreprenørtjenester fra to store aktører i Estland og Polen. Selskapet aksepterer ingen form for trakassering eller diskriminering som følge av rase, religion, nasjonalitet, seksuell legning, kjønn eller annet, og tolererer ingen atferd som kan oppfattes som truende eller nedverdiggende.

Selvaag Bolig stiller krav om at sosial dumping ikke skal forekomme hos selskapets leverandører, samt at alle lovpålagte krav følges. Dette er blant annet tatt inn i kontrakter med leverandører av entreprenørtjenester. På denne måten

bidrar selskapet til å sikre at samarbeidspartnere og leverandører arbeider i henhold til gjeldende lover og regler og at det ikke forekommer sosial dumping i verdikjeden. Arbeid som utføres i Norge av ansatte fra leverandører og/eller samarbeidspartnere følger norsk tariff og norske lover. Leverandører som utfører arbeid på norske byggeplasser skal blant annet til enhver tid kunne dokumentere at arbeidskraften som benyttes på byggeplassene er lovlig. Dette følges opp med jevnlig kontroller.

Det har, selskapet bekjent, ikke forekommet sosial dumping eller brudd på menneskerettigheter i Selvaag Bolig eller hos selskapets leverandører i 2017. Selskapets rutiner for å sikre menneskerettigheter og motvirke sosial dumping anses å fungere godt, og arbeidet med å forbedre disse fortsetter i 2017. Det vises for øvrig til selskapets etiske retningslinjer punkt 3.8 ”Arbeidsmiljø” inntatt på selskapets hjemmesider www.selvaagboligasa.no.

Arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold

Selvaag Bolig skal være en inkluderende arbeidsplass der arbeidstakerrettighetene til alle medarbeidere sikres i henhold til gjeldende lover.

Kompetanseheving

Alle medarbeidere gis mulighet til faglig utvikling og kompetanseheving, blant annet gjennom kurs, seminarer og faglige samlinger internt og eksternt. Alle ledere med personalansvar skal gjennomføre årlige medarbeidersamtaler. Kompetanseheving er et sentralt punkt i disse samtalene. Den største kompetanseutviklingen skjer ved eksternt hjelp samt i det daglige arbeidet internt i



Sandsli, Bergen

selskapet. Være seg blant annet at ansatte får oppgaver innenfor nye fagområder og i nye prosjekter, samt at kompetanse deles og heves i de respektive avdelingene og på tvers av disse.

Medarbeidertilfredshet

Arbeidsmiljøet i Selvaag Bolig anses som svært godt. Selskapet måler

medarbeidertilfredshet årlig, og i 2017 var resultatene blant de beste for selskapet noensinne. Målet er at selskapet skal være en av landets mest attraktive arbeidsplasser. I 2017 ble det, på bakgrunn av medarbeiderundersøkelsen, gjort en rekke tiltak blant annet for å styrke mellomlederfunksjonen ytterligere, etablere arenaer for kompetansedeling,

og fortsette arbeidet med å styrke informasjonsflyten internt i selskapet. Det ble også gjort særskilte tiltak i de respektive avdelingene. Nye målinger viser at tiltakene har fungert godt. Selvaag Bolig er sertifisert som ”great place to work” og er på listen over Norges 20 beste arbeidsplasser. Sertifiseringen og listen er utviklet av Great Place to

Work Institute, og er basert på en global standard for hva som kjennetegner en god arbeidsplass. Det er utført en kartlegging og vurdering av Selvaag Boligs organisasjons- og lederpraksiser, samt grundig vurdering for å avdekke styrker, svakheter og forbedringsområder.

Arbeidsmiljø og sykefravær

Styret legger vekt på at selskapene gir høy prioritet til arbeidet med å redusere sykefravær og forebygge skader. Konsernet har et mål om at sykefraværet skal være lavere enn 3,0 prosent. Sykefraværet i konsernet var 2,4 prosent i 2017 mot 1,5 prosent i 2016 og 3,5 prosent i 2015. For morselskapet var sykefraværet 1,7 prosent i 2017 mot 1,8 prosent i 2016 og 2,7 prosent i 2015. Det har ikke vært registrert skader med fravær blant selskapets ansatte i løpet av 2017. Selskapet jobber kontinuerlig med tiltak som reduserer sykefravær.

Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)

Selvaag Bolig har vedtatt retningslinjer basert på ISO-standarder for helse, miljø og sikkerhet. Gjennom byggherre-forskriften og internkontrollforskriften oppfyller Selvaag Bolig kravene som stilles til byggherrer om oppfølging av sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på byggeplasser. I alle prosjekter blir det inngått avtaler i tråd med forskriftenes krav, og det rapporteres regelmessig på SHA til daglig leder i tråd med forskriftenes retningslinjer. Styret har dette som fast tema til behandling. Selvaag Bolig stiller særskilte krav til SHA ved alle totalentrepriser. Egne bestemmelser er tatt med i alle kontrakter selskapet inngår med entreprenører om totalentreprise. Som byggherre utarbeider Selvaag Bolig SHA-plan for byggeprosjektene, og sikrer at totalentreprenøren følger opp alle kravene som er definert i kontrakten. Det gjennomføres jevnlige kontroller på byggeplass. Tiltak iverksettes umiddelbart dersom avvik

avdekkes. Rutinene fungerer godt og videreføres.

Likestilling

Konsernet har som generell policy at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling eller annen form for diskriminering knyttet til kjønn eller etnisk bakgrunn. Konsernet vektlegger kompetanse, ikke kjønn, alder eller etnisk bakgrunn ved ansettelser. Av konsernets ansatte utgjør kvinner 52 prosent. Andelen kvinnelige ledere utgjør 20 prosent.

Påvirkning av det ytre miljø

Selvaag Bolig har fokus på miljø-messige hensyn i utøvelsen av konsernets boligutviklingsaktivitet, og har innarbeidet hensynet til det ytre miljø i sine planleggings- og styrings-systemer. Selskapet skal i minst mulig grad påvirke miljø og klima negativt. Påvirkning av det ytre miljø er primært knyttet til energibruk, materialer, avfall, inngrep i og bruk av naturressurser samt hvordan boligprosjektene bidrar til god steds- og byutvikling. Selvaag Bolig bygger boliger etter gjeldende lover og forskrifter. Disse stiller blant annet strenge krav til at byggene skal være klimavennlige og energieffektive. Selskapet jobber videre med å utvikle miljøvennlige boliger rimeligere, blant annet slik at selskapet lettere vil kunne tilpasse sine boliger til eventuelle fremtidige og skjerpede myndighetskrav. Det interne arbeidet evalueres jevnlig. Byggene og byggeprosessen følges opp løpende gjennom interne og eksterne kontroller. Selskapets rutiner og styringssystemer anses som gode, og videreføres uten endringer.

Bekjempelse av korrupsjon og prissamarbeid

Selvaag Bolig aksepterer ikke noen form for korrupsjon. Ansatte skal utvise forsiktighet når det gjelder

å motta eller yte gave, tjeneste eller annen ytelse fra eller til forretningsforbindelser.

Selvaag Bolig aksepterer ingen form for prissamarbeid med andre aktører. Ansatte skal ikke medvirke til noen form for prissamarbeid med forretningsforbindelser eller andre, som kan virke konkurransevridende eller i strid med gjeldende regler mot prissamarbeid og/eller kartell-virksomhet. Regler og praktisering er kjent blant ansatte, blant annet gjennom opplæringsprogrammer for nyansatte og gjennomgang ved fellessamlinger, og er tilgjengelig på selskapets hjemmesider. Det ble ikke avdekket tilfeller av prissamarbeid eller korrupsjon i 2017, og det jobbes kontinuerlig med å styrke ansattes kjennskap til selskapets rutiner, blant annet gjennom et obligatorisk kurs i etikk og samfunnsansvar som også omhandler temaet.

Det vises for øvrig til selskapets etiske retningslinjer punkt 3.9 ”Samhandling med kunder, leverandører, konkurrenter og offentlige myndigheter” inntatt på selskapets hjemmesider www.selvaagboligasa.no

Varslingsrutiner

Selskapets etiske retningslinjer pkt. 3.15 inneholder bestemmelser om rutiner ved eventuell mistanke om brudd på formelle lover og regler og selskapets etiske retningslinjer. Rutinen anviser den ansatte til å ta spørsmålet opp linjevei, eventuelt med juridisk direktør. Selskapet har også en kanal for anonym varsling (whistleblowing) på selskapets intranettsider som går til selskapets juridiske direktør. Dette skal senke terskelen for å varsle om brudd. De etiske retningslinjene er tilgjengeliggjort på selskapets hjemmesider og intranett.

Styrets beretning

2017 ble et godt år for Selvaag Bolig med overleverte boliger til en samlet verdi av NOK 3 milliarder. Aktivitetsnivået i selskapet var høyt og ordreservan er god. Ved utgangen av året hadde selskapet 1 463 boliger i produksjon til en samlet salgsverdi på om lag NOK 7 milliarder. Dette vil bidra til å sikre fremtidig verdiskaping for selskapet. Selvaag Bolig har tomter til om lag 12 700 boliger i og rundt de fire største norske byene, flere spennende og lønnsomme utviklingsprosjekter, og er godt posisjonert for videre vekst. Styret foreslår et samlet utbytte for 2017 på NOK 3,00 per aksje.

Overblikk 2017

Hovedtrekk i utviklingen

Selvaag Bolig har hatt et høyt aktivitetsnivå i 2017, med godt salg og sterk økonomisk utvikling. Totalt 701 boliger til en samlet salgsverdi på NOK 2,954 milliarder ble solgt i løpet av året. 690 boliger ble ferdigstilt og 737 boliger ble overlevert til kunde. Ved utgangen av 2017 hadde Selvaag Bolig høy produksjon og verdiskaping. I løpet av året ble det igangsatt bygging av 799 boliger, og ved utgangen av året var 73 prosent av de 1 463 boligene som var under bygging solgt.

Etter rekordsalg og meget høy prisvekst i 2016 og starten av 2017, kom det et markant skifte i boligmarkedet i slutten av andre kvartal 2017 som påvirket nyboligsalget i alle selskapets markeder og førte til at salget ble lavere enn i tilsvarende periode året før. Salget for året samlet var likevel godt og sikret fortsatt høy salgsgrad for boligene selskapet har under bygging.

De makroøkonomiske forholdene og husholdningenes kjøpekraft er fortsatt god. Befolkningen vokser og byene tiltrekker seg stadig flere. Dette vil kunne skape et stort behov for nye boliger i markeder der Selvaag Bolig har en god posisjon.

Selskapet er til stede, med lokalt ansatte, i Norges fire største byområder der behovet for nye boliger er størst og er godt posisjonert for videre vekst. Selvaag Bolig utvikler også noe næringseiendom, hovedsakelig i tilknytning til større boligprosjekter, der reguleringen krever

dette. Dagens tomteportefølje inkluderer et samlet areal for næringsutvikling på ca. 50 000 kvadratmeter.

Konsernets virksomhet

Selvaag Bolig er en av Norges ledende boligutviklere. Virksomheten kjøper og utvikler nye boligtomter og styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til ferdigstillelse og salg av boligene. Selskapet fokuserer på områdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim. I tillegg har selskapet samarbeidsprosjekter i Stockholm. Datterselskapet Selvaag Pluss Service AS tilbyr tjenester knyttet til Selvaag Boligs Pluss-boliger. Selskapets boligutviklingsvirksomhet består av både heleide og deleide boligutviklingsprosjekter, hvorav en andel er i samarbeid med eksterne investorer. Selvaag Bolig har prosjektleidelse i alle prosjektene, med unntak av i Stockholm.

Selvaag Bolig har ikke egen entreprenørvirksomhet, men inngår entrepriser på prosjektbasis. Dette gir selskapet mulighet til å kunne velge den beste og mest konkurransedyktige entreprenøren for hvert enkelt prosjekt. Konkurransetsetting av entreprisekontrakter gir økt fleksibilitet og redusert markedsrisiko. Bruk av eksterne leverandører bidrar også til å redusere kapitalbindingen og gjennomføringsrisikoen gjennom byggefasen.

Konsernet har unik kompetanse innen prosjektutvikling. Med en moderne og industriell tilnærming til boligbygging bidrar dette til å sikre lavere byggekostnader, konkurransedyktige priser til

kjøperne og økt lønnsomhet for selskapet og selskapets eiere.

Selvaag Bolig viderefører Selvaags historiske samfunnsengasjement og der verdiskaping kombineres med samfunnsnyttige tiltak. Selskapet har som mål å utvikle og bygge gode boliger med mest mulig «boverdi» for sine kunder, og jobber for at flest mulig skal ha råd til å kjøpe egen bolig. Videre søker Selvaag Bolig å være en pådriver i samfunnsdebatten for å fremme en god og bærekraftig bolig- og byutviklingspolitikk og være sine kunders talsmann, ved å kommunisere sine meninger og tørre å stå for disse.

Redegjørelse for årsregnskapet

Resultatregnskapet

(Tall for 2016 oppgis i parentes)

Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter for 2017 var NOK 3 228,8 millioner (3000,3). Økningen fra 2016 til 2017 skyldes hovedsakelig salg av to tomter som utgjorde totalt NOK 405 millioner. Det ble i løpet av året overlevert 737 (869) boliger, hvorav 694 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (840). Disse overleverte enhetene utgjorde NOK 2760,0 millioner (2 869,0) av totale inntekter.

Driftskostnader

Totale driftskostnader for 2017 ble NOK 2 685,2 millioner (2 606,4), hvorav prosjektkostnader utgjorde NOK 2 432,8 millioner (2 379,7). Prosjektkostnadene er hovedsakelig knyttet til byggekostnader for overleverte boliger. Av driftskostnadene utgjorde lønns- og personal-kostnader NOK 120,4 millioner (109,4).

Andre driftskostnader utgjorde NOK 114,3 millioner (121,9), hvorav NOK 38,6 millioner (49,3) var knyttet til salgs- og markeds-kostnader.

Posten andel resultat fra tilknyttede selskaper utgjorde NOK -13,6 millioner



STYRET I SELVAAG BOLIG ASA: Styremedlem Peter Groth var ikke tilstede da bildet ble tatt.

Styret i Selvaag Bolig ASA



Olav Hindahl Selvaag (født 1969)
Styreleder
Olav H. Selvaag har vært styreleder i Selvaag Bolig ASA siden 2008. Han begynte sin karriere i KLP Eiendom, og har siden jobbet innenfor entreprenør, næringseiendom og boligutvikling. Han jobber i dag som eier og styremedlem i Selvaag Gruppen. Olav er styreleder i Snøhetta AS, Selvaag Bolig ASA, Selvaag Prosjekt og Kulturstiftelsene på Tjuvholmen. I tillegg sitter han som styremedlem i blant annet Nationaltheatret og Selvaag Eiendom. Han har en Master of Science fra Stanford University, USA. Olav H. Selvaag er leder for selskapets godtgjørelsesutvalg.



Karsten Bomann Jonsen (født 1950)
Styremedlem
Jonsen har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA siden 2008. Han begynte sin karriere som økonomikonsulent i Apothekernes Laboratorium AS og har senere jobbet som Finance Controller og direktør i Løvenskiold-Vækerø AS sin handelsdivisjon. Jonsen har hatt diverse lederstillinger i Selvaag Gruppen siden 1985, sist som konsernsjef frem til 2017. Jonsen har en Master of Science i business og økonomi fra BI. Karsten B. Jonsen er medlem av selskapets revisjonsutvalg.



Gisele Marchand (født 1958)
Styremedlem
Marchand har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA siden 2012. Hun er adm.dir. i advokatfirma Haavind. Hun har tidligere hatt lederposisjoner i ulike bedrifter, bl.a. som konserndirektør i DNB med ansvar for retailmarkedet i Norge, adm.dir. i Statens Pensjonskasse og adm.dir. i Eksportfinans ASA. Hun har bred styreerfaring fra bl.a. Oslo Børs, Norske Skog og Fornebu Utvikling. Hun er i dag i styret i Gjensidige Forsikring ASA, Norgesgruppen ASA, Eiendomsspar AS, Boligbygg KF og Scatec Solar ASA. Gisele Marchand er leder for selskapets revisjonsutvalg.



Anne Sofie Bjørkholt (født 1965)
Styremedlem
Bjørkholt har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA siden 2013. Hun er utdannet jurist fra Universitetet i Oslo. Hun har bred erfaring med eiendomsjuss gjennom 25 år som forretningsadvokat, herunder som partner fra 2002. Hun har også erfaring fra Skatteetaten. Fra 2009 har Bjørkholt vært partner i advokatfirmaet BAHF. Bjørkholt arbeider særlig med transaksjoner og strukturering av eiendomsutvikling for bolig- og næringseiendom. Hun er hyppig benyttet som foredragsholder innenfor områdene eiendom, eiendomsutvikling og skatt/avgift.



Peter Groth (født 1947)
Styremedlem
Groth har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA siden 2015. Han er utdannet ved NTH (NTNU) og har bred erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen gjennom mer enn 40 år. Han har vært ansatt i Selmer, Norwegian Contractors, Andenæsgruppen, Nydalens Compagnie og Aspelin Ramm Gruppen. Han har for tiden styreverv i blant annet Mustad Eiendom, Høegh Eiendom, Aase Byggadministrasjon, Møller Eiendom og Høyres hus. Groth er medlem av Rådet for Byarkitektur. Peter Groth er medlem av selskapets godtgjørelsesutvalg.



Christopher Brunvoll (født 1977)
Styremedlem (valgt av ansatte)
Brunvoll har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA fra april 2017. Han begynte sin karriere som revisor i PricewaterhouseCoopers AS og har også jobbet som Group Financial Controller i Bjørgvin AS og som Group Chief Accountant i Reservoir Exploration Technology ASA. Han startet i Selvaag Bolig ASA som Group Financial Controller i august 2010, og er siden august 2014 ansatt som økonomisjef i selskapet. Brunvoll har en Master of Science i regnskap og revisjon fra NHH Norges Handelshøyskole.



Sissel Kristensen (født 1972)
Styremedlem (valgt av ansatte)
Kristensen har vært styremedlem i Selvaag Bolig ASA fra april 2017. Hun er utdannet revisor ved Økonomisk College og har jobbet innen revisjon og økonomi siden 1995. Kristensen har hatt stillingen som regnskapssjef i Selvaag Bolig ASA fra juli 2011.

(-7,1). Nedgangen skyldes hovedsakelig en nedskrivning på NOK 10 millioner i et deleid selskap på Vestlandet.

Driftsresultat

Konsernets driftsresultat endte på NOK 543,7 millioner (393,9). Ordinær EBITDA endte på NOK 547,7 millioner (414,0) for året, tilsvarende en margin på 17,0 prosent (13,8). EBITDA justert for finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene ble NOK 625,7 millioner (514,4).

Finansielle poster

Netto finansposter ble NOK -39,9 millioner for året mot NOK -29,3 millioner i 2016. Økningen skyldes hovedsakelig engangskostnader knyttet til nedbetaling av obligasjonslån.

Resultat før skatt

Resultat før skatt ble NOK 503,8 millioner mot NOK 364,6 millioner året før. Årets skattekostnad var NOK 102,7 millioner (63,7). Skattekostnaden i konsernet inkluderer ikke skatteforpliktelse for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig konsern. Skatt på ikke-kontrollerende aksjonærs andel av perioderesultatet inngår i ikke-kontrollerende andel av resultat og egenkapital.

Konsernets nettoresultat ble NOK 401,1 millioner (300,9), hvorav NOK 401,0 millioner er fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (301,2) og NOK 0,1 millioner er fordelt på ikke-kontrollerende aksjonærer (-0,3).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK 303,2 millioner i 2017 (440,3). Differansen mellom resultat før skatt og operasjonell kontantstrøm skyldes hovedsakelig økning i varelager fra tomtekjøp og periodiseringer fra pågående byggeprosjekter. Nedgangen i kontantstrøm sammenlignet med fjoråret skyldes hovedsakelig økning i varelager.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK -114,1 millioner (-14,8). Investerings i deleide selskaper ble gjennomført med samlet kontantvederlag på NOK 40,0 millioner (12,8). Videre ble det gitt lån til deleide virksomheter og gjort finansielle investeringer på til sammen NOK 131,3 millioner (33,0).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -589,8 millioner (-211,5). Nedgangen i kontantstrøm sammenlignet med fjoråret skyldes hovedsakelig nedbetaling av obligasjonslån på NOK 500 millioner, delvis motvirket av økt opptrekk av tomte- og byggelån. I tillegg kommer økt tilbakekjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte og salg av aksjer til ansatte som utgjorde netto utbetalinger på NOK 59,1 millioner (15,3). Utbetaling av utbytte økte også fra NOK 136,0 millioner i fjor til NOK 197,8 millioner i 2017.

Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter gikk ned med NOK 400,6 millioner til NOK 485,6 millioner (886,2).

Balanse

Totalkapitalen til Selvaag Bolig var NOK 6 352,0 millioner ved utgangen av 2017, sammenlignet med NOK 6 408,7 millioner året før. Konsernets varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) var bokført til NOK 4 643,9 millioner mot NOK 4 284, millioner ved utgangen av 2017. Økningen skyldes hovedsakelig kjøp av nye tomter.

Egenkapitalen var NOK 2 858,1 millioner ved utgangen av året (2 699,2), tilsvarende en egenkapitalandel på 45,0 prosent (42,1 prosent). Styret foreslår et utbytte til aksjonærene i Selvaag Bolig ASA på totalt NOK 3,00 per aksje for 2017, NOK 1,20 per aksje ble utbetalt som utbytte for første halvår i september 2017. Styret foreslår et utbytte på NOK 1,80 per aksje for andre halvår 2017. Det totale utbyttet for 2017 på NOK 3,00 per aksje tilsvarer 70 prosent av det konsoliderte resultatet etter skatt og

utgjør NOK 281,3 millioner.

Konsernet hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 485,6 millioner per 31. desember 2017 (886,2). Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 29,9 millioner per 31. desember 2017 (264,0).

Ved utgangen av året hadde konsernet en samlet rentebærende gjeld på NOK 2 217,4 millioner (2 573,3) hvorav NOK 1 836, millioner (2 038,7) var langsiktig og NOK 380,6 millioner i kortsiktig rentebærende gjeld (534,7). Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld var på NOK 853,3 millioner (666,2), hvorav forskuddsbetalinger fra kunder utgjorde NOK 385,3 millioner (467,7).

Finansiering og gjeld

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i tre kategorier, 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån og 3) byggelån. Per 31. desember 2017 hadde konsernet ingen topplån, tomtelån på NOK 1 248,7 millioner og byggelån på NOK 968,8 millioner.

Konsernet hadde tidligere et obligasjonslån på NOK 500 millioner. Dette ble nedbetalt i 2017. I forbindelse med nedbetaling av obligasjonslånet i juni inngikk Selvaag Bolig ASA avtale med DNB om en ny kredittfasilitet med ramme på NOK 400 millioner. Tidligere hadde selskapet to kredittfasiliteter på NOK 150 millioner hver. Etter refinansieringen ble en av disse avvirket, mens den andre ble videreført. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene. I Selvaag Bolig er hvert prosjekt plassert i et prosjektselskap. I tillegg til finansiering i morselskapet innebærer dette at hvert enkelt selskap søker om egen fremmedkapitalfinansiering i forbindelse med utvikling av et prosjekt. Tomtelånene blir konvertert til byggelån etter hvert som prosjektene blir igangsatt. Byggekostnadene er 100 prosent lånefinansiert og økt aktivitet i selskapene

vil derfor medføre at byggelånene øker i takt med utbyggingen.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning. Bakgrunnen for dette er konsernets gode soliditet og finansielle stilling.

Hendelser etter balansedagen

Konsernet solgte i mars 2018 et parkeringsanlegg på Lørenskog for NOK 21 millioner.

Morselskapet Selvaag Bolig ASA

Driftsinntekter i morselskapet Selvaag Bolig ASA var på NOK 57,6 millioner (179,3), og årets driftsresultat var NOK -171,1 millioner (2,8). Ordinært resultat for året var NOK 407,0 millioner (331,0). Resultatet for 2017 inneholder inntekter på NOK 784,7 millioner på mottatte konsernbidrag fra datterselskap (461,5). Resultatet inneholder netto tap på NOK 86,2 millioner fra avvikling av datterselskap. Disse interne postene er eliminert i konsernregnskapet.

Disponering av årsresultatet

Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde et årsresultat NOK 407,0 millioner i 2017 (331,0). Morselskapets egenkapital per 31. desember 2017 utgjorde NOK 2 748,1 millioner (2 667,6).

Styret foreslår at det utbetales utbytte på NOK 3,00 per aksje samlet for 2017, tilsvarende NOK 281,3 millioner. NOK 1,20 per aksje, tilsvarende NOK 112,5 millioner av dette, ble utbetalt i september 2017 basert på første halvårs resultat.

Strategi

Styret deltar i viktige strategiske diskusjoner gjennom året og forestår en årlig revisjon av selskapets operasjonelle og finansielle treårsstrategi sammen med selskapets administrasjon.

I 2017 har selskapet jobbet aktivt med å styre virksomheten i tråd med vedtatt strategi, og sikre at selskapet kapitaliserer på konkurransefordelene denne gir. Selvaag Bolig har blant annet spisset og styrket tomtebanken utelukkende i geografiske satsningsområder, og har nå en sterk tomteportefølje og gjennomføringsevne i alle kjernemarkeder. Store prosjekter og byutviklingsprosjekter vektlegges og i 2017 ble det blant annet investert i Bjerke Travbane i Oslo som kan gi om lag 1 500 boliger, samt utviklingen av Fornebu sør som kan få over 2 000 boliger og en rekke urbane kvaliteter. Den årlige revisjonen av selskapets strategi omfatter også inngående analyser av endringer og trender innen blant annet byutvikling, bærekraft, bomiljø, demografi, delingsøkonomi og digitalisering. Dette for å sikre at Selvaag Bolig vil være en drivkraft innen fremtidsretted bolig- og byutvikling. Dette danner et godt grunnlag for utvikling av boligprosjekter både på kort- og lang sikt. Selvaag Bolig har også kapitalisert på mulighetene selskapet har gjennom fritt entreprenørvalg. All bygging settes ut på anbud og nødvendig kapasitet kjøpes inn til markedets beste priser. Dette gir økte investeringsmuligheter, økt gjennomføringsevne, samt lavere risikoprofil og tilpasningsdyktighet til markedssvingninger lokalt og nasjonalt. Selvaag Bolig er godt posisjonert for å nå både kortsiktige og langsiktige mål.

Risiko og risikostyring

Risikostyring

Som boligutvikler er Selvaag Bolig eksponert for risiko knyttet til tomteutvikling, salg og gjennomføring av bolig- og byutviklingsprosjekter. Disse kan påvirke selskapets virksomhet og økonomiske stilling. Styret i Selvaag Bolig prioriterer derfor arbeidet med risikohåndtering og risikostyring høyt, og har etablert rutiner og kontrollsystemer for å begrense den totale risikokseksponeringen til et akseptabelt nivå.

Det gjennomføres jevnlig kartlegging

av risiko som bidrar til bevisstgjøring og håndtering av de mest vesentlige risikoforhold som kan påvirke virksomhetsmålene definert i selskapets strategi.

De primære risikofaktorene kan kategoriseres i markedsrisiko, operasjonell risiko og finansiell risiko.

Markedsrisiko

Boligetterspørselen påvirkes av en lang rekke faktorer, både på mikro- og makronivå. Betydelige svingninger i det generelle rentenivået, og/eller vesentlige endringer i andre økonomiske variabler som potensielle boligkjøpere måtte være eksponert for, kan påvirke boligetterspørselen. Endringer i boligetterspørselen vil videre kunne påvirke Selvaag Boligs muligheter til å selge boliger til budsjetterte priser innenfor planlagte tidsrammer. Dersom salgstakten blir lavere enn forventet grunnet endringer i markedsforhold, vil planlagt utbygging kunne bli utsatt. Selskapet har derfor interne krav knyttet til forhåndssalg, hvor regelen er at byggestart igangsettes først når det er solgt boliger tilsvarende 60 prosent av verdien i hvert byggetrinn i de respektive prosjektene.

Operasjonell risiko

Risiko knyttet til entreprenør
I forbindelse med utvikling og bygging av nye prosjekter benytter Selvaag Bolig seg av tjenester fra eksterne entreprenørselskaper og tjenesteleverandører. Som en konsekvens av dette utsettes Selvaag Bolig for risiko for tap og for ekstra prosjektkostnader dersom en leverandør kommer i økonomiske vanskeligheter. For å redusere denne risikoen inngår selskapet hovedsakelig entrepriser med større vel etablerte aktører som har solid økonomi og erfaring, samt dokumentert kvalitet i arbeidet. I tillegg benyttes standardiserte og detaljerte prosjektbeskrivelser utarbeidet av Selvaag Bolig. Dette reduserer risikoen for feil, misforståelser og forsinkelser fra entreprenørens side.

Videre er Selvaag Bolig eksponert for økning i prisnivået på entrepriser og

kostnadsoverskridelser. For plassbygde prosjekter inngår selskapet hovedsakelig totalentrepriser. Da blir kostnadene sikret før salg og bygging iverksettes. Dette gjør det enklere å ha god oversikt over kostnadsnivået. Ved høye entreprisekostnader har selskapet også mulighet til å benytte modulbygg. Dette er en rimeligere produksjonsform enn plassbygde prosjekter, men kan innebære økt risiko knyttet til valutasvingninger og gjennomføring.

Reguleringsrisiko
Endringer i reguleringsplaner fra aktuelle myndigheter kan påvirke både fremdriften og gjennomførbarheten av Selvaag Boligs ulike prosjekter, og kan således begrense muligheten til å utvikle eiendommene videre. Dette kan føre til utsettelser og økte kostnader.

Finansiell risiko
Kredittrisiko
Konsernets kredittrisiko er i hovedsak knyttet til oppgjør av konsernets kunde- fordringer, primært knyttet til privatkunder som er boligkjøpere. Selskapet stiller krav til kjøpere om 10 prosent forskuddsbetaling ved inngåelse av kjøpekontrakt og at kjøper må dokumentere tilfredsstillende finansiering for boligen.

Valutarisiko
Det aller meste av konsernets aktiviteter er basert i Norge. Konsernet kjøper imidlertid moduler fra utlandet i Euro. Når enkelte kjøpekontrakter er signert med modulleverandør i utlandet låses kursen ved å bestille valuta til fast kurs på fremtidig oppgjør, basert på betalingsplanen fra leverandøren. Konsernet er således noe eksponert for valutarisiko.

Renterisiko
(egen finansiering, innskudd)
Endringer i rentenivået har betydning for konsernets lånekostnader, og vil kunne påvirke verddivurderingen av selskapets eiendeler. Selskapet har valgt å ikke inngå noen former for sikringsavtaler.

Rentenivået har videre en betydning for selskapets avkastning på fri likviditet.

Finansieringsrisiko
(tilgang på kapital)
Selvaag Bolig er avhengig av tilgang på kapital for å kunne kjøpe tomter og realisere prosjekter. På fremmedkapitalsiden har selskapet gode og nære relasjoner til sine hovedbankforbindelser, som er nordiske banker med god soliditet. Konkurransen mellom bankene oppfattes som tilfredsstillende, og selskapet har derfor fått tilgang på nødvendig finansiering til sine prosjekter. Dette kan imidlertid endre seg i fremtiden. Videre har selskapet også benyttet seg av finansiering i obligasjonsmarkedet. Selvaag Bolig benytter også andre løsninger ved nye tomtekjøp, blant annet avtaler med grunneiere om fremtidig kjøp som er betinget av regulering.

Likviditetsrisiko
Konservativ likviditetsstyring innebærer å ha tilstrekkelig likvide eiendeler og tilgjengelig finansiering gjennom kredittlinjer til å møte konsernets forpliktelser. I 2013 utstedte konsernet et obligasjonslån på NOK 500 millioner, og refinansierte store deler av lånene sine. Obligasjonslånet ble nedbetalt i 2017. Selskapet har en aktiv likviditetsforvaltning, og har fokus på å ha tilstrekkelig likviditet til enhver tid. Selskapet overvåker kontinuerlig prognoser og faktiske kontantstrømmer. Styret mener at konsernet har en velbalansert eksponering mot finansiell- og likviditetsrisiko ved utgangen av året. Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter i Selvaag Bolig konsern utgjorde NOK 485,6 millioner ved utgangen av 2017 (886,2) og NOK 29,9 millioner i morselskapet Selvaag Bolig ASA (264,0). De likvide midlene besto i hovedsak av kontanter og bankinnskudd. Per 31. desember 2017 hadde konsernet to ubenyttede kassakredittfasiliteter, en på NOK 400 millioner og en på NOK 150 millioner. Disse fornyes årlig. Det henvises for øvrig til tidligere punkt vedrørende finansiering og til note 16 i

konsernregnskapet for en oversikt over lån, forfall og lånebetingelser.

Organisasjon

Selvaag Bolig ASA ble etablert i 2008. Selskapet er morselskap for de underliggende konsernselskapene, hvor den operasjonelle driften skjer. Ved utgangen av 2017 hadde konsernet Selvaag Bolig totalt 95 ansatte, hvorav 68 var ansatt i morselskapet, og 27 i datterselskapene.

Samfunnsansvar

Selvaag Bolig skal skape verdier for samfunnet gjennom å bygge gode boliger med mest mulig boverdi og som flest mulig mennesker har råd til å kjøpe. Dette innebærer blant annet at selskapet prioriterer urbane pressområder, utvikler arealeffektive boliger med størst volum i lavere prisklasser, etterstreber kostnadseffektivitet, og jobber for sikre gode offentlige rammevilkår gjennom en tydelig tilstedeværelse i samfunnsdebatten. Etiske, sosiale og miljømessige hensyn er integrert i den daglige driften. Selskapet har som mål å være en god og trygg arbeidsplass og krever at selskapet og selskapets leverandører driver sin virksomhet i henhold til gjeldende lover og regelverk. Selvaag Bolig skal videre være en ansvarlig samfunnsaktør og minimere utslipp til, og ødeleggelser av, det ytre miljø. Selskapet har etiske retningslinjer som er beskrevet på www.selvaagboligasa.no. Det jobbes kontinuerlig med å sikre at ansatte har kjennskap til, og følger alle selskapets retningslinjer som omhandler samfunnsansvar. Se eget avsnitt om samfunnsansvar i årsrapporten.

Aksjonærinformasjon

Selvaag Bolig ASA ble notert på Oslo Børs 14. juni 2012. Per 31. desember 2017 hadde selskapet 1 957 aksjonærer (2 072), hvorav 148 var utenlandske (95). For detaljert aksjonærinformasjon,

se note 13 i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA.

Transaksjoner med nærstående parter

Selvaag Bolig har i 2017 kjøpt og overtatt en tomt på Lørenskog for NOK 225 millioner fra Vinterparken Holding AS som er et joint venture delvis eid av Selvaag Gruppen AS. Det henvises til note 23 i konsernregnskapet for ytterligere informasjon om transaksjoner med nærstående parter.

Eierstyring og selskapsledelse

Selvaag Bolig ASA skal ha høy standard på eierstyring og selskapsledelse. En sunn bedriftskultur er sentral for å sikre tilliten til selskapet, gi tilgang på kapital og sørge for god verdiskaping over tid. Alle aksjonærer skal behandles likt, og det skal være en klar arbeidsdeling mellom styret og selskapets ledelse. Selvaag Bolig følger den norske anbefalingen for eierstyring og selskapets ledelse av 30. oktober 2014. En utfyllende redegjørelse for hvordan Selvaag Bolig forholder seg til de 15 punktene i anbefalingen finnes på selskapets hjemmeside www.selvaag-boligasa.no og i årsrapporten for 2017.

Lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte

Lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i konsernet er omtalt i note 22. Her redegjøres det også for hvilke

prinsipper kompensasjonen baseres på. Selvaag Bolig innførte i 2015 aksjespareprogram for alle ansatte og aksjekjøpsprogram for selskapets ledelse. Dette er omtalt i denne rapporten i kapittelet om eierstyring og selskapsledelse.

Generalforsamling

Dato for ordinær generalforsamling er satt til 2. mai 2018.

Fremtidsutsikter

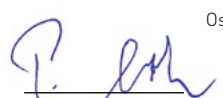
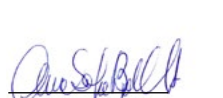
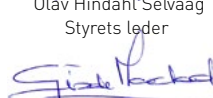
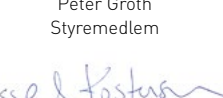
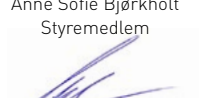
Med godt boligsalg, sterke resultater og en rekke strategiske tomtekjøp i 2017 som sikrer Selvaag Bolig sin posisjon som en av landets ledende og lønnsomme boligutviklere. I løpet av året solgte Selvaag Bolig 701 boliger til en verdi på 2,954 milliarder kroner, og ved utgangen av året hadde selskapet 1 463 boliger med en salgsverdi på 6 994 millioner kroner under bygging. 73 prosent av disse var allerede solgt ved årsskiftet. 31. desember var 87 prosent av boligene som ferdigstilles i 2018 solgt. Selskapet har med andre ord sikre inntekter i årene som kommer. Med en egenkapitalandel på 45 prosent og god likviditet har selskapet en solid finansiell posisjon.

Selvaag Bolig har en sterk posisjon og ambisjoner om videre vekst i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Trondheim og Bergen. Dette er markeder med gode fremtidsutsikter på grunn av urbanisering, befolkningsvekst og

stort boligbehov. Selskapet har gode tomter sentralt i alle disse områdene, og kjøper kontinuerlig nye attraktive utviklingstomter som vil styrke selskapets posisjon over tid. I andre halvår 2017 var imidlertid boligprisutviklingen negativ og nyboligmarkedet var markant roligere enn i tidligere perioder. De makroøkonomiske forholdene og husholdningenes kjøpekraft er imidlertid god. Selvaag Bolig forventer derfor en gradvis forbedring av markedssituasjonen i 2018.

Som en ren boligutvikler konkurranseutsetter Selvaag Bolig all bygging, og har således en fornuftig bemanning som enkelt tilpasses aktivitetsnivået i markedet. Styret mener at dette har gitt og vil fortsette å gi Selvaag Bolig konkurransefortrinn. Selskapet er godt rustet finansielt, operasjonelt og organisatorisk til å ivareta og styrke sin posisjon.

Fra 1. januar 2017 innførte regjeringen ny boliglånsforskrift. Denne stiller blant annet krav til at boliglånetakers samlede gjeld ikke skal overstige mer enn fem ganger brutto årsinntekt, og at kjøp av sekundærbolig i Oslo må finansieres med minst 40 prosent egenkapital. Bankene har fortsatt mulighet til å gjøre unntak, men i mindre grad enn før. Innstrammingen i boliglånsforskriften kan ha påvirket boliggetterspørselen. Forskriften gjelder til 30. juni 2018, men kan bli videreført delvis eller i sin helhet.

Oslo, 22. mars 2018			
			
Olav Hindahl Styrets leder	Peter Groth Styremedlem	Karsten Bomann Jonsen Styremedlem	Anne Sofie Bjørkholt Styremedlem
			
Gisele Marchand Styremedlem	Sissel Kristensen Styremedlem (valgt av de ansatte)	Christopher Brunvoll Styremedlem (valgt av de ansatte)	Baard Schumann Administrerende direktør

Resultatregnskap

for perioden 1. januar - 31. desember

<i>(Beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)</i>	Note	2017	2016
Salgsinntekter	2	3 165 042	2 923 966
Øvrige inntekter	25	63 790	76 381
Sum driftsinntekter		3 228 832	3 000 347
Prosjektkostnader	5	(2 432 818)	(2 379 746)
Lønns- og personalkostnader, administrative funksjoner	6	(120 354)	(109 361)
Avskrivning og amortisering	9, 10	(4 084)	(20 061)
Andre driftskostnader	7	(114 313)	(121 851)
Øvrige gevinster (tap), netto	26	-	31 679
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	24	(13 610)	(7 104)
Sum driftskostnader		(2 685 179)	(2 606 444)
Driftsresultat		543 653	393 903
Finansinntekter	8	12 749	8 264
Finanskostnader	8	(52 600)	(37 585)
Netto finansposter		(39 851)	(29 321)
Resultat før skatt		503 802	364 582
Skattekostnad	19	(102 653)	(63 694)
Årets resultat		401 149	300 888
Poster i utvidet resultat som kan bli omklassifisert til resultatet			
Omregningsdifferanser		4 633	(3 095)
Årets totalresultat		405 782	297 793
Årets resultat tilordnet:			
Ikke-kontrollerende interesser		104	(267)
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		401 045	301 155
Årets totalresultat tilordnet:			
Ikke-kontrollerende interesser		104	(267)
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		405 678	298 060
Resultat per aksje for årets resultat fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA:			
Resultat per aksje (ordinært og utvannet), i kroner	14	4,35	3,21

Balanse

per 31. desember

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Goodwill	9	383 376	383 376
Andre immaterielle eiendeler	9	-	-
Varige driftsmidler	10	11 428	10 867
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	24	316 241	289 818
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	23, 24	122 982	63 757
Andre langsiktige fordringer	11	214 039	197 318
Sum anleggsmidler		1 048 066	945 136
Omløpsmidler			
Varelager (eiendom)	5	4 643 938	4 284 011
Kundefordringer	11	133 832	103 420
Andre kortsiktige fordringer	11	40 621	189 902
Konter og kontantekvivalenter	12	485 561	886 193
Sum omløpsmidler		5 303 952	5 463 526
SUM EIENDELER		6 352 018	6 408 662
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	13	2 848 723	2 689 857
Ikke-kontrollerende interesser		9 419	9 315
Sum egenkapital		2 858 142	2 699 172
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		643	594
Forpliktelse ved utsatt skatt	19	83 537	84 486
Avsetninger	20	60 373	75 073
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		8 349	6 938
Langsiktig rentebærende gjeld	16	1 836 823	2 038 660
Sum langsiktig gjeld		1 989 725	2 205 751
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	380 608	534 681
Leverandørgjeld	17	166 479	219 562
Betalbar skatt	19	103 782	83 343
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	853 282	666 153
Sum kortsiktig gjeld		1 504 151	1 503 739
Sum gjeld		3 493 876	3 709 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 352 018	6 408 662

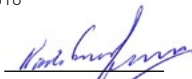
Oslo, 22. mars 2018



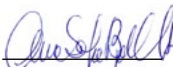
Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder



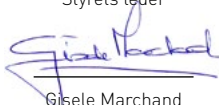
Peter Groth
Styremedlem



Karsten Bommann Jonsen
Styremedlem



Anne Sofie Bjørkholt
Styremedlem



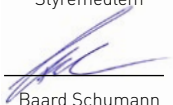
Gisele Marchand
Styremedlem



Sissel Kristensen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Christopher Brunvoll
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Baard Schumann
Administrerende direktør

Endringer i egenkapital

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen innskutt kapital	Akkumulerte omregnings- differanser	Andre reserver	Tilbake- holdt resultat	Egenkapital fordelt på	Ikke-kon- trollerende interesser	Sum egen- kapital
							aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		
EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2017	186 298	1 394 857	700 629	842	3 528	403 702	2 689 857	9 315 *)	2 699 172
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	(197 820)	(197 820)	-	(197 820)
Tilbakekjøp av aksjer	(4 240)					(72 652)	(76 892)	-	(76 892)
Salg av aksjer til ansatte	1 465	-	-	-	-	26 435	27 900	-	27 900
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	401 045	401 045	104	401 149
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	4 633	-	-	4 633	-	4 633
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2017	183 523	1 394 857	700 629	5 475	3 528	560 710	2 848 724	9 420	2 858 142
EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2016	186 799	1 394 857	700 629	3 937	3 528	249 859	2 539 609	9 582	2 549 192
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	(135 961)	(135 961)	-	(135 961)
Tilbakekjøp av aksjer	(1 419)					(22 415)	(23 834)	-	(23 834)
Salg av aksjer til ansatte	918	-	-	-	-	11 064	11 982	-	11 982
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	301 155	301 155	(267)	300 888
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	(3 095)	-	-	(3 095)	-	(3 095)
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2016	186 298	1 394 857	700 629	842	3 528	403 702	2 689 857	9 315	2 699 172

*) Ikke-kontrollerende interesser inkluderer skatteforpliktelser knyttet til resultatandeler i deltagerlignede selskaper. Skattekostnaden i konsernet inkluderer ikke skatteforpliktelser for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig Konsern.

Kontantstrømoppstilling

for perioden 1. januar - 31. desember

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2017	2016
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skatt		503 802	364 582
Betalt skatt		(82 886)	(138 722)
Avskrivninger	9, 10	4 084	20 061
Øvrige gevinster (tap), netto	26	-	(31 679)
Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	24	13 610	7 104
Endring i varelager (eiendom)	5	(389 230)	142 352
Endring i kundefordringer	11	(30 343)	(2 373)
Endring i leverandørgjeld	17	(53 083)	121 626
Endring i øvrige arbeidskapitaleiendeler		154 629	(67 062)
Endring i øvrig arbeidskapitalgjeld		182 659	24 377
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		303 242	440 267
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	3 580
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		(4 614)	(408)
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrullet kontanter avhendet	12	-	8 344
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrullet kontanter overtatt	12	(1 800)	-
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	24	(40 033)	(12 835)
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	12	63 661	13 205
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer	12	(131 335)	(32 954)
Utbytte og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	24	-	6 250
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(114 121)	(14 818)
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	16	1 526 383	1 013 589
Nedbetaling av gjeld	16	(1 859 207)	(1 073 895)
Netto endring i kassekreditt	16	-	-
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		(197 820)	(135 961)
Utbetaling av overskuddsdeling og utbytte til ikke-kontrollerende interesser i datterselskaper	13	-	-
Tilbakekjøp av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	13	(76 892)	(23 834)
Salg av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	13	17 783	8 561
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(589 753)	(211 540)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(400 632)	213 909
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar	12	886 193	672 284
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	12	485 561	886 193

For ytterligere spesifikasjoner henvises det til note 12.

Noter

Note 1: Generell informasjon

Selvaag Bolig ASA ("Selskapet") og dets datterselskaper (samlet "Konsernet") er et eiendomsutviklingskonsern, der hovedaktiviteten er utvikling og salg av boliger.

Selvaag Bolig ASA er notert på Oslo Børs. Selskapet kontrolleres av Selvaag Gruppen AS.

Selskapets registrerte forretningsadresse er Silurveien 2, 0380 Oslo.

Note 2: Regnskapsprinsipper

De viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av konsernregnskapet presenteres nedenfor. Anvendte regnskapsprinsipper er konsistent for alle regnskapsperioder som presenteres i dette årsregnskapet.

2.1 Etterlevelse av prinsipper

Konsernregnskapet er utarbeidet i samsvar med Internasjonale Regnskapsstandarder (IFRS) og tolkninger som er utgitt av International Accounting Standards Board (IASB) og godkjent av EU per 31. desember 2017.

Styret vedtok avleggelse av konsernregnskapet den 22. mars 2018.

2.2 Grunnlag for utarbeidelse

Historisk kost-prinsippet er lagt til grunn i konsernregnskapet bortsett fra ved måling av derivater, som innregnes til virkelig verdi. Konsernregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

2.3 Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta (a) Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

Funksjonell valuta for foretak som inngår i konsernet er den valutaenhet som benyttes i det primære økonomiske miljøet hvor foretaket driver virksomhet. Konsernregnskapet er presentert i NOK, som også er morselskapets funksjonelle valuta.

(b) Transaksjoner og balanseposter

Ved utarbeidelse av de enkelte selskapenes regnskap blir transaksjoner i en annen valuta enn selskapets funksjonelle valuta omregnet til funksjonell valuta ved å benytte valutakurs på transaksjonsdagen. Ved slutten av hver rapporteringsperiode omregnes pengeposter

til funksjonell valuta ved å benytte gjeldende kurs på balansedagen. Poster som ikke er pengeposter og som måles basert på historisk kost i utenlandsk valuta omregnes ikke i påfølgende perioder.

2.4 Konsolidering

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stillingen for morselskapet og foretak som kontrolleres av selskapet (datterselskap). Kontroll foreligger når selskapet er eksponert for, eller har rettigheter til, variabel avkastning fra sitt engasjement i et foretak og har mulighet til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over foretaket. Dette er generelt antatt å foreligge når morselskapet eier mer enn 50 % av stemmerettene. Effekten av potensielle stemmeretter som eksisterer og kan utøves eller konverteres hensyntas i vurderingen av om selskapet kontrollerer et annet foretak.

Datterselskaper konsolideres i konsernregnskapet fra oppkjøpstidspunktet, det vil si fra det tidspunktet selskapet oppnår kontroll, og frem til kontroll opphører. Et negativt totalresultat i datterselskapet henføres til eierne av morselskapet og til ikke-kontrollerende interesser selv om dette medfører at ikke-kontrollerende interesser viser en negativ balanse.

Det er ved behov gjort omarbeidelse av regnskapet til datterselskaper slik at regnskapsprinsippene samsvarer med de som benyttes av andre foretak i konsernet.

Alle konserninterne transaksjoner, balanseposter, inntekter og kostnader elimineres i sin helhet ved konsolidering.

Endringer i konsernets eierinteresser i datterselskaper, som ikke resulterer i at konsernet mister kontroll, blir regnskapsført som egenkapitaltransaksjoner. Balanseført verdi av konsernets interesser og de

ikke-kontrollerende interessene justeres for å reflektere endringer i deres relative eierandeler i datterselskapene. Forskjellen mellom beløpet som investeringen i ikke-kontrollerende interesser justeres med og virkelig verdi av betalt eller mottatt vederlag innregnes direkte i egenkapitalen og henføres til eierne i selskapet.

Dersom konsernet mister kontroll i et datterselskap som følge av redusert eierandel, vil gevinst eller tap ved avhendelse beregnes som differansen mellom (i) summen av virkelig verdi av mottatt vederlag og virkelig verdi av eventuelle gjenværende andeler, og (ii) tidligere balanseført verdi av eiendeler (inkludert goodwill) og gjeld i datterselskapet og evt. ikke-kontrollerende interesser. Når eiendeler i datterselskapet regnskapsføres til virkelig verdi og tilhørende akkumulert gevinst eller tap er innregnet i utvidet resultat og akkumulert i egenkapitalen, vil beløp som tidligere er innregnet i utvidet resultat og akkumulert i egenkapitalen regnskapsføres som om selskapet hadde avhendet de aktuelle eiendelene direkte (dvs. omklassifisert til gevinst eller tap eller overført direkte til opptjent egenkapital som spesifisert i relevante IFRS'er). Virkelig verdi av en gjenværende eierandel i det tidligere datterselskapet på tidspunktet for opphør av kontroll regnes som virkelig verdi ved førstegangsinnregning der etterfølgende måling vil være i henhold til IAS 39 Finansielle instrumenter: innregning og måling, eller, når det er aktuelt, kostpris ved førstegangsinnregning av en investering i tilknyttet selskap eller felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden.

2.5 Segmentinformasjon

Driftssegmenter rapporteres i samsvar med den interne rapporteringen til administrerende direktør og ledergruppen. Denne gruppen

er ansvarlig for å allokere ressurser og vurdere inntjeningen til driftssegmentene. Den interne rapporteringen anvender løpende avregningsmetode for inntekter og varekostnader, hvor fullføringsgraden beregnes ved å ta utgangspunkt i påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader og salgsgrad. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også et beregnet fortjenesteelement.

2.6 Investering i tilknyttede selskap

Et tilknyttet selskap er et foretak hvor konsernet har betydelig innflytelse og som verken er et datterselskap eller en andel i en felleskontrollert virksomhet. Betydelig innflytelse er makt til å delta i foretakets finansielle og operasjonelle beslutninger, men tilsier verken kontroll eller felles kontroll over disse beslutningene. Betydelig innflytelse antas generelt å foreligge når selskapet eier mellom 20 % og 50 % av stemmerettene.

Tilknyttede selskaper er regnskapsført etter egenkapitalmetoden. Etter egenkapitalmetoden er investeringer i tilknyttede selskaper innregnet til kostpris i balansen og deretter justert for å innregne konsernets andel av resultat og andre resultatkomponenter i det tilknyttede selskapet. Dersom konsernets andel av tap i et tilknyttet selskap overstiger konsernets balanseførte beløp på sin eierandel i selskapet, vil konsernet ikke fortsette å innregne sin andel av ytterligere tap. Tap utover investeringen innregnes kun i den grad konsernet har pådratt seg juridiske eller underforståtte forpliktelser eller foretatt betalinger på vegne av det tilknyttede selskapet.

Goodwill innregnes dersom anskaffelseskost overstiger konsernets andel av virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler, gjeld og betingede forpliktelser i et tilknyttet selskap på oppkjøpstidspunktet, og inkluderes da i balanseført verdi av investeringen. Dersom konsernets andel av virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler, gjeld og betingede forpliktelser overstiger anskaffelseskost skal, etter revurdering, dette innregnes umiddelbart i resultatregnskapet.

Kravene i IAS 39 anvendes for å avgjøre om det er nødvendig å innregne eventuelt verdifall med hensyn til konsernets investering i et tilknyttet selskap. Når det er nødvendig, testes hele den balanseførte verdien av investeringen (inkludert goodwill) for verdifall, som én enkelt eiendel, i samsvar med IAS 36 Verdifall på eiendeler ved å sammenligne gjenvinnbart beløp (høyeste av bruksverdi og virkelig verdi fratrukket salgsutgifter) med balanseført verdi. Eventuell nedskrivning utgjør en del av investerings balanseførte verdi. Eventuell reversering av nedskrivningen innregnes i den grad gjenvinnbart beløp av investeringen

senere øker.

Gevinster og tap som følge av transaksjoner mellom konsernets foretak og tilknyttede selskap innregnes i konsernregnskapet kun for den andelen som ikke knytter seg til eierandelen i det tilknyttede selskapet.

Regnskapene for tilknyttede selskaper omarbeides om nødvendig for å sikre konsistens med prinsipper som benyttes i konsernet.

Resultatandeler og gevinster (tap) fra tilknyttede selskaper presenteres som en del av driftsresultatet da investeringene anses som en integrert del av konsernets virksomhet.

2.7 Investeringer i felleskontrollerte ordninger

En felleskontrollert ordning er basert på en kontraktsfestet avtale hvor konsernet og andre parter foretar en økonomisk aktivitet som er underlagt felleskontroll (dvs. når strategiske finansielle og operasjonelle beslutninger knyttet til aktivitetene i en felleskontrollert virksomhet krever enstemmig vedtak av partene som deler kontrollen). Felleskontrollerte ordninger klassifiseres som felleskontrollerte driftsordninger eller felleskontrollerte virksomheter, avhengig av rettigheter til eiendelene og plikter relatert til forpliktelsene som er knyttet til ordningene. Hvis partene har rettigheter til nettoeiendelene i ordningen er ordningen en felleskontrollert virksomhet. Hvis partene har rettigheter til eiendelene og plikter relatert til forpliktelsene i ordningen er ordningen en felleskontrollert driftsordning.

Konsernet har ingen interesser i felleskontrollerte ordninger klassifisert som felleskontrollerte driftsordninger.

Konsernet rapporterer sine interesser i felleskontrollerte virksomheter etter egenkapitalmetoden, som beskrevet i note 2.6 Investeringer i tilknyttede selskap over. Unntaket er når investeringen klassifiseres som holdt for salg, i hvilket tilfelle det blir regnskapsført i samsvar med IFRS 5 Anleggsmidler holdt for salg og avviket virksomhet.

Resultatandeler og gevinster (tap) fra felleskontrollerte virksomheter presenteres som en del av driftsresultatet da det anses som en integrert del av konsernets virksomhet.

2.8 Virksomhetssammenslutninger

Ved erverv av eiendeler gjennom oppkjøp av foretak, vurderer ledelsen substansen i anskaffede eiendeler og aktiviteter. Ved erverv av en gruppe eiendeler eller netto eiendeler som ikke utgjør en virksomhet, fordeles kostprisen mellom de individuelle identifiserbare eiendelene og forpliktelsene basert på deres relative virkelige verdier på oppkjøpstidspunktet.

Virksomhetssammenslutninger regnskapsføres etter oppkjøpsmetoden. Oppkjøpet innregnes som summen av det overførte vederlaget, målt til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet, og eventuelle ikke-kontrollerende interesser i det overtatte selskapet. For hver virksomhetssammenslutning, måler oppkjøper de ikke-kontrollerende interessene i det oppkjøpte selskapet til virkelig verdi eller en forholdsmessig andel av det oppkjøpte selskapets netto identifiserbare eiendeler. Påløpte oppkjøpsutgifter kostnadsføres.

Goodwill oppstår dersom summen av overført vederlag, eventuelle ikke-kontrollerende interesser i det overtatte selskapet, og virkelig verdi av oppkjøperens eventuelle tidligere egenkapitalandeler overstiger netto identifiserbare eiendeler og forpliktelser på oppkjøpstidspunktet. Deler av goodwill skyldes at forpliktelsen ved utsatt skatt ved oppkjøp er innregnet til nominell verdi. Nominell verdi er høyere enn virkelig verdi, og differansen er ført som goodwill.

Når en virksomhetssammenslutning skjer trinnvis, vil konsernets tidligere eierandel i det overtatte selskapet måles på nytt til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet (dvs. den dato da konsernet oppnår kontroll) og eventuell resulterende gevinst eller tap innregnes i resultatet.

Eventuelle betingede vederlag som skal overføres av oppkjøper vil bli innregnet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Etterfølgende endringer i virkelig verdi av eventuelle betingede vederlag vil klassifiseres som gjeld, og føres i resultatregnskapet.

2.9 Immaterielle eiendeler

(a) Goodwill

Goodwill som oppstår ved oppkjøp av en virksomhet balanseføres på oppkjøpstidspunktet (se note 2.8 ovenfor). Goodwill avskrives ikke, men testes årlig for verdifall. Med det formål å teste for verdifall, tilordnes goodwill til de kontantgenererende enheter (eller grupper av kontantgenererende enheter) i konsernet som forventes å oppnå fordeler av synergieffektene av sammenslutningen.

Goodwill testes for verdifall årlig, eller oftere ved indikasjon på at eiendelen kan ha falt i verdi. Dersom gjenvinnbart beløp for den kontantgenererende enheten er lavere enn balanseført verdi, blir tapet innregnet ved først å redusere balanseført verdi av goodwill og deretter ved å redusere verdien av andre eiendeler forholdsmessig basert på balanseført verdi av hver eiendel. Eventuell nedskrivning av goodwill innregnes i resultatet. Nedskrivning av goodwill reverseres ikke i etterfølgende perioder.

Ved avhendelse av den aktuelle kontantgenererende enheten, inkluderes verdien av goodwill som er henført til den

kontantgenererende enheten, ved fastsettelse av gevinst eller tap ved avgang.

(b) Andre immaterielle eiendeler

Andre immaterielle eiendeler førstegangsinnregnes ved virksomhetssammenslutninger til virkelig verdi, og ellers til anskaffelseskost. Eiendelens restverdi og forventede brukstid vurderes årlig og justeres ved behov. En eiendels balanseførte verdi nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom balanseført verdi overstiger estimert gjenvinnbart beløp. Eventuell gevinst eller tap som oppstår ved avhendelse eller fjerning av en eiendel, fastsettes som differansen mellom salgssum og balanseført verdi av eiendelen og innregnes i resultatet på linjen Øvrige gevinster (tap), netto.

2.10 Inntektsføring

Inntekter måles til virkelig verdi av mottatt vederlag vedrørende salg av eiendom og relaterte transaksjoner innenfor konsernets ordinære virksomhet i samsvar med IAS 18 Driftsinntekter.

(a) Salg av eiendom

Inntekter fra salg av bolig (herunder eventuelle salg av prosjekter under utvikling og utviklede tomter) innregnes på transaksjonstidspunktet. For boliger anses risiko og kontroll overført ved overlevering til kjøper.

Eiendom kan selges med en grad av fortsatt involvering fra selger, som kan være forpliktelser i forhold til å fullføre byggingen av eiendommen, eller en selgergaranti overfor borettslag i et bestemt tidsrom. Konsernet innregner driftsinntekter når den vesentlige risikoen og kontrollen knyttet til eierskap av den solgte eiendommen er overført til kjøper. På tidspunktet for inntektsføring innebærer det også at konsernet verken beholder fortsatt ledelsesmessig involvering i den grad som vanligvis forbindes med eierskap eller effektiv kontroll over eiendommen som selges, inntektene kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til transaksjonen vil tilflyte konsernet. Omfanget av inntekter anses ikke å være pålitelig målbart før alle vesentlige betingelser knyttet til salget er innfridd.

(b) Leieinntekter

Leieinntekter fra utleie av eiendom (operasjonelle leieavtaler der konsernet er utleier) inntektsføres lineært over varigheten til den aktuelle leieavtalen og inngår i Øvrige inntekter.

(c) Salg av tjenester

Inntekter fra salg av tjenester inntektsføres når tjenesten er utført. Meglertjenester som er direkte knyttet til salg av eiendom inngår i

salgsinntekter. Andre tjenester inngår i Øvrige inntekter.

2.11 Varelager (Eiendom)

IAS 2 Beholdninger definerer varelager som eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet, i produksjonsprosessen for et slikt salg, eller som materialer eller utstyr som benyttes i produksjonsprosessen eller i tjenesteytelse. Konsernet har tomter og bygg som er ment for salg i ordinær virksomhet eller som er under bygging eller utvikling for slikt salg. Varelageret omfatter dermed tomter, eiendom for videresalg, eiendom under utvikling og ferdigstilte usolgte enheter. Varelager vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

Anskaffelseskost omfatter alle utgifter ved kjøp, ombygging og andre påløpte utgifter ved å få lagerbeholdningene til deres nåværende tilstand. Ombyggingsutgifter inkluderer direkte utgifter til ombyggingen av eiendommen (som utbetalinger til underleverandører for bygging), og en andel av indirekte faste og variable kostnader som påløper under utvikling og bygging. Lånekostnader inkluderes i anskaffelseskost, inntil eiendelene er klare for sitt tiltenkte bruk eller salg. Aktivering av lånekostnader påbegynnes først når eiendommen er regulert. Aktivering av andre direkte henførbare utgifter starter først når det er sannsynlighetsovervekt for at et prosjekt vil bli realisert. Andre kostnader er kun inkludert i anskaffelseskost i den grad de kan knyttes direkte til å bringe eiendommene til deres nåværende tilstand, for eksempel kostnader relatert til planlegging og utforming.

Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris ved ordinær virksomhet, basert på markedspris på rapporteringstidspunktet og diskontert for tidsverdien av penger (dersom vesentlig), fratrasket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader.

Når eiendommer selges blir balanseført verdi innregnet som en prosjektkostnad i resultatregnskapet i samme periode som tilhørende inntekt.

Konsernet har inngått avtaler om fremtidige kjøp av tomter (forwardkontrakter og kjøpsopsjoner) til bruk i den ordinære virksomheten. Tomtene balanseføres først når utgiften er pådratt eller kontrollen er overført. Dersom det forventes at en avtale om fremtidig kjøp av tomt er en tapskontrakt, gjøres det en avsetning for det estimerte tapet.

2.12 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler innregnes til anskaffelseskost fratrasket akkumulerte av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter som er direkte knyttet til anskaffelse av driftsmidler. Påfølgende utgifter inkluderes kun i driftsmidlenes balanseførte verdi eller som en separat

eiendel, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler knyttet til eiendelen vil tilflyte konsernet og kostnaden kan måles pålitelig. Balanseført verdi av erstattede deler fraregnes. Alle andre reparasjoner og vedlikehold føres som en kostnad i perioden når den påløper. Avskrivning beregnes lineært, vanligvis over 3-10 år.

Eiendelens restverdi og forventet brukstid vurderes årlig og justeres ved behov. En eiendels balanseførte verdi nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom eiendelens balanseførte verdi overstiger estimert gjenvinnbart beløp.

Eventuell gevinst eller tap som oppstår ved avhendelse eller utrangering av en eiendel, fastsettes som differansen mellom salgssum og balanseført verdi av eiendelen og innregnes i resultatet på linjen Øvrige gevinster / (tap), netto.

2.13 Finansielle eiendeler

Finansielle eiendeler førstegangsinnregnes til virkelig verdi. Den etterfølgende målingen avhenger av eiendelenes klassifisering. Konsernet klassifiserer finansielle eiendeler i to kategorier: investeringer til virkelig verdi over resultatet og lån og fordringer. Klassifiseringen avhenger av art og hensikten med de finansielle eiendelene og fastsettes av ledelsen ved førstegangsinnregning. Konsernet har ingen vesentlige finansielle eiendeler som er klassifisert til virkelig verdi over resultatet.

Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er finansielle eiendeler som ikke er derivater, med faste eller fastsatte betalinger og som ikke omsettes i et aktivt marked. Utlån og fordringer (herunder kundefordringer, andre fordringer og bankinnskudd) måles til amortisert kost ved anvendelse av effektiv rente-metoden, fratrasket eventuelle nedskrivninger.

Nedskrivning av finansielle eiendeler

Finansielle eiendeler, annet enn de til virkelig verdi over resultatet, vurderes for indikatorer på verdifall ved slutten av hver rapporteringsperiode. Finansielle eiendeler nedskrives når det er objektive indikasjoner på at beregnet fremtidig kontantstrøm av investeringen er påvirket, som følge av en eller flere hendelser som har funnet sted etter førstegangsinnregning av eiendelen.

2.14 Finansielle forpliktelser

Konsernet klassifiserer sine finansielle forpliktelser som enten finansielle forpliktelser til "virkelig verdi over resultatet" eller "andre finansielle forpliktelser". Klassifiseringen avhenger av arten og hensikten med de finansielle forpliktelsene og bestemmes av ledelsen ved førstegangsinnregning. Konsernet har ingen

vesentlige finansielle forpliktelser som er klassifisert til virkelig verdi over resultatet.

Lån

Lån innregnes første gang til virkelig verdi fratrasket transaksjonsutgifter. Lån måles deretter til amortisert kost; forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrasket transaksjonsutgifter) og nominelt beløp innregnes i resultatregnskapet over låneperioden ved bruk av effektiv rente-metoden.

Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre konsernet, på balansedagen, har en ubetinget rett til å utsette nedbetaling av gjelden i minst 12 måneder.

Leverandørgjeld og annen gjeld

Leverandørgjeld og andre forpliktelser innregnes første gang til virkelig verdi og deretter til amortisert kost etter effektiv rente-metoden. Hvis renteelementet er ubetydelig blir leverandørgjeld ført til opprinnelig fakturabeløp.

2.15 Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter som presenteres i kontantstrømpoppstillingen omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide investeringer med opprinnelig løpetid på tre måneder eller mindre.

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Renteinnbetalinger og -utbetalinger er klassifisert under kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter.

2.16 Egenkapital

Et egenkapitalinstrument er enhver kontrakt som gjelder interesse i et foretaks eiendeler etter at alle forpliktelser er fratrasket. Egenkapitalinstrumenter utstedt av konsernet innregnes til mottatt beløp, fratrasket direkte utstedelsesutgifter (netto etter skatt).

Tilbakekjøp av selskapets egne egenkapitalinstrumenter er innregnet og fratrasket direkte i egenkapitalen. Ingen gevinst eller tap er innregnet i resultatet ved kjøp, salg, utstedelse eller sletting av selskapets egne egenkapitalinstrumenter. Ved senere salg av egne aksjer, vil mottatt vederlag (fratrasket direkte henførbare inkrementelle transaksjonsutgifter og tilhørende skatteeffekter) inkluderes i egenkapitalen som tilskrives eierne av selskapet.

2.17 Inntektsskatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt.

Betalbar skatt

Betalbar skatt beregnes basert på

skattepliktig inntekt i regnskapsperioden. Skattepliktig inntekt avviker fra resultatet som rapporteres i konsernregnskapet på grunn av inntekter og/eller kostnader som enten er skattepliktig eller fradragsberettiget i andre år, eller som aldri kommer til beskatning eller fradrag. Konsernets forpliktelse for betalbar skatt er beregnet med skattesatser som er vedtatt eller i hovedsak vedtatt innen utgangen av rapporteringsperioden.

Endring i utsatt skatt

Utsatt skatt er innregnet etter gjeldsmetoden. Etter denne metoden beregnes utsatt skatt på midlertidige forskjeller mellom balanseført verdi av eiendeler og gjeld i konsernregnskapet og de tilhørende skattemessige verdier brukt i beregningen av skattepliktig overskudd. Utsatt skatteforpliktelse blir normalt balanseført for alle midlertidige forskjeller. Utsatt skattefordel er innregnet i hovedsak for alle fradragsberettigede midlertidige forskjeller i den grad det er sannsynlig at selskapet vil ha fremtidig skattepliktig inntekt, slik at de midlertidige forskjellene kan utnyttes. Utsatte skattefordeler og forpliktelser innregnes ikke dersom den midlertidige forskjellen oppstår ved goodwill eller ved førstegangsinnregning (annet enn i en virksomhetssammenslutning) av andre eiendeler og forpliktelser i en transaksjon som verken påvirker skattemessig eller regnskapsmessig resultat.

Utsatt skatt innregnes for skattemessige midlertidige forskjeller knyttet til investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, og andeler i felleskontrollerte virksomheter, bortsett fra når konsernet er i stand til å kontrollere reverseringen av den midlertidige forskjellen og det er sannsynlig at den midlertidige forskjellen ikke vil reverseres i overskuelig fremtid. Konsernet innregner utsatt skatt for deltagerlignede tilknyttede og felleskontrollerte selskaper. Det er ikke innregnet utsatt skatt knyttet til aksjeselskaper. Den balanseførte verdien av utsatt skattefordel vurderes ved slutten av hver rapporteringsperiode og reduseres i den grad det ikke lenger er sannsynlig at det vil være tilstrekkelig skattemessig overskudd til å gjenvinne hele eller deler av eiendelen.

Utsatt skattefordel og -forpliktelse måles til de skattesatser som forventes å gjelde i den perioden som forpliktelsen gjøres opp eller eiendelen realiseres, basert på skattesatser (og skattelovgivning) som er vedtatt eller i hovedsak vedtatt innen utgangen av rapporteringsperioden. Målingen av utsatt skattefordel og -forpliktelse reflekterer skattemessige konsekvenser som vil følge av hvordan konsernet forventer å gjenvinne eller gjøre opp balanseført verdi av eiendeler og gjeld, på slutten av rapporteringsperioden.

Utsatt skattefordel og -forpliktelse motregnes når det foreligger en juridisk rett til å motregne skattefordeler mot betalbar

skattegjeld og når utsatt skattefordel og -forpliktelse gjelder inntektsskatt pålagt av samme skattemyndighet på enten samme skattepliktige enhet eller forskjellige skattepliktige enheter hvor det er en hensikt å gjøre opp balansene på nettbasis.

Betalbar og utsatt skatt for året

Betalbar og utsatt skatt innregnes i resultatregnskapet, med unntak av skatteeffekten knyttet til poster som er innregnet i andre resultatkomponenter eller ført direkte mot egenkapitalen. For slike poster innregnes også skattekostnaden i henholdsvis andre resultatkomponenter eller direkte i egenkapitalen. Når betalbar skatt eller utsatt skatt oppstår som følge av en virksomhetssammenslutning, inkluderes skatteeffekten i regnskapsføringen av virksomhetssammenslutningen.

2.18 Avsetninger

Avsetninger, f.eks. for garantier eller pålagte infrastrukturinvesteringer, innregnes dersom en tidligere hendelse innebærer at konsernet har en juridisk eller underforstått forpliktelse som med sannsynlighet vil medføre en netto strøm av ressurser ut fra foretaket i fremtiden, forutsatt at beløpets størrelse kan estimeres pålitelig. Det avsettes ikke for fremtidige driftstap.

Avsetninger innregnes til beste estimat av vederlaget som kreves for å gjøre opp forpliktelsen på slutten av rapporteringsperioden, når risiko og usikkerhet rundt forpliktelsen hensynstas. Hvis tidsverdien er vesentlig, beregnes avsetningen som nåverdien av de forventede fremtidige kontantstrømmene.

2.19 Leieavtaler

Leieavtaler som i all vesentlighet overfører all risiko og fordeler ved eierskapet til leietaker klassifiseres som finansielle leieavtaler. Alle andre leieavtaler klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Konsernet er for øyeblikket ikke delaktig i noen finansielle leieordninger.

Leieinntekter fra operasjonelle leieavtaler (hvor konsernet er utleier) innregnes lineært over leieperioden for den aktuelle leieavtalen og er inkludert i Øvrige inntekter.

Operasjonelle leieavtaler (hvor konsernet er leietager) innregnes lineært som en kostnad over leieperioden, unntatt der et annet systematisk grunnlag gir et mer representativt bilde av de økonomiske fordelene knyttet til leieavtalene. Betinget utleie som oppstår under operasjonelle leieavtaler innregnes som en kostnad i den perioden de påløper.

2.20 Ytelser til ansatte

Utbetalinger til innskuddsbaserte pensjonsordninger innregnes som en kostnad når de ansatte har utført tjenester som gir

pensjonsopptjening.

Forpliktelser knyttet til førtidspensjoner (AFP) er en del av en ytelsesordning fra flere arbeidsgivere. Selskapets andel av forpliktelsen er imidlertid ikke målbar og planen er dermed regnskapsført som om det var en innskuddsbasert pensjonsordning.

2.21 Innføring av nye og reviderte standarder og fortolkninger

Endringer i regnskapsprinsipper og opplysninger om nye standarder
Nedenfor gis en oppsummering av (a) nye standarder og endringer med virkning første gang for perioder som begynner 1. januar 2017 eller senere (dvs. regnskapsåret 2017) og (b) nye standarder og fortolkninger som trer i kraft etter 2017 og som Konsernet ennå ikke har tatt i bruk.

(a) Nye standarder, endringer av standardene og fortolkninger i år
Konsernet har ikke tatt i bruk nye standarder, endringer av standardene eller fortolkninger, som i vesentlig grad påvirker årets konsernregnskap. Det nye opplysningskravet om avstemming av finansiell gjeld er inntatt i note 12.

(b) Nye standarder og fortolkninger som ennå ikke er tatt i bruk
En rekke nye standarder, endringer til standardene og fortolkninger, er pliktige for fremtidige årsregnskaper. Enkelte endringer kan også anvendes før de er pliktige. Nedenfor gis informasjon om vesentligste vedtatte fremtidige endringer som ikke er pliktig å anvende i regnskapet for 2017.

IFRS 9 Finansielle instrumenter og tilhørende endringer i ulike andre standardene
Standarden kommer til anvendelse for rapporteringsperioder som begynner 1. januar 2018.

IFRS 9 erstatter klassifikasjons- og målemodellene i IAS 39 med én modell som i utgangspunktet bare har to kategorier: Amortisert kost og virkelig verdi.

Klassifisering av utlån vil avhenge av konsernets forretningsmodell for styring av de finansielle eiendelene og karakteristikken av kontantstrømmene til de finansielle eiendelene. Et gjeldsinstrument måles til amortisert kost hvis: a) forretningsmodellen er å eie den finansielle eiendelen for å motta de kontraktsfestede kontantstrømmene, og b) instrumentets kontraktsmessige kontantstrømmer utelukkende representerer betaling av hovedstol og renter.

Alle andre gjelds- og egenkapital-instrumenter, herunder investeringer i komplekse instrumenter, må regnskapsføres til virkelig verdi over resultatet. Det er et unntak for investeringer i egenkapital-

instrumenter som ikke er holdt for handel. For slike investeringer kan verdiendringene tas over utvidet resultat, uten påfølgende resirkulering til resultatet.

For finansielle forpliktelser som enheten har valgt å måle til virkelig verdi, må delen av verdiendringen som skyldes endring i egen kredittrisiko innregnes i utvidet resultat, og ikke i resultatet.

De nye reglene for sikringsbokføring innebærer at regnskapsføring av sikring bedre reflekterer alminnelig praksis for risikostyring i foretakene. Som en generell regel, vil det være lettere å anvende sikringsbokføring fremover. Den nye standarden introduserer også utvidede informasjonskrav og endringer i regler for presentasjon av sikring.

Øvrige endringer i klassifikasjon og måling av betydning er:

- en tredje målekategori (virkelig verdi over utvidet resultat) for visse finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter

- en ny nedskrivningsmodell for tap på utlån og fordringer som bygger på forventede kredittap. Modellen tar utgangspunkt i tre stadier avhengig av endring i kredittkvalitet. Hvordan nedskrivningstapet skal måles, fastsettes for hvert enkelt stadium og modellen benytter effektiv rente-metoden. En forenklet tilnærming er tillatt for finansielle eiendeler som ikke har en betydelig finansieringskomponent (f.eks kundefordringer). Ved første gangs regnskapsføring inkluderes forventet tap for første 12 måneder (eller kredittap over hele levetiden for kundefordringer), med mindre eiendelene må skrives ned.

Det forventes ikke at standarden vil ha vesentlig innvirkning på konsernregnskapet.

IFRS 15 Inntekter fra kundekontrakter
Standarden kommer til anvendelse for rapporteringsperioder som begynner 1. januar 2018.

IASB har utstedt en ny standard for inntektsføring. Denne vil erstatte IAS 18 som blant annet gjelder salg av varer og tjenester og IAS 11 som gjelder anleggskontrakter, samt IFRIC 15 som har vært styrende tolkning for inntektsføringen av boligsalg. Den nye standarden er basert på prinsippet om at inntektsføring skjer når kontroll over en vare eller en tjeneste overføres til en kunde – så prinsippet om kontroll erstatter det eksisterende prinsippet om overføring av risiko og avkastning.

- En ny fem-trinns prosess må anvendes før inntekter kan innregnes:
- identifisere kundekontrakten(e)
 - identifisere alle separate leveringsforpliktelser
 - bestemme kontraktens transaksjonspris

- allokere transaksjonsprisen til hver av de separate leveringsforpliktelsene, og
- innregne inntekter etterhvert som hver leveringsforpliktelse er oppfylt.

- Viktige endringer fra dagens praksis er:
- Varer og/eller tjenester som selges sammen, men som også kan selges adskilt, må innregnes hver for seg. Eventuelle rabatter må da som regel allokeres til det enkelte element.
 - Inntekter kan bli innregnet tidligere enn etter gjeldende standarder hvis vederlaget varierer (som for insentiver, rabatter, suksesshonorarer, royalties, suksess for et utfall etc) - minimumsbeløp skal innregnes dersom det ikke er betydelig risiko for annullering av avtalen.
 - Punktet der inntektene innregnes kan forskyve seg: Noen inntekter som i dag innregnes på slutten av en kontrakt, kan måtte innregnes over kontraktens løpetid, og vice versa.
 - Det er nye konkrete regler om lisenser, garantier, ikke-refunderbare forskuddsbetalinger og kommisjonssalg, for å nevne noe.
 - Standarden inkluderer også nye notekrav.

Konsernet kan velge mellom full retrospektiv anvendelse, eller prospektiv anvendelse med tilleggsopplysninger, og har valgt å anvende prospektiv metode. Dette innebærer at den akkumulerte innvirkningen av overgangen vil føres mot annen egenkapital 1. januar 2018, og at sammenligningstallene ikke blir omarbeidet.

Etter dagens prinsipp inntektsføres salg av bolig ved overlevering til kjøper. Det er foreløpig ikke endelig avklart om inntektsføring etter ny standard skal skje løpende i tråd med salgs- og fullføringsgrad eller ved overlevering som i dag. Problemstillingen har, av Selvaag Bolig i samarbeid med flere aktører i den norske bransjen, blitt løftet til behandling i den internasjonale tolkningskomiteén (IFRS IC), som har publisert en tentativ uttalelse som impliserer at inntektsføring av boligsalg fortsatt skal skje ved overlevering. Den tentative beslutningen hadde høringsfrist 28. januar 2018. Det har kommet inn flere hørings svar, inkludert fra de nevnte aktørene i den norske boligbransjen, men på tidspunkt for avleggelse av konsernregnskapet for 2017 har tolkningskomiteén ikke publisert sin endelige uttalelse. Det legges derfor til grunn at den tentative tolkningen er den beste tilgjengelige, og at salg av bolig fortsatt skal inntektsføres ved overlevering til kjøper etter den nye inntektsføringsstandarden.

Det forventes følgelig ikke at den nye standarden vil ha vesentlig innvirkning på konsernregnskapet.

Dersom den endelige uttalelsen fra IFRIC endres fra den tentative, og konklusjonen blir

løpende inntektsføring, så vil dette fremskynde periodiseringen av inntekt fra boligsalg betydelig, og i vesentlighet samsvare med inntektsføringen etter løpende avregning slik det er presentert i note 4 Segmentinformasjon.

IFRS 16 Leieavtaler
Standarden kommer til anvendelse for rapporteringsperioder som begynner 1. januar 2019. IFRS 16 vil primært påvirke leietakers regnskapsføring og vil føre til at nesten alle leieavtaler skal balanseføres. Standarden fjerner dagens skille mellom operasjonell og finansiell leie og krever innregning av en bruksrettseiendel (rett til å bruke den leide eiendelen) og en finansiell forpliktelse som utgjør nåverdien av leiebetalingene for bruksrettseiendelen. Unntak fra denne

Note 3: Viktige regnskapsvurderinger og estimering under usikkerhet

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med IFRS krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimatenes og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimatenes vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

Estimatenes og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet endres hvis endringen kun påvirker denne perioden, eller i perioden hvor endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

løsningen finnes for kortsiktige leieavtaler og leieavtaler med lav verdi.

Resultatregnskapet vil påvirkes også fordi den totale kostnaden vanligvis er høyere i de første årene av en leiekontrakt og lavere i senere år. I tillegg vil driftskostnader bli erstattet med renter og avskrivninger, så viktige forholdstall som EBITDA vil endre seg.

Kontantstrøm fra driften vil øke fordi betalingen av hovedstolen av leieforpliktelsen klassifiseres som en finansieringsaktivitet. Bare den delen av betalingene som er renter, kan presenteres som kontantstrøm fra driften.

Utleiers regnskapsføring vil ikke endres vesentlig. Noen forskjeller kan oppstå som følge av ny veiledning om definisjonen av en leieavtale. Under IFRS 16 er, eller inneholder en kontrakt, en leieavtale dersom kontrakten

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatene på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av råtomt, prosjekter under utvikling og ferdigutviklede enheter, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstillelse og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjennelser fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verdivurderingseksperter for å anslå

overfører retten til å kontrollere bruken av en identifisert eiendel for en periode i bytte mot vederlag.

Konsernet har noen leieavtaler knyttet til kontorlokaler og biler som blir påvirket av standarden. Foreløpige beregninger viser at konsernet ville hatt en bruksrettseiendel på omlag MNOK 50 med en tilsvarende finansiell forpliktelse hadde standarden blitt implementert per 31. desember 2017.

eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi. Se også note 5.

Estimert verdifall på goodwill
Konsernet tester årlig om goodwill har hatt verdifall i samsvar med regnskapsprinsippene som fremgår av note 2.9. De gjenvinnbare beløpene av kontantgenererende enheter fastsettes basert på virkelig verdi eller bruksverdi. Disse beregningene krever bruk av estimater. Ingen nedskrivninger er gjort for regnskapsperiodene fra 2016 til 2017 og ledelsen har vurdert det slik at enhver rimelig endring i sentrale forutsetninger, som diskonteringsrente og estimerte kontantstrømmer, ikke vil føre til et behov for å skrive ned balanseført verdi av goodwill. Se også note 9.

Note 4: Segmentinformasjon

Ledelsen har fastsatt segmentene basert på rapporter gjennomgått av administrerende direktør og ledergruppen og som brukes til å ta strategiske beslutninger. Den numeriske informasjonen nedenfor ble rapportert til administrerende direktør og ledergruppen ved periodens slutt. Hovedsegmentet er definert som Boligutvikling. I tillegg består segmentet Øvrig av servicetjenester, samt uallokerte inntekter og kostnader.

Konsernet anvender løpende avregning i den interne rapporteringen hvor fullføringsgraden beregnes ved å ta utgangspunkt i påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader og salgsgrad. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også et beregnet fortjenesteelement for enheter der det er inngått salgsvtaler. I det konsoliderte resultatregnskapet innregnes driftsinntekter i henhold til fullført kontrakt, hvor innregning av driftsinntekter skjer på tidspunkt for overføring av risiko og kontroll, som er på tidspunkt for overlevering av enheter. I segmentoppstillingene avstemmes denne effekten (fra løpende avregning til fullført kontrakt) under "Avstemming EBITDA til Driftsresultat".

Konsernledelsen vurderer resultatene fra segmentene basert på EBITDA etter løpende avregning. Målemetoden er definert som driftsresultat før "Avskrivning og amortisering", "Øvrige gevinster (tap), netto" og "Andel av resultat fra tilknyttede selskaper". Finansinntekter og -kostnader allokeres ikke til de definerte segmentene ettersom denne typen aktiviteter styres av en sentral finansavdeling som håndterer konsernets likviditetssituasjon.

Per 31. desember 2017			
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>			
	Boligutvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter (løpende avregning)	2 930 526	40 058	2 970 584
Prosjektkostnad	(2 053 106)	(2 593)	(2 055 699)
Andre driftskostnader	(50 517)	(184 150)	(234 667)
EBITDA (løpende avregning)	826 903	(146 685)	680 218
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	826 903	(146 685)	680 218
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	(2 433 467)	-	(2 433 467)
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 691 715	-	2 691 715
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 794 639	-	1 794 639
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	(2 171 758)	-	(2 171 758)
Avskrivning og amortisering	-	(4 084)	(4 084)
Andel resultat fra tilknyttede selskaper	(13 610)	-	(13 610)
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	694 422	(150 769)	543 653
Enheter i produksjon	1 463	I/A	I/A
Overleverte enheter	737	I/A	I/A

Per 31. desember 2016			
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>			
	Boligutvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter (løpende avregning)	3 478 871	32 352	3 511 223
Prosjektkostnad	(2 592 702)	(3 817)	(2 596 519)
Andre driftskostnader	(61 254)	(169 958)	(231 212)
EBITDA (løpende avregning)	824 915	(141 423)	683 492
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	824 915	(141 423)	683 492
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	(3 360 929)	-	(3 360 929)
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 850 214	-	2 850 214
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	2 562 998	-	2 562 998
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	(2 346 386)	-	(2 346 386)
Avskrivning og amortisering	-	(20 061)	(20 061)
Andel resultat fra tilknyttede selskaper	(7 104)	-	(7 104)
Øvrige gevinster (tap), netto	31 679	-	31 679
Driftsresultat (IFRS)	555 387	(161 484)	393 903
Enheter i produksjon	1 356	I/A	I/A
Overleverte enheter	869	I/A	I/A

Note 5: Varelager (eiendom)

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Tomter	Lånekostnader tomt	Aktiverte pro-sjektkostnader	Total
Per 1. januar 2016	1 859 356	109 440	2 746 603	4 715 399
Tilganger	329 881	16 892	1 956 725	2 303 498
Salg av datterselskaper	(241 070)	(19 393)	(94 677)	(355 140)
Reklassifisering fra tomter til aktiverte prosjektkostnader	(587 220)	(17 995)	605 215	-
Varekostnad på overleverte enheter	(11 374)	(1 258)	(2 364 327)	(2 376 959)
Årets nedskrivning	-	-	(2 787)	(2 787)
Regnskapsført verdi 31. desember 2016	1 349 572	87 686	2 846 752	4 284 011
Tilganger	742 824	22 289	2 027 631	2 792 745
Reklassifisering fra tomter til aktiverte prosjektkostnader	(129 521)	(1 594)	131 115	-
Varekostnad på overleverte enheter (prosjektkostnader)	(128 953)	(4 207)	(2 284 658)	(2 417 818)
Årets nedskrivning (prosjektkostnader)	-	-	(15 000)	(15 000)
Regnskapsført verdi 31. desember 2017	1 833 923	104 175	2 705 840	4 643 938
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>			2017	2016
Råtomt			1 938 098	1 437 259
Prosjekter under utvikling			2 501 652	2 579 660
Ferdigutviklede enheter			204 188	267 092
Sum varelager			4 643 938	4 284 011

Salg av datterselskap i 2016 var Kaldnes Brygge AS (tidligere Selvaag Bolig Vestfold AS) og Dockside Næring AS.

Kapitaliseringssatser benyttet ved beregning låneutgifter kvalifisert for balanseføring var fra 3,4 % til 3,8 % i 2017. Tilsvarende satser i 2016 var fra 3,2 % til 3,7 %.

Tomtelånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene. Tomtelånsrenter blir aktivert på tomten fra den dagen et prosjekt blir regulert, og belaster resultatet som del av varekostnaden ved overlevering av boligene. Byggelånsrenter aktiveres i byggeperioden og belaster varekostnaden på samme måte. Byggelånsrenter er inkludert i tilgang aktiverte byggekost i tabellen.

Verdivurdering av eiendommer

Tomter inngår i varelageret og vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. En intern verdivurdering av eiendommene som inngår i varelageret gjøres ved hvert årsskifte for å bestemme netto salgsverdi for den enkelte tomt/eiendom. På forespørsel fra konsernet har det blitt utført en ekstern verdivurdering av konsernets eiendommer per 31. desember 2017. Selskapets ledelse har vurdert de viktigste forutsetningene som er relevante for verdivurderingen, herunder størrelsen på den enkelte eiendom, geografisk plassering, nåværende regulering, utviklingspotensialet og tidspunkt for salg. Den eksterne verdivurderingen indikerer en merverdi på NOK 1 773 millioner (1 268) utover bokført verdi for eiendommene som inngår i råtomt (tomtebank).

Nedskrivningstest varelager

Konsernet har i 2017 foretatt en nedskrivning på NOK 10 millioner knyttet til næringseiendom på Lørenskog og NOK 5 millioner knyttet til eiendommer i Spania. Det ble foretatt en nedskrivning på NOK 2,8 millioner knyttet til eiendom i Spania i 2016. Se note 16 for varelager (eiendom) pantsatt som sikkerhet for lån fra finansinstitusjoner.

Kjøpsforpliktelser tomter

Konsernet har de seneste årene inngått en rekke avtaler om fremtidige kjøp av tomter gjennom kjøpsforpliktelser og opsjoner. Disse er ikke reflektert i regnskapet da bokføring først skjer ved overtagelse. Avtalene gjelder for perioden 2018 til 2035 og forpliktelsene forventes å gi mellom 7 000 og 8 700 enheter (brutto), hvorav over 80 % har beliggenhet i Stor-Oslo området.

Forfallsprofil for konsernets tomtekjøpsforpliktelser	1-5 år		5-10 år		Mer enn 10 år	
	Intervall		Intervall		Intervall	
Estimert antall enheter (brutto)	3 030	3 550	3 070	3 850	900	1 300

Tidspunkt for forfall er høyst usikkert da dette i stor grad er avhengig av reguleringsprosesser som konsernet ikke kontrollerer, følgelig kan forfall skje både tidligere eller senere enn estimert. Konsernet har vurdert om det er behov for å avsette for tap på noen av kontraktene ved årsslutt 2017. Det er ikke identifisert noen tapskontrakter i 2017.

I tillegg til inngåtte kjøpsforpliktelser har konsernet opsjoner på mellom 500 og 800 enheter (brutto).

Note 6: Lønns- og personalkostnader

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2017	2016
Lønnskostnader	(104 406)	(100 768)
Arbeidsgiveravgift	(21 457)	(17 648)
Pensjonskostnader	(5 969)	(6 111)
Andre personalkostnader	(10 647)	(11 696)
Lønnskostnader aktivert på varelager	22 125	26 862
Sum lønns- og personalkostnader	(120 354)	(109 361)
Gjennomsnittlig antall ansatte	96	97

Spesifikasjon av pensjonskostnader

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2017	2016
Pensjonskostnader - innskuddsbasert- og uførepensjonsordning	(4 378)	(5 054)
Pensjonskostnader - ytelsesbasert	(648)	(121)
Andre pensjonskostnader (inkludert AFP)	(943)	(936)
Netto pensjonskostnader	(5 969)	(6 111)

Per 31. desember 2017 var 92 ansatte inkludert i den innskuddsbaserte pensjonsordningen. I tillegg var 3 ansatte medlemmer av en lukket ytelsesordning med en bokført forpliktelse på NOK 0,5 millioner. 72 nåværende ansatte er inkludert i førtidspensjonsordning (AFP). Se også note 8 i årsregnskap til Selvaag Bolig ASA.

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP), og har en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene etter denne loven. Grunnlaget for opptjening i innskuddsordningen er 4,5% av lønn mellom 1 og 7,1 ganger Folketrygdens grunnbeløp (G) og 10% mellom 7,1 og 12 G.

Note 7: Andre driftskostnader

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2017	2016
Drift og vedlikehold		(26 720)	(24 478)
Rådgivningskostnader		(28 532)	(20 500)
Provisjoner og andre salgsrelaterte kostnader		(38 647)	(49 250)
Tap på fordringer	11	(33)	91
Øvrige driftskostnader		(20 381)	(27 714)
Sum andre driftskostnader		(114 313)	(121 851)

Andre driftskostnader inkluderer utgifter til leieavtaler og drift av hovedkvarteret til konsernet, samt tjenester kjøpt av Selvaag Gruppen på totalt NOK 9,6 millioner (12,4) i 2017. Det henvises til note 23 transaksjoner med nærstående parter for ytterligere spesifikasjoner.

Note 8: Finansinntekter og -kostnader

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2017	2016
Renteinntekt på finansielle eiendeler målt til amortisert kost		11 511	8 245
Agio		11	(18)
Andre finansinntekter		1 227	37
Sum finansinntekter		12 749	8 264

Rentekostnader på finansielle forpliktelser målt til amortisert kost		(56 965)	(47 142)
Aktiverte renter tomtelån	5	22 289	16 892
Sum rentekostnader		(34 676)	(30 250)
Disagio		(6)	49
Andre finanskostnader		(17 918)	(7 384)
Sum finanskostnader		(52 600)	(37 585)

Netto finansposter		(39 851)	(29 321)
---------------------------	--	-----------------	-----------------

Note 9: Immaterielle eiendeler

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Goodwill	Andre immaterielle eiendeler		Sum
		Varemerker	Leiekontrakter	
Anskaffelseskost 31.12.2015	383 376	50 000	44 545	477 921
Tilganger	-	-	-	-
Avganger	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2016	383 376	50 000	44 545	477 921
Tilganger	-	-	-	-
Avganger	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2017	383 376	50 000	44 545	477 921

Akkumulert amortisering 31.12.2015	-	(42 500)	(38 246)	(80 746)
Nedskrivninger	-	-	-	-
Amortisering	-	(7 500)	(6 299)	(13 799)
Akkumulert amortisering 31.12.2016	-	(50 000)	(44 545)	(94 545)
Nedskrivninger	-	-	-	-
Amortisering	-	-	-	-
Akkumulert amortisering 31.12.2017	-	(50 000)	(44 545)	(94 545)

Balanseført verdi 31. desember 2016	383 376	-	-	383 376
Balanseført verdi 31. desember 2017	383 376	-	-	383 376

Forventet levetid	-	5 år *)	5 år *)
Amortiseringsmetode	-	Lineært	Lineært

*) Ferdig avskrevet september 2016.

Immaterielle eiendeler testes årlig for verdifall, eller oftere dersom det er indikasjoner på verdifall. Er det indikasjoner på verdifall beregnes gjenvinnbart beløp, og dersom dette er lavere enn bokført verdi gjøres nedskrivning til gjenvinnbart beløp.

Nedskrivningstest goodwill og andre immaterielle eiendeler

Konsernet tester goodwill med ubegrenset levetid for nedskrivning årlig, eller oftere dersom det foreligger eksterne eller interne indikasjoner på at eiendelen har falt i verdi. Andre immaterielle eiendeler som inkluderer varemerket “Selvaag Pluss” og langsiktige leieavtaler amortiseres over forventet levetid og testes for verdifall dersom det har inntrådt forhold i løpet av perioden som indikerer verdifall.

a) Goodwill

Goodwill som har oppstått som følge av virksomhetssammenslutninger i 2011 er tilordnet individuelle kontantgenererende enheter som følger:

2017	Goodwill
Boligutvikling	382 176
Øvrig	1 200
Sum	383 376

2016	Goodwill
Boligutvikling	382 176
Øvrig	1 200
Sum	383 376

Kontantgenererende enheter er inndelt i Boligutvikling og Øvrig. Dette følger av segmentrapporteringen, se note 4. Goodwill under Øvrig segmentet er knyttet til Selvaag Eiendomsoppgjør AS som tidligere var en del av Meglerhuset Selvaag.

Basert på en ekstern verdivurdering av eiendommene som inngår i råtomt (tomtebank) indikeres det merverdier på NOK 1 773 millioner utover bokført verdi, ref. note 5. Merverdiene er knyttet til kontantgenerende enhet Boligutvikling. Konsernet forventer at merverdiene i dagens tomtebank vil bli realisert gjennom utvikling av prosjekter i løpet av de neste 5-10 år.

Konsernet har foretatt en nedskrivningsvurdering av goodwill basert på en modell hvor man estimerer fremtidige kontantstrømmer fra boligutviklingsprosjekter. Det er lagt til grunn en vekst på 2 prosent årlig. De estimerte kontantstrømmene neddiskonteres til dagens kroneverdi ved hjelp av en risikoveiet diskonteringsrente. Fremtidige kontantstrømmer er estimert basert på forventede kontantstrømmer fra pågående prosjekter, fremtidige prosjekter som baserer seg på tomter i selskapets tomtebank og fremtidige prosjekter hvor det kreves investeringer i nye tomter. Forventede utbetalinger knyttet til investeringer i tomter og administrasjonskostnader er hensyntatt i beregningen. De mest kritiske forutsetningene i beregning av bruksverdien er vurdert som salgsvolum og diskonteringsrente, samt lønnsomhet i prosjektene. Nedskrivningsvurderingen viser tilstrekkelige merverdier utover bokførte verdier, slik at rimelige fall i de kritiske forutsetningene ikke vil utløse et nedskrivningsbehov for regnskapsført goodwill. Sensitivitetsanalysen nedenfor viser effekten på nåverdien av fremtidige kontanstrømmer ved endringer i de viktigste forutsetningene. Ingen av utfallene i sensitivitetstabellen ville medført nedskrivning.

Endring antall boliger i året				
Margin i prosent av inntekt		-10 %	+0	+10 %
	-0,5 pp	-16 %	-6 %	5 %
	+ 0 pp	-11 %	-	11 %
	+ 0,5 pp	-6 %	6 %	18 %

b) Varemerke
Varemerket "Selvaag Pluss" var en del av oppkjøpet av Selvaag Pluss Eiendom KS i 2011. Gjennvinnbart beløp av eiendelen ble årlig kalkulert basert på hvilken verdi varemerket vil gi for konsernet i fremtiden. Likviditetsprognosene som lå til grunn var basert på ledelsens vurdering av forventet merverdi i Pluss-konseptet for en femårsperiode. Eiendelen ble ferdig avskrevet i 2016.

c) Andre immaterielle eiendeler
Andre immaterielle eiendeler besto ved inngangen av året av en langsiktig leiekontrakt i tidligere oppkjøpt virksomhet. Gjennvinnbart beløp av eiendelen ble kalkulert basert på hvilken verdi leiekontrakten vil gi for virksomheten. Likviditetsprognosene som lå til grunn var basert på ledelsens vurdering av forventet kontantstrøm fra leiekontraktene for en femårsperiode. Eiendelen ble ferdig avskrevet i 2016.

Note 10: Varige driftsmidler

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Serviceeiendom	Maskiner og anlegg	Inventar og annet utstyr	Total
Anskaffelseskost 31.12.2015	-	9 965	23 085	33 050
Tilganger 2016	-	-	408	408
Avganger 2016	-	(5 335)	(454)	(5 789)
Omregningsdifferanser	-	-	(47)	(47)
Anskaffelseskost 31.12.2016	-	4 630	22 992	27 622
Tilganger 2017	4 003	-	613	4 616
Avganger 2017	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2017	4 003	4 630	23 605	32 238
-				
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2015	-	(1 729)	(11 007)	(12 736)
Avskrivninger 2016	-	(2 262)	(3 999)	(6 261)
Avganger 2016	-	2 049	193	2 242
Omregningsdifferanser	-	-	-	-
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2016	-	(1 942)	(14 813)	(16 755)
Avskrivninger 2017	-	(926)	(3 158)	(4 084)
Avganger 2017	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	29	29
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2017	-	(2 868)	(17 942)	(20 810)
-				
Netto regnskapsført verdi 31.12.2016	-	2 688	8 179	10 867
Netto regnskapsført verdi 31.12.2017	4 003	1 762	5 663	11 428
-				
Forventet levetid	-	3-5 år	3-5 år	
Avskrivningsmetode	-	Lineært	Lineært	

Note 11: Kundefordringer og andre fordringer

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2017	2016
Fordringer fra salg av tomter	40 104	38 722
Selgerkreditter *)	118 309	117 605
Andre lån og fordringer	55 626	40 991
Sum andre langsiktige fordringer	214 039	197 318

*) NOK 100 millioner er relatert til nedsalg i prosjektet Kaldnes Brygge, Tønsberg.

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2017	2016
Kundefordringer	133 832	103 420
-		
Kortsiktig ikke-rentebærende fordringer mot Selvaag Gruppen	-	55 000
Andre fordringer	27 907	131 535
Andre kortsiktige finansielle fordringer	27 907	186 535
Forskuddsbetalte kostnader	12 714	3 367
Sum andre kortsiktige fordringer	40 621	189 902

Konsernets kundefordringer og andre fordringer er i NOK.

Analyse av kundefordringer ved periodeslutt	2017	2016
Ikke forfalt	131 763	102 518
Forfalt dag 1-100	1 563	776
Forfalt → 100 dager	1 976	1 655
Brutto kundefordringer	135 302	104 949
Tapsavsetninger	1 470	1 529
Netto kundefordringer	133 832	103 420

Tap på fordringer	2017	2016
Endring i tapsavsetning	(59)	(827)
Fordringer avskrevet som tap i løpet av året	92	736
Tap på fordringer i resultatregnskapet	33	(91)

Note 12: Tilleggsinformasjon til oppstilling av kontantstrømmer

Oppkjøp av virksomheter og datterselskaper
Tabellen nedenfor viser effekten fra oppkjøp av virksomheter og datterselskaper på den konsoliderte oppstillingen av finansiell stilling:

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2017	2016
Omløpsmidler	-	-
Gjeld	-	-
Virkelig verdi av eksisterende eierinteresser i tilknyttede selskaper på oppkjøpstidspunktet	-	-
Totalt vederlag	-	-
-		
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper	(1 800)	-
Kontanter i overtatte virksomheter	-	-
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter overtatt	(1 800)	-

Tilgang i 2017 er forskudd for aksjer i to prosjektselskaper på Travbaneveien i Trondheim.

Avgang av virksomheter og datterselskaper

Tabellen nedenfor viser effekten fra avgang av virksomheter og datterselskaper på den konsoliderte oppstillingen av finansiell stilling:

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2017	2016
Omløpsmidler	-	349 663
Gjeld	-	[197 630]
Gvinster fra avgang av virksomheter og datterselskaper	-	[32 033]
Totalt vederlag	-	120 000
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper	-	20 000
Kontanter i solgte virksomheter	-	[11 656]
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter avhendet	-	8 344

Avgang i 2016 var selskapet Kaldnes Brygge AS (tidligere Selvaag Bolig Vestfold AS).

Kontanter og kontantekvivalenter

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2017	2016
Bundet bankkonto	708	708
Ikke bundne bankinnskudd og kontanter	484 853	885 485
Total	485 561	886 193

Rente inn- og utbetalinger

Inn- og utbetaling av renter er klassifisert som operasjonelle aktiviteter. Utbetalinger har vært NOK 116 millioner i 2017 og NOK 105 millioner i 2016. Innbetaling av renter har vært NOK 4 millioner i 2017 og NOK 4 millioner i 2016.

Netto rentebærende gjeld

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2017	2016
Langsiktig rentebærende gjeld	1 836 824	2 038 661
Kortsiktig rentebærende gjeld	380 608	534 681
Kontanter og kontantekvivalenter	[485 561]	[886 193]
Netto rentebærende gjeld	1 731 870	1 687 148
Brutto gjeld - flytende rente	2 217 431	2 573 341
Brutto gjeld - fast rente	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	[485 561]	[886 193]
Netto rentebærende gjeld	1 731 870	1 687 148

	Øvrige eiendeler		Gjeld fra finansieringsaktiviteter				Total
	Kontanter og kontant-ekvivalenter	Likvide invester-inger	Kortsiktig finansiell lease	Langsiktig finansiell lease	Kortsiktig rente-bærende gjeld	Langsiktig rente-bærende gjeld	
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>							
Netto rentebærende gjeld per 1. januar 2016	[672 284]	-	-	-	771 302	1 846 715	1 945 733
Kontantstrømmer	[213 909]	-	-	-	[771 302]	710 996	[274 215]
Tilganger	-	-	-	-			-
Andre endringer uten effekt på kontantstrøm	-	-	-	-	534 681	[519 051]	15 630
Netto rentebærende gjeld per 31. desember 2016	[886 193]	-	-	-	534 681	2 038 660	1 687 148
Kontantstrømmer	400 632	-	-	-	[534 681]	201 857	67 808
Tilganger	-	-	-	-			-
Andre endringer uten effekt på kontantstrøm	-	-	-	-	380 608	[403 694]	[23 086]
Netto rentebærende gjeld per 31. desember 2017	[485 561]	-	-	-	380 608	1 836 824	1 731 870

Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Konsernet har utbetalt NOK 129,8 millioner i lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter i 2017, mot NOK 31,0 millioner i 2016. Innbetalinger fra lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter utgjorde NOK 63,7 millioner [0,0].

Note 13: Egenkapital og aksjonærforhold

Innskutt kapital

<i>(Beløp i 1 000 kroner, unntatt antall aksjer)</i>	Antall aksjer	Aksjekapital	Overkursfond	Annen inn-skutt kapital	Sum innskutt kapital
Egenkapital per 31. desember 2016	93 148 369	186 297	1 394 857	700 629	2 281 783
Kjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte	[2 119 691]	[4 239]	-	-	[4 239]
Salg av aksjer til ansatte	732 938	1 466	-	-	1 466
Egenkapital per 31. desember 2017	91 761 616	183 524	1 394 857	700 629	2 279 010

Selskapets aksjekapital per 31. desember 2017 var NOK 183,5 millioner (fratrukket egne aksjer), og består av 91 761 616 fulltt innbetalte ordinære aksjer pålydende NOK 2,00. Per 31. desember 2016 var aksjekapitalen NOK 186,3 millioner, og besto av 93 148 369 fulltt innbetalte ordinære aksjer pålydende NOK 2,00. Alle utstedte aksjer har like rettigheter. Endringen i 2017 skyldes tilbakekjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte og salg av aksjer til ansatte.

Selskapet eier 2 004 072 egne aksjer per 31. desember 2017 (637 958 egne aksjer per 31. desember 2016).

Styret i Selvaag Bolig ASA har fullmakt fra generalforsamlingen til å erverve egne aksjer med pålydende verdi inntil NOK 18 753 137. Det beløp som betales per aksje skal være minimum NOK 10 og maksimum NOK 80. Styret kan benytte fullmakten i forbindelse med eventuell senere nedskrivning av aksjekapitalen med generalforsamlingens samtykke, godtgjørelse til styrets medlemmer, for insentivprogram eller som oppgjør i eventuelle oppkjøp av virksomheter, samt for å erverve aksjer der dette er finansielt gunstig. Styret står fritt til hvilke måter erverv og avhendelse av aksjer kan skje. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2018 og foreslås forlenget med ett år frem til generalforsamling i 2019.

Videre har styret i Selvaag Bolig ASA fullmakt fra generalforsamlingen til å forhøye aksjekapitalen, i en eller flere omganger, med inntil NOK 18 753 137. Fullmakten kan benyttes ved utstedelse av vederlagsaksjer under insentivordninger, vederlagsaksjer ved erverv av virksomhet innen Selskapets formål og nødvendig styrking av Selskapets egenkapital. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2018. Aksjeeieres fortrinnsrett til tegning av aksjer kan settes til side. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eierandeler enn penger eller rett til å pådra Selskapet særlige plikter. Fullmakten omfatter ikke beslutning om fusjon. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2018 og foreslås forlenget med ett år frem til generalforsamling i 2019.

Andre egenkapitalreserver

Andre reserver i oppstillingen av endringer i egenkapital består av konsernets andel av transaksjoner med eiere i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter.

Ikke-kontrollerende interesser

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Eierandel i %		Andel av resultat etter skatt		Regnskapsført verdi per	
	31.12.2017	31.12.2016	2017	2016	31.12.2017	31.12.2016
Nesttun Pluss AS/KS	25,0 %	25,0 %	105	[249]	9 461	9 357
Selvaag Bolig Vaagen AS	20,0 %	20,0 %	-	[19]	[42]	[42]
			105	[268]	9 419	9 315

Det ble ikke utbetalt utbytte til ikke-kontrollerende interesser i 2017 og 2016.

Eierstruktur

Per 31. desember 2017 hadde konsernet 1 957 aksjonærer, hvorav 148 aksjonærer utenfor Norge. Per 31. desember 2016 hadde konsernet 2 072 aksjonærer, hvorav 95 aksjonærer utenfor Norge.

De 20 største aksjonærene per 31. desember 2017 var som følger:

Aksjonær	Ordinære aksjer	Eier-/stemmeandel %
Selvaag Gruppen AS	50 180 087	53,5 %
Landsforsakringar Fastighetsfond	5 278 334	5,6 %
Morgan Stanley & Co. Int. PLC. *)	2 747 423	2,9 %
Pareto AS	2 065 624	2,2 %
Selvaag Bolig ASA **]	2 004 071	2,1 %
SEB Prime Solutions Sissener Canop	2 000 000	2,1 %
Holberg Norden	1 812 539	1,9 %
Holberg Norge	1 693 763	1,8 %
Verdipapirfondet Pareto Investment	1 686 000	1,8 %
FLPS - GL S-M SUB	1 202 000	1,3 %
Holta Invest AS	1 200 000	1,3 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *)	1 010 166	1,1 %
Regents of the University Of Michi	959 183	1,0 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *)	856 021	0,9 %
State Street Bank and Trust Comp *)	766 754	0,8 %
State Street Bank and Trust Comp *)	630 473	0,7 %
Storebrand Norge I Verdipapirfond	590 932	0,6 %
Banan II AS	555 190	0,6 %
Fidelity int Real Estate Fund	531 300	0,6 %
Torstein Tvenge	500 000	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	78 269 860	83,5 %
Øvrige aksjonærer	15 495 828	16,5 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

*) For ytterligere informasjon vedr. nominee-konti henvises det til: <http://sboasa.no>

**) Gjelder kjøp av egne aksjer til bruk i aksjeprogram for ansatte.

De 20 største aksjonærene per 31. desember 2016 var som følger:

Aksjonær	Ordinære aksjer	Eier-/stemmeandel %
Selvaag Gruppen AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *)	5 268 003	5,6 %
Morgan Stanley & Co. International *)	2 782 677	3,0 %
FLPS - All Sector SUB	2 581 800	2,8 %
Pareto AS	2 065 624	2,2 %
Verdipapirfondet Pareto Investment	1 596 000	1,7 %
Holta Invest AS	1 200 000	1,3 %
Verdipapirfondet Alfred Berg Gamba	1 061 201	1,1 %
Regents of the University of Michi	1 045 000	1,1 %
Storebrand Norge I Verdipapirfond	1 002 959	1,1 %
MP Pensjon PK	962 872	1,0 %
Evermore Global Value Fund	892 805	1,0 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *)	862 364	0,9 %
J.P. Morgan Securities LLC *)	785 000	0,8 %
Holberg Norge	724 667	0,8 %
State Street Bank and Trust Comp *)	658 639	0,7 %
Verdipapirfondet DNB SMB	641 173	0,7 %
Selvaag Bolig ASA **]	637 958	0,7 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *)	564 073	0,6 %
Banan II AS	555 190	0,6 %
Sum 20 største aksjonærer	76 068 092	81,1 %
Øvrige aksjonærer	17 697 596	18,9 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

Note 14: Resultat per aksje

Resultat per aksje er beregnet som årets resultat dividert med et vektet gjennomsnitt av antall utstedte aksjer. Det er ingen utvanningseffekter relatert til aksjekapitalen i 2017 og 2016.

	2017	2016
Årets resultat som kan henføres selskapets aksjonærer, i 1.000 kroner	401 045	301 155
Vektet gjennomsnitt av antall utstedte aksjer	92 149 762	93 749 180
Resultat per aksje i kroner	4,35	3,21
Utvannet resultat per aksje i kroner	4,35	3,21

Note 15: Utbytte

Selskapet har fra 2015 etablert en policy om halvårlig utbytte. Styret har foreslått et utbytte på NOK 1,80 per aksje for andre halvår 2017, totalt NOK 168,8 millioner. Videre ble det utbetalt NOK 1,20 per aksje for første halvår, til sammen NOK 112,5 millioner. Samlet utbytte for 2017 på NOK 281,3 millioner tilsvarer 70 % av resultat etter skatt. For 2016 ble det utbetalt NOK 150 millioner, tilsvarende NOK 1,60 per aksje. Dette utgjorde 50 % av resultat etter skatt. Utbyttet for andre halvår 2017 skal godkjennes av generalforsamlingen 2.mai 2018 og er ikke bokført i konsernregnskapet.

Note 16: Rentebærende gjeld

Spesifikasjon av rentebærende gjeld

	2017	2016
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>		
Langsiktig gjeld		
Banklån	1 836 824	1 542 472
Obligasjonslån	-	496 189
Sum langsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost	1 836 824	2 038 661
Kortsiktig gjeld		
Banklån	380 608	534 681
Annen kortsiktig gjeld	-	-
Sum kortsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost	380 608	534 681
Sum rentebærende gjeld til amortisert kost	2 217 431	2 573 341

Konsernet hadde tidligere et obligasjonslån på NOK 500 millioner. Dette ble nedbetalt i 2017. I forbindelse med nedbetaling av obligasjonslånet i juni inngikk Selvaag Bolig ASA avtale med DNB om en ny kredittfasilitet med ramme på NOK 400 millioner. Tidligere hadde selskapet to kredittfasiliteter på NOK 150 millioner hver. Etter refinansieringen ble en av disse avviklet, mens den andre ble videreført. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene.

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i tre kategorier, 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån og 3) byggelån. Per 31. desember 2017 hadde ikke trukket på noen av toppfinansieringsfasilitetene, tomtelån var på NOK 1 248 millioner og byggelån var på NOK 969 millioner.

For avstemming av konsernets netto rentebærende gjeld henvises det til note 12.

Selskap <i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Låneinstrument	Långivere	2017	Valuta	Forfall
Selvaag Bolig ASA	Kassekreditt	DNB	-	NOK	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig ASA	Revolver	DNB	-	NOK	04.04.2021
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Tomtelån	DNB / Handelsbanken	81 300	NOK	30.09.2018
Selvaag Bolig Hamang AS	Tomtelån	DNB	230 344	NOK	30.09.2020
Selvaag Bolig Langhus AS	Tomtelån	DNB	85 000	NOK	30.12.2019
Selvaag Bolig ASA - Lørenporten	Tomtelån	DNB	266 554	NOK	03.08.2019
Skårer Bolig AS	Tomtelån	DNB	195 000	NOK	30.11.2018
Selvaag Løren 7 AS	Tomtelån	DNB	110 500	NOK	30.12.2019
Jaasund AS	Tomtelån	SR Bank	52 996	NOK	31.12.2018
Lervik Brygge	Tomtelån	SR Bank	119 973	NOK	01.12.2022
Aase Gaard AS	Tomtelån	SR Bank	50 000	NOK	01.12.2022
Selvaag Bolig Ballerud AS	Tomtelån	Sparebanken Øst	48 000	NOK	30.09.2019
Selvaag Bolig Formtoppen AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	203 784	NOK	31.05.2019
Selvaag Bolig Hovinenga AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	383 363	NOK	30.06.2020
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS	Byggelån	DNB	24 284	NOK	31.12.2018
Selvaag Bolig Nybyen Økern AS	Byggelån	DNB	194 753	NOK	31.12.2019
Selvaag Bolig Lørenporten AS	Byggelån	DNB	135 553	NOK	31.03.2021
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	27 027	NOK	30.09.2018
Øvrige selskaper	Andre lån	Handelsbanken	9 000	NOK	31.12.2020
Sum rentebærende gjeld			2 217 431		

Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder NIBOR med et tillegg. Per 31. desember 2017 var gjennomsnittlig rentesats tomtelån 3,23 % og byggelån 3,16 %. Forskjellene mellom de oppgitte nominelle rentesatsene og effektiv rente anses å være uvesentlige. Varighet på byggelån følger ferdigstillelse og overlevering av boliger slik at endelig nedbetaling skjer når prosjektet er fullført.

Selskap	Låneinstrument	Långivere	2016	Valuta	Forfall
Selvaag Bolig ASA	Obligasjonslån	Obligasjonseiere	496 189	NOK	27.06.2018
Selvaag Bolig ASA	Kassekreditt	DNB	-	NOK	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig ASA	Revolver	DNB	-	NOK	22.12.2017
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Tomtelån	DNB / Handelsbanken	93 300	NOK	30.09.2018
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Tomtelån	DNB / Handelsbanken	15 000	NOK	28.06.2017
Selvaag Bolig ASA - Lørenporten	Tomtelån	DNB	267 000	NOK	03.08.2019
Skårer Bolig AS	Tomtelån	DNB	195 000	NOK	30.11.2018
Selvaag Løren 7 AS	Tomtelån	DNB	110 500	NOK	30.12.2019
Maria Dehlis vei 40 AS	Tomtelån	DNB	66 000	NOK	30.06.2018
Jaasund AS	Tomtelån	SR Bank	50 450	NOK	31.12.2018
Lervik Brygge	Tomtelån	SR Bank	82 774	NOK	31.12.2018
Aase Gaard AS	Tomtelån	SR Bank	6 050	NOK	31.12.2017
Selvaag Bolig Ballerud AS	Tomtelån	Sparebanken Øst	48 000	NOK	01.01.2017
Selvaag Bolig Stasjonsby I AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	80 476	NOK	31.05.2018
Selvaag Bolig Hovinenga AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	133 238	NOK	30.06.2020
Selvaag Boligutvikling I - Kilenkollen	Byggelån	DNB	99 773	NOK	31.08.2018
Selvaag Bolig Ormerud AS	Byggelån	DNB	26 744	NOK	30.11.2017
Selvaag Bolig Glassverket AS	Byggelån	DNB	20 555	NOK	31.01.2018
Selvaag Bolig Nybyen Økern AS	Byggelån	DNB	246 183	NOK	31.12.2019
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	190 500	NOK	31.10.2017
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	85 223	NOK	30.09.2018
Nyhavn Pluss	Byggelån	DNB	165 517	NOK	30.11.2017
Selvaag Bolig ASA - Øya Lervig Brygge	Byggelån	SR Bank	82 869	NOK	14.03.2017
Øvrige selskaper	Andre lån	Handelsbanken	12 000	NOK	31.12.2020
Sum rentebærende gjeld			2 573 341		

Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder NIBOR med et tillegg. Per 31. desember 2016 var gjennomsnittlig rentesats for toptlån 5,92 %, tomtelån 3,58 % og byggelån 3,30 %. Forskjellene mellom de oppgitte nominelle rentesatsene og effektiv rente anses å være uvesentlige. Varighet på byggelån følger ferdigstillelse og overlevering av boliger slik at endelig nedbetaling skjer når prosjektet er fullført.

Langsiktig rentebærende gjeld

Forfallsplan for langsiktige lån

År	2017	2016
Tilbakebetales i løpet av 2018	-	1 269 740
Tilbakebetales i løpet av 2019	929 891	623 683
Tilbakebetales i løpet av 2020	622 708	145 238
Tilbakebetales i løpet av 2021 eller senere	284 225	-
Sum	1 836 824	2 038 661

Kortsiktig rentebærende gjeld

Tabellen nedenfor inkluderer gjeld som forfaller innen 12 måneder etter rapporteringsperioden avsluttes

Forfallsplan for kortsiktige lån

År	2017	2016
Tilbakebetales 0-6 måneder etter periodeslutt	-	145 869
Tilbakebetales 6-12 måneder etter periodeslutt	380 608	388 811
Sum	380 608	534 681

Pantstillelser og garantier mv.

Sikrede lån	2017	2016
Banklån - finansinstitusjoner	2 217 431	2 077 153

Regnskapsført verdi av eiendom stilt som sikkerhet for banklån	2017	2016
Varelager	4 016 037	4 239 381

Note 17: Leverandørgjeld og annen gjeld

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2017	2016
Leverandørgjeld	166 479	219 562
Påløpte kostnader	255 310	153 895
Andre kortsiktige finansielle forpliktelser	-	-
Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende finansiell gjeld	255 310	153 895
Annen kortsiktig gjeld *)	597 972	512 258
Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	853 282	666 153

*) Forskuddsbetalinger fra kunder utgjorde NOK 385,3 millioner i 2017. Disse utgjorde NOK 467,7 millioner i 2016.

Leverandørgjeld

Konsernets leverandørgjeld har følgende aldersfordeling per 31. desember:

Forfallsplan	2017	2016
Tilbakebetales 0-3 måneder etter periodeslutt	166 479	219 562
Tilbakebetales 3-6 måneder etter periodeslutt	-	-
Netto leverandørgjeld	166 479	219 562

Note 18: Kapitalforvaltning og finansiell risikostyring

18.1 Finansielle risikofaktorer

Konsernets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: Markedsrisiko (inkludert valutarisiko, renterisiko og prisrisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede aktiviteter for risikostyring søker å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets finansielle resultater.

Konsernsjefen og ledergruppen identifiserer og vurderer finansiell risiko på løpende basis.

(a) Markedsrisiko

(i) Valutarisiko

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Konsernet har enkelte investeringer i utenlandske virksomheter der netto eiendeler er utsatt for valutarisiko ved omregning, men i begrenset grad. Prosjekter utenfor Norge finansieres i lokal valuta gjennom datterselskapet. Konsernet kjøper imidlertid inn moduler fra utlandet i euro. Når enkelte kjøpekontrakter er signert med modulleverandør i utlandet låses kursen ved å bestille valuta til fast kurs på fremtidig oppgjør, basert på betalingsplanen fra leverandøren. Konsernet er således noe eksponert for valutarisiko.

(iii) Prisrisiko

Konsernet er generelt utsatt for prisrisiko knyttet til eiendom, og geografisk er konsernet hovedsakelig eksponert i Norge. I tillegg har konsernet et fremtidig prosjekt i Sverige, samt investert i et prosjekt i Spania. Konsernet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen for hvert prosjekt vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Konsernets prisrisiko er redusert ettersom boliger tilsvarende 60 % av total salgsverdi i et prosjekt er solgt før byggestart. Konsernet er ikke eksponert for prisrisiko i finansielle instrumenter.

Graden av risiko relatert til prisene på varer og tjenester varierer avhengig av kontrakttype. Prosjekter spenner ofte over flere år og råvarepriser og lønnskostnader kan øke i løpet av byggeperioden. De fleste kontrakter er basert på faste priser for byggeperioden, men enkelte kontrakter inneholder indekssklausuler som tillater prisøkninger.

(iii) Renterisiko

Konsernets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer konsernet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. Konsernet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektenes fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader. Se note 16 Rentebærende gjeld for detaljer om konsernets lån.

(b) Kredittrisiko

Kredittrisiko styres på konsernnivå. Konsernet er eksponert for motpartsrisiko når konsernets selskaper inngår avtaler om salg av bolig. Kredittrisiko oppstår også fra utestående fordringer, som for eksempel lån til tilknyttede selskaper.

Kredittrisiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom oppgjør finner sted gjennom profesjonelle oppgjørsmeglere. Normalt kreves 10 % i forskudd og dokumentasjon på finansiering fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett.

Basert på ovennevnte er konsernets kredittrisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

Konsernets maksimale eksponering for kredittrisiko omfatter klassene ”Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler” og ”Kontanter og kontantekvivalenter». Se note 18.3 for balanseførte verdier av disse klassene 31. desember 2017 og 2016.

(c) Likviditetsrisiko

Konservativ likviditetsstyring innebærer å ha tilstrekkelig likvide eiendeler og tilgjengelig finansiering gjennom kredittlinjer til å møte konsernets forpliktelser. I 2017 inngikk konsernet en avtale om en revolverende trekkfasilitet fra DNB på NOK 400 millioner. Samtidig ble obligasjonslånet på NOK 500 millioner innfridd og en revolverende trekkfasilitet på NOK 150 millioner avsluttet. Selskapet har en aktiv likviditetsforvaltning, og har fokus på å ha tilstrekkelig likviditet til enhver tid. Selskapet overvåker kontinuerlig prognoser og faktiske kontantstrømmer.

Se også note 16 ”Rentebærende gjeld” og note 17 ”Leverandørgjeld og annen gjeld”for forfallsanalyse av finansielle forpliktelser. Størstedelen av kortsiktig ikke-rentebærende gjeld skal tilbakebetales innen 6 måneder.

Forfallsprofil for konsernets forpliktelser (nominelle verdier)

Rentebærende forpliktelser

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	Total per 31.12.2017	← 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	→ 10 år
Banklån *)	16	2 370 566	419 405	1 642 750	308 411	-	-
Annen rentebærende gjeld	16	-	-	-	-	-	-
Sum rentebærende forpliktelser		2 370 566	419 405	1 642 750	308 411	-	-

Ikke-rentebærende forpliktelser

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	Total per 31.12.2017	← 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	→ 10 år
Leverandørgjeld	17	166 479	166 479	-	-	-	-
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld til Selvaag Gruppen	17	-	-	-	-	-	-
Påløpte kostnader	17	255 310	255 310	-	-	-	-
Andre kortsiktige finansielle forpliktelser	17	-	-	-	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	597 972	597 972	-	-	-	-
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	18.3	8 349	-	8 349	-	-	-
Sum ikke- rentebærende forpliktelser		1 028 110	1 019 761	8 349	-	-	-

*) Inkluderer estimerte rentebetalinger.

Forfallsprofil for konsernets forpliktelser (nominelle verdier)

Rentebærende forpliktelser

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	Total per 31.12.2016	← 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	→ 10 år
Banklån *)	16	2 211 356	577 213	1 470 889	163 253	-	-
Annen rentebærende gjeld	16	544 035	29 600	514 435	-	-	-
Sum rentebærende forpliktelser		2 755 391	606 813	1 985 324	163 253	-	-

Ikke-rentebærende forpliktelser

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	Total per 31.12.2016	← 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	→ 10 år
Leverandørgjeld	17	219 562	219 562	-	-	-	-
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld til Selvaag Gruppen	17	-	-	-	-	-	-
Påløpte kostnader	17	153 895	153 895	-	-	-	-
Andre kortsiktige finansielle forpliktelser	17	-	-	-	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	512 258	512 258	-	-	-	-
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	18.3	6 938	-	6 938	-	-	-
Sum ikke- rentebærende forpliktelser		892 653	885 715	6 938	-	-	-

*) Inkluderer estimerte rentebetalinger.

18.2 Risikostyring av kapital

Konsernets mål for kapitalforvaltningen er å sikre konsernselskapenes muligheter for fortsatt drift, og samtidig sikre avkastning for aksjonærene og godtgjørelse til andre interessenter, og opprettholde en optimal kapitalstruktur.

For å oppnå denne målsetningen fokuserer konsernet på lønnsomheten til de ulike prosjektene. Som hovedregel kreves det dekningsbidrag på minimum 12 % i prosjektene. For å optimalisere kapitalstrukturen vurderer ledelsen alle tilgjengelige finansieringskilder på en løpende basis. Kapitalbehov er i hovedsak finansiert gjennom en konsernkontoordning der utvalgte selskaper i Selvaag Bolig konsern inngår. I tillegg har selskapet to trekkfasiliteter på hhv NOK 400 og NOK 150 millioner som kan benyttes til generell finansiering av konsernet.

18.3 Finansielle eiendeler og forpliktelser

<i>Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser</i>	2017	2016	
		Virkelig verdi over resultatet	Lån og fordringer
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note		
Finansielle eiendeler			
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	122 982
Andre langsiktige fordringer	11	-	214 039
Langsiktige finansielle eiendeler		-	337 021
Kundefordringer		-	133 832
Andre kortsiktige finansielle fordringer	11	-	27 907
Kontanter og kontantekvivalenter		-	485 561
Kortsiktige finansielle eiendeler		-	647 300
Finansielle eiendeler		-	1 437 223

	Virkelig verdi over resultatet	Finansiell gjeld til amortisert kost	Virkelig verdi over resultatet	Finansiell gjeld til amortisert kost
Finansielle forpliktelser				
Langsiktig rentebærende gjeld	16	-	1 836 824	2 038 661
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		-	8 349	6 938
Langsiktige finansielle forpliktelser		-	1 845 173	2 045 599
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	-	380 608	534 681
Leverandørgjeld		-	166 479	219 562
Andre kortsiktig ikke-rentebærende finansielle forpliktelser	17	-	255 310	153 895
Kortsiktige finansielle forpliktelser		-	802 396	908 138
Finansielle forpliktelser		-	2 647 569	2 953 737

Klasser av finansielle eiendeler og forpliktelser

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2017	2016
Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler			
Lån til tilknyttede selskaper og felles kontrollerte virksomheter		122 982	63 757
Andre anleggsmidler	11	214 039	197 318
Kundefordringer		133 832	103 420
Andre kortsiktige finansielle fordringer	11	27 907	186 535
Sum kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler		498 760	551 030

Kontanter og kontantekvivalenter			
Kontanter og kontantekvivalenter		485 561	886 193

Leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser			
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		8 349	6 938
Leverandørgjeld		166 479	219 562
Andre kortsiktige ikke-rentebærende finansielle forpliktelser	17	255 310	153 895
Sum leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser		430 138	380 395

Rentebærende forpliktelser			
Langsiktige rentebærende gjeld	16	1 836 824	2 038 661
Kortsiktige rentebærende gjeld	16	380 608	534 681
Sum rentebærende forpliktelser		2 217 431	2 573 341

Sensitivitetsanalyse

Renterisiko

2017			
Justering i rentenivået i basispunkter	50	100	150
Effekt - Banklån	(10 736)	(21 473)	(32 209)
Effekt - Andre lån	-	-	-
Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)	(10 736)	(21 473)	(32 209)

2016			
Justering i rentenivået i basispunkter	50	100	150
Effekt - Banklån	(10 502)	(21 004)	(31 507)
Effekt - Andre lån	(2 476)	(4 952)	(7 429)
Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)	(12 978)	(25 957)	(38 935)

Tabellene ovenfor viser hvor sensitiv konsernet er for en reduksjon eller økning i rentenivået med henholdsvis 50, 100 og 150 basispunkter. Beregningene er basert på gjennomsnittlig rente for året. Effektene er beregnet på et før skatt grunnlag og basert på gjennomsnittlig utestående beløp i perioden. Effekter på resultat og egenkapital forventes å være tilnærmet lik effekt på kontantstrøm etter skatt.

Valutarisiko

Konsernet er i begrenset grad eksponert for valutarisiko. Per 31. desember 2016 og 2017 vil svingninger i størrelsesorden + / - 5% gi en uvesentlig endring i konsernets resultatregnskap, og vil påvirke den konsoliderte oppstillingen av endringer i egenkapitalen med ubetydelige beløp.

18.4 Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Prinsipper for estimering av virkelig verdi

Basert på egenskapene til de finansielle instrumenter som innregnes i konsernregnskapet, er de finansielle instrumentene gruppert i klasser som beskrevet nedenfor. Estimert virkelig verdi av konsernets finansielle instrumenter er basert på tilgjengelige markedspriser og verdivurderingsmetodene per klasse er beskrevet nedenfor.

Virkelig verdihierarki

Konsernet måler virkelig verdi ved hjelp av følgende hierarki som reflekterer de ulike faktorenes betydning ved beregning av virkelig verdi av finansielle instrumenter:

- Nivå 1: Noterte priser (ikke justert) i et aktivt marked for identiske finansielle instrumenter
- Nivå 2: Faktorer utover noterte priser (inkludert i nivå 1) som er observerbare for eiendeler eller forpliktelser, enten direkte (dvs. som priser) eller indirekte (dvs. utledet fra priser).
- Nivå 3: Faktorer for eiendeler eller forpliktelser som ikke er basert på observerbare markedsdata (ikke-observerbare faktorer)

Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler

For kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler er det nominelle beløpet justert for tapsavsetninger på fordringer vurdert til å være en rimelig tilnærming til virkelig verdi. Effekten av å ikke diskontere anses å være uvesentlig for denne klassen av finansielle instrumenter.

Kontanter og kontantekvivalenter

Virkelig verdi for denne klassen av finansielle instrumenter er vurdert å være lik det nominelle beløpet.

Leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser

For leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser, er det nominelle beløpet vurdert til å være en rimelig tilnærming til virkelig verdi. Effekten av å ikke diskontere anses å være uvesentlig for denne klassen av finansielle instrumenter.

Rentebærende forpliktelser

Virkelig verdi av finansielle forpliktelser for informasjonsformål estimeres ved å diskontere fremtidige kontraktsfestede kontantstrømmer ved å benytte dagens markedsrente tilgjengelig for konsernets tilsvarende finansielle instrumenter. Virkelig verdi for denne klassen av finansielle forpliktelser er vurdert å være lik det nominelle beløpet.

Note 19: Skatt

Spesifikasjon av inntektsskatt

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2017	2016
Betalbar skatt	(103 782)	(83 343)
For lite avsatt skatt tidligere år	-	(592)
Endring i utsatt skatt	1 129	20 241
Skattekostnad i resultatregnskapet	(102 653)	(63 694)

Konsernets virksomhet er i hovedsak knyttet til Norge med kun ubetydelige beløp som registrert i andre land. En fordeling av skattekostnaden mellom land anses dermed ikke nødvendig.

Avstemming mellom nominell og effektiv skattesats:

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2017	2016
Resultat før skattekostnad	503 532	364 582
Beregnet skatt etter nominell sats (24 %)	(120 848)	(91 146)
Skattepliktig inntekt under fritaksmetoden, i samsvar med skatteloven § 2-38	13 160	11 153
Andre ikke-fradragsberettigede kostnader	(4 287)	(4 200)
Andre ikke skattepliktige inntekter	2 542	16 293
Andre poster	-	(1 090)
Ikke resultatført eiendel ved utsatt skatt	-	-
Endring i skattesats (fra 24 % til 23 %)	3 514	3 520
Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	3 266	1 776
Skattekostnad	(102 653)	(63 694)
Effektiv skattesats *)	20,4 %	17,5 %

*) Forskjellen mellom effektiv og nominell skattesats i 2017 og 2016 skyldes hovedsakelig endring i skattesats og skattefrie gevinster ved salg av datterselskaper innenfor fritaksmetoden. Resultat før skatt inneholder både Selvaag Bolig ASAs og ikke-kontrollerende interessers andel av resultatet i deltagerlignede selskaper. Skattekostnaden i konsernet inkluderer derimot ikke skatteforpliktelse for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig konsern. Ikke-kontrollerende interessers andel av resultat i deltagerlignede selskaper behandles derfor som en permanent forskjell i konsernets skatteberegning. Skatt på ikke-kontrollerende interessers andel av perioderesultatet inngår i minoritetens andel av resultat og egenkapital. Fra inntektsåret 2018 er skattesatsen på alminnelig inntekt i Norge redusert til 23 % og utsatt skatt forpliktelse per 31. desember 2017 er beregnet med en skattesats på 23 %. Effekten på årets skattekostnad utgjør en reduksjon på NOK 3,5 millioner.

Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter som ikke er kommandittselskaper er innregnet på etter skatt basis og påvirker derfor ikke konsernets skatt, se note 24.

Utsatt skatt per 31. desember

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2017		2016	
	Eiendel	Forpliktelse	Eiendel	Forpliktelse
Anleggsmidler	6 999	-	6 100	-
Varelager (eiendom)	-	119 258	-	121 744
Fordringer	2 544	-	54	-
Kortsiktig gjeld	11 967	-	12 398	-
Langsiktig gjeld	13 897	-	13 159	-
Skattemessig underskudd til fremføring	2 971	-	5 547	-
Sum midlertidige forskjeller	38 378	119 258	37 258	121 744
Ikke regnskapsført utsatt skatt	2 657	-	-	-
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt i balansen	(83 537)	-	(84 486)	-

Eiendel ved utsatt skatt innregnes i balansen i den grad det er sannsynlig at tilstrekkelige skattepliktige overskudd vil bli generert, slik at eiendelene ved utsatt skatt kan benyttes. Det er ingen utløpsdato på fremførbare underskudd.

Selvaag Bolig ASA har i tidligere år kjøpt selskaper med utviklingstomter. Disse selskapene hadde ingen virksomhet utover å eie en tomt, og kjøpene er derfor innregnet som kjøp av enkelteiendeler. Ved kjøp av enkelteiendeler innregnes ikke utsatt skatt, hvilket innebærer at tomteverdien innregnes netto etter utsatt skatt, ref IAS 12.22 c. Tomtene i porteføljen som dette gjelder har en bokført verdi på NOK 518 millioner (618) per 31.12.2017 og målt med nominell skattesats på 23 % knytter det seg en latent skatt til disse på NOK 97,6 millioner som ikke er innregnet i balansen (73,5).

Netto bevegelse i utsatt skatt er som følger:

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2017	2016
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 1. januar	(84 486)	(158 837)
Oppkjøp av datterselskaper	-	10 464
Avgang av datterselskaper	(180)	43 646
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	1 129	20 241
Innregnet direkte i oppstillingen av endringer i egenkapital	-	-
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 31. desember	(83 537)	(84 486)

Note 20: Avsetninger

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2017	2016
Avsetninger for avtalefestet infrastruktur	60 373	75 073
Andre langsiktige avsetninger	-	-
Sum langsiktige avsetninger for andre forpliktelser	60 373	75 073

Avsetninger til avtalefestet infrastruktur er knyttet til infrastruktur og bygging av garasjeplasser på Lørenskog. Infrastruktur utgjør NOK 6,4 millioner og forventes å forfalle løpende fra 2019 og fremover. Forpliktelser til bygging av garasjeplasser er knyttet til tidligere oppførte bygg der det skal stilles et avtalt antall garasjeplasser til disposisjon. På nåværende tidspunkt er forpliktelsene oppfylt gjennom midlertidig parkering. Videre utbygging av områdene avgjør når de midlertidige parkeringsplassene fjernes og utløser bygging av permanente garasjeplasser. Forpliktelsene forfaller således når prosjektene realiseres. Tidspunkt for realisering av garasjeforpliktelsene antas å ligge flere år frem i tid.

Utvikling i perioden

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2017	2016
Per 1. januar	75 073	92 578
Forpliktelser oppstått i løpet av året og effekter av estimatendringer	-	311
Benyttede beløp	(14 700)	(17 816)
Reklassifisering etter virksomhetssammenslutning	-	-
Reklassifisering av pensjonsforpliktelser	-	-
Forpliktelser i oppkjøpt virksomhet	-	-
Per 31. desember	60 373	75 073

Note 21: Betingede forpliktelser og garantier

Konsernet er underlagt følgende betingede forpliktelser på grunn av eierinteresser i datterselskaper og tilknyttede selskaper:

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2017	2016
Betalingsgaranti ovenfor leverandør	25 163	3 972
Ikke innkrevd kapital - kommandittselskaper	7 784	17 838
Sum betingede forpliktelser	32 947	21 810

Konsernet har gitt selvskyldnergarantier på NOK 427,4 millioner i 2017 og NOK 397,4 millioner i 2016. Selvskyldnergarantiene er hovedsakelig knyttet til garantier gitt av Selvaag Bolig ASA i forbindelse med interne overføringer av tomter og tilhørende tomte- og byggelån fra Selvaag Bolig ASA til datterselskaper. Konsernet har også stilt selvskyldnergaranti for oppfyllelse av krav i henhold til Bustadoppføringslova § 12 og § 47 gjennom kjøpte garantier. I tillegg stilles det byggherregarantier overfor totalentreprenører. Forpliktelsene knyttet til garantiene er ikke balanseført.

Note 22: Godtgjørelse og honorarer til ledelsen, styret og revisorer

Denne oppstillingen av godtgjørelse gjelder for arbeid utført av ledende ansatte i Konsernet. I henhold til Allmennaksjeloven § 6-16a skal Styret utarbeide en erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og andre ledende ansatte. Konsernet har følgende prinsipper for fastsettelse av godtgjørelse til administrerende direktør og ledergruppen: Uttalelsen fra styret sier at lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og ledelsen skal være konkurransedyktig, og total godtgjørelse skal reflektere omfanget av deres ansvar. Ledende ansatte kan motta godtgjørelse som en bonus i tillegg til grunnlønn, dersom visse ytelsekriterier er oppfylt, i tillegg til ordinær tilleggsgodtgjørelse for denne type stilling. Alle ledere er medlemmer av den ordinære pensjonsordningen i konsernet. Konsernet har ingen konkret godtgjørelsesordning for administrerende direktør eller andre ledere som kobles til aksjene eller utviklingen av aksjekursen, inkludert opsjoner. Administrerende direktør har avtale om 12 måneders etterlønn ved oppsigelse.

Spesifikasjon av godtgjørelse til ledelsen (beløp i 1 000 kroner):

2017	Stilling	Lønn	Bonus	Aksjekjøps-program	Pensjon	Annet	Total
Baard Schumann	CEO/Administrerende direktør	4 569	6 525	5 290	85	698	17 166
Sverre Molvik	CFO/Finansdirektør	2 128	2 050	1 663	85	87	6 013
Halvard Kverne	Konserndirektør regioner	2 128	2 050	1 728	85	85	6 076
Øystein Klungland	Konserndirektør Stor-Oslo	2 128	2 050	1 660	85	87	6 010
Kristoffer Gregersen	Konserndirektør kommunikasjon og marked	1 295	1 200	906	85	50	3 537
Petter Cedell	Konserndirektør eiendomsinvesteringer	1 880	1 500	158	85	29	3 652
Total - Konsernledelse		14 129	15 375	11 405	510	1 036	42 454

2016	Stilling	Lønn	Bonus	Aksjekjøps-program	Pensjon	Annet	Total
Baard Schumann	CEO/Administrerende direktør	4 092	2 546	681	84	471	7 874
Sverre Molvik	CFO/Finansdirektør	2 043	1 200	321	84	38	3 686
Halvard Kverne	Konserndirektør regioner	2 043	1 200	309	84	35	3 671
Øystein Klungland	Konserndirektør Stor-Oslo	2 035	1 200	306	84	33	3 658
Kristoffer Gregersen	Konserndirektør kommunikasjon og marked	1 167	672	77	84	20	2 020
Petter Cedell	Konserndirektør eiendomsinvesteringer	1 810	1 080	23	84	19	3 016
Total - Konsernledelse		13 189	7 898	1 717	504	616	23 924

Administrerende direktør har per 31.12.2017 et lån fra Selvaag Bolig ASA på NOK 2,1 millioner. Renten tilsvarer normrenten fastsatt av Finansdepartementet.

Spesifikasjon av godtgjørelse til styret (beløp i 1 000 kroner):

	Posisjon	2017	2016
Olav Hindahl Selvaag ¹⁾	Styrets leder	525	515
Karsten Bomann Jonsen ²⁾	Styremedlem	340	335
Gisele Marchand ³⁾	Styremedlem	365	360
Peter Groth ⁴⁾	Styremedlem	315	310
Anne Sofie Bjørkholt	Styremedlem	265	260
Christopher Brunvoll ⁶⁾	Styremedlem (valgt av de ansatte)	11	31
Marianne Ørnsrud ⁵⁾	Styremedlem (valgt av de ansatte)	32	31
Rune Thomassen ⁴⁾	Styremedlem (valgt av de ansatte)	21	-
Total - Styret		1 874	1 842

¹⁾ Av honoraret utgjør NOK 65 tusen honorar for leder av kompensasjonsutvalget.
²⁾ Av honoraret utgjør NOK 75 tusen honorar for arbeid i revisjonsutvalget.
³⁾ Av honoraret utgjør NOK 100 tusen honorar som leder av revisjonsutvalget.
⁴⁾ Av honoraret utgjør NOK 50 tusen honorar for arbeid i kompensasjonsutvalget.
⁵⁾ Marianne Ørnsrud ble erstattet av Sissel Kristensen som ansattes representant i april 2017.
⁶⁾ Christopher Brunvoll erstattet Rune Thomassen som ansattes representant i april 2017.

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor:

(Beløp i NOK 1 000)	2017	2016
Lovpålagt revisjon til morselskapet	1 212	1 076
Lovpålagt revisjon til datterselskap	1 477	1 522
Andre attestasjonstjenester	266	289
Skatterådgivning	-	-
Andre tjenester utenfor revisjon	53	19
Sum godtgjørelse til revisor (eks mva)	3 008	2 906

Følgende personer i Styret eller Konsernledelse eier aksjer i Selvaag Bolig ASA per 31. desember (antall aksjer):

	Stilling/posisjon	2016	2015
Olav Hindahl Selvaag ¹⁾	Styrets leder	50 231 661	50 231 661
Karsten Bomann Jonsen	Styremedlem	5 000	5 000
Peter Groth ²⁾	Styremedlem	120 000	120 000
Gisele Marchand	Styremedlem	5 000	5 000
Marianne Ørnsrud	Vara styremedlem (valgt av de ansatte)	7 919	6 250
Christopher Brunvoll	Styremedlem (valgt av de ansatte)	16 349	4 000
Rune Thomassen	Vara styremedlem (valgt av de ansatte)	12 349	4 000
Baard Schumann ²⁾	CEO/Administrerende direktør	487 512	217 805
Halvard Kverne	Porteføljedirektør	156 195	70 390
Øystein Klungland	Porteføljedirektør	152 085	67 839
Sverre Molvik	CFO/Finansdirektør	156 195	87 390
Kristoffer Gregersen	Kommunikasjonsdirektør	70 385	19 511
Petter Cedell	Direktør Eiendomsinvesteringer	16 087	6 309

¹⁾ Inkluderer aksjer eid av Selvaag Gruppen AS og andre nærstående parter.
²⁾ Inkluderer aksjer eid av nærstående parter.

Styrets erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i Selvaag Bolig ASA
Følgende redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til medlemmer av konsernledelsen ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling september 2016, og vil også bli lagt frem for avstemning på ordinær generalforsamling mai 2018.

Retningslinjer for lederlønn

Ledende ansatte omfatter administrerende direktør og andre ledende ansatte. Med kompensasjonsordning menes i disse retningslinjene samlet lønn bestående av et eller flere av følgende elementer: Fastlønn, variabel lønn (herunder bonus) og andre goder (pensjonsytelser, etterlønnsordninger, frynsegoder og tilsvarende). Sluttvederlag omfatter kompensasjoner i tilknytning til fratredelse og kan inneholde etterlønn, andre finansielle ytelser og naturalytelser.

Hovedprinsipper for fastsettelse av kompensasjonsordninger

Lederlønningene i Selvaag Bolig ASA skal være konkurransedyktige. Kompensasjonsordningene må utformes slik at det ikke oppstår urimelig godtgjørelse på grunn av eksterne forhold som ledelsen ikke kan påvirke. De enkelte elementer i en lønnspakke må vurderes samlet, med fast lønn, eventuell variabel lønn og andre goder som pensjoner og sluttvederlag som en helhet. Styret skal ha en oversikt over den samlede verdi av den enkelte leders avtalte kompensasjon og påse at lederlønnsordningene ikke gir uheldige virkninger for bedriften eller svekker selskapets omdømme. Personer i ledelsen skal ikke ha særskilt godtgjørelse for styreverv i 100 % eide datterselskaper i samme konsern.

Variabel lønn

Eventuell variabel lønn skal bygge på følgende prinsipper: Det må være klare sammenhenger mellom de mål som ligger til grunn for den variable lønnen og virksomhetens mål. Variabel lønn må være basert på hovedsakelig objektive, definerbare og målbare kriterier. For ledergruppen kan variabel lønn (bonus) ikke overstige 100 % av fastlønn (150% for administrerende direktør). Selskapet har et aksjekjøpsprogram for selskapets ledelse hvor den enkelte kan velge å investere inntil 100 % av sin årlige bruttobonus i aksjer i selskapet, til børskurs fratrukket en verdireduksjon grunnet bindingstid/omsetningsbegrensning på tre år. Kriteriene skal være basert på forhold lederen kan påvirke og ordningen skal være tidsbegrenset. En ordning med variabel lønn må være transparent og klart forståelig.

Pensjonsytelser
Pensjonsvilkår på linje med andre ansattes vilkår i selskapet.

Sluttvederlag
I forhåndsavtale hvor toppleder fraskriver seg bestemmelsene om oppsigelsesvern i arbeidsmiljøloven, kan det avtales sluttvederlag. Sluttvederlag bør ikke benyttes ved frivillig avgang med mindre det foreligger særlige grunner for det. Sluttvederlag bør ikke overstige 12 måneders fastlønn i tillegg til eventuell lønn i oppsigelsestiden. Sluttvederlaget skal holdes tilbake hvis vilkårene for avskjed foreligger, eller hvis det i perioden hvor det ytes sluttvederlag, oppdages uregelmessigheter eller forsømmelser som kan lede til erstatningsansvar eller at vedkommende blir tiltalt for lovbrudd.

For regnskapsåret 2017 har det ikke vært avvik fra retningslinjene i avlønningen til ledende ansatte.

Note 23: Transaksjoner med nærstående parter

Mellomværende og transaksjoner mellom Selvaag Bolig ASA og dets datterselskaper, som er nærstående parter til selskapet, er eliminert ved konsolidering og fremgår ikke av denne noten. Selvaag Gruppen AS eier 53,5 % av aksjene i Selvaag Bolig. Kjøp og salg av tjenester med Selvaag Gruppen og deres nærstående parter gjøres etter forretningsmessige avtalevilkår. Dette er hovedsakelig husleie, lønnstjenester og bruk av merkevare. Detaljer om transaksjoner mellom konsernet og nærstående parter er oppgitt nedenfor.

Det har vært transaksjoner med følgende nærstående selskaper i løpet av året:

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2017	2016
Salg av varer og tjenester		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	-	-
Tilknyttede selskaper	21 448	11 265
Felleskontrollerte virksomheter		
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	-	55 000
Kjøp av varer og tjenester		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	(686)	(4 049)
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(8 897)	(8 324)
Finansinntekt		
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	1 381	997
Finanskostnad		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	-	-

Utestående konsernmellomværende per 31. desember var følgende:

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2017	2016
Fordringer		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	40 104	38 722
Tilknyttede selskaper		63 757
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	12	55 000
Gjeld		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	(41)	(509)
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(152 569)	(250)

Andre nærstående transaksjoner
I 2016 solgte Selvaag Bolig en tomt på Lørenskog til datterselskap av Selvaag Gruppen for NOK 55 millioner. Selvaag Bolig har i 2017 kjøpt og overtatt en tomt på Lørenskog for NOK 225 millioner fra Vinterparken Holding AS som er et joint venture delvis eid av Selvaag Gruppen AS.

Konsernet har stilt diverse garantier, hovedsakelig gjennom kjøpte garantier, til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter på totalt NOK 238,8 millioner.

Note 24: Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter

Selskap	År for oppkjøp	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	
			2017	2016
Sandvika Boligutvikling KS	2008	Norge	33,3 %	33,3 %
Sandvika Boligutvikling AS	2008	Norge	37,0 %	37,0 %
Stord Industribygg AS og Holding AS *)	2011	Norge	66,0 %	66,0 %
Tangen pluss AS	2011	Norge	50,0 %	50,0 %
S Trumpet Holding AB (Tidl. Projektbolaget Sädesärlan AB)	2011	Sverige	50,0 %	50,0 %
Kaldnes Brygge AS	2016	Norge	50,0 %	50,0 %
Kaldnes Boligutvikling AS **)	2012	Norge	25,0 %	25,0 %
Sandnes Eiendom Invest AS	2013	Norge	20,0 %	20,0 %
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	2013	Norge	50,0 %	50,0 %
Tiedemannsfabrikken AS	2014	Norge	50,0 %	50,0 %
Smedplassen Prosjekt AS	2014	Norge	50,0 %	50,0 %
Sinsenveien Holding AS inkl. datterselskaper	2015	Norge	50,0 %	50,0 %
Ehousing AS	2016	Norge	50,0 %	50,0 %
Sandsliåsen Utbygging AS	2016	Norge	50,0 %	50,0 %
Haakon VII's gate 4 AS og Holding AS	2017	Norge	50,0 %	-
Fornebu Sentrum Utvikling AS	2017	Norge	50,0 %	-
Pottemakerveien Utvikling AS	2017	Norge	50,0 %	-
Heimdal Stasjonsby AS	2017	Norge	50,0 %	-

*) Behandles som felleskontrollert selskap da aksjonæravtalen ikke gir majoriteten kontroll i selskapet.
**) Selskapet er heleid datterselskap av Kaldnes Brygge AS.

Spesifikasjon av investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter for 2017:

Selskap / <i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Eierandel	Regnskapsført verdi 01.01.17	Tilgang/ Avgang	Andel av resultat	Egenkapitaljusteringer og utbytte	Regnskapsført verdi 31.12.17
Sandvika Boligutvikling KS	33,3 %	686	-	-	-	686
Sandvika Boligutvikling AS	37,0 %	3 422	-	(259)	-	3 163
Kaldnes Brygge AS	50,0 %	118 907	-	9 541	-	128 448
Stord Industribygg AS og Holding AS ¹⁾	66,0 %	35 307	-	(9 114)	-	26 193
Sandnes Eiendom Invest AS	20,0 %	42 202	-	1 557	-	43 759
Tangen pluss AS	50,0 %	486	-	(72)	-	414
S Trumpet Holding AB (Tidl. Projektbolaget Sädesärlan AB)	50,0 %	45 988	-	334	-	46 322
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	50,0 %	10 037	5 000	38	-	15 075
Tiedemannsfabrikken AS	50,0 %	4 342	-	(2 257)	-	2 085
Smedplassen Prosjekt AS	50,0 %	9 351	-	(2 000)	-	7 351
Sinsenveien Holding AS inkl. datterselskaper	50,0 %	12 624	-	(8 190)	-	4 434
Sandsliåsen Utbygging AS	50,0 %	6 228	-	(115)	-	6 113
Haakon VII's gate 4 AS og Holding AS	50,0 %	-	20	(1 702)	-	(1 682)
Fornebu Sentrum Utvikling AS	50,0 %	-	5 016	-	-	5 016
Pottemakerveien Utvikling AS	50,0 %	-	53	(314)	-	(261)
Heimdal Stasjonsby AS	50,0 %	-	29 944	(905)	-	29 039
Ehousing AS	50,0 %	237	-	(152)	-	85
Sum		289 818	40 033	(13 610)	-	316 241

¹⁾ Andel av resultat inneholder en nedskrivning på NOK 10 millioner.

Spesifikasjon av investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter for 2016:

Selskap / (Beløp i 1 000 kroner)	Eierandel	Regnskapsført verdi 01.01.16	Tilgang/ Avgang	Andel av resultat	Egenkapitaljusteringer og utbytte	Regnskapsført verdi 31.12.16
Sandvika Boligutvikling KS	33,3 %	686	-	-	-	686
Sandvika Boligutvikling AS	37,0 %	3 422	-	-	-	3 422
Kaldnes Brygge AS	50,0 %	-	120 000	(1 093)	-	118 907
Kaldnes Boligutvikling AS	25,0 %	22 888	(23 855)	7 217	(6 250)	-
Stord Industribygg AS og Holding AS	66,0 %	37 523	-	(2 216)	-	35 307
Sandnes Eiendom Invest AS	20,0 %	40 242	-	1 960	-	42 202
Tangen pluss AS	50,0 %	597	-	(111)	-	486
S Trumpet Holding AB (Tidl. Prosjektbolaget Sädesärلان AB)	50,0 %	34 155	11 833	-	-	45 988
Kirkeveien Utbyggingselskap AS	50,0 %	10 000	-	37	-	10 037
Tiedemannsfabrikken AS	50,0 %	2 354	4 500	(2 512)	-	4 342
Smedplassen Prosjekt AS	50,0 %	10 500	-	(1 149)	-	9 351
Sinsenveien Holding AS inkl. datterselskaper	50,0 %	21 076	-	(8 452)	-	12 624
Sandsliåsen Utbygging AS	50,0 %	-	6 250	(22)	-	6 228
Ehousing AS	50,0 %	-	1 000	(763)	-	237
Sum		183 443	119 729	(7 104)	(6 250)	289 818

Konsernets datterselskaper har per 31. desember ytet NOK 123 millioner i lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter (63,8). Økningen skyldes at konsernet har flere deleide prosjekter enn tidligere og at økt aktivitet har medført behov for finansiering fra morselskapene.

Oppsummert finansiell informasjon (100 %) for tilknyttede selskap per 31. desember

(Beløp i 1 000 kroner)	2 017	2 016
Totale eiendeler	2 480 179	1 554 906
Total gjeld	1 986 638	1 221 822
Netto eiendeler	493 541	333 085
Totale driftsinntekter	322 086	93 928
Totalt resultat for året	3 609	(14 730)

Note 25: Øvrige inntekter

(Beløp i 1 000 kroner)	2017	2016
Leieinntekter *)	23 387	35 908
Serviceinntekter	39 602	33 000
Andre driftsinntekter	801	7 473
Sum øvrige inntekter	63 790	76 381

*) Per 31. desember 2017 og 2016 var alle leieavtaler hvor konsernet er utleier kansellerbare.

Note 26: Øvrige gevinster (tap)

Konsernet solgte seg ned til 50 % eierandel i prosjektet Kaldnes brygge i Tønsberg i 2016. Bokført gevinst på NOK 32 millioner inngår i linjen øvrige gevinster (tap).

Note 27: Hendelser etter balansedato

Konsernet solgte i mars 2018 et parkeringsanlegg på Lørenskog for NOK 21 millioner.

Hovinenga, Oslo



Resultatregnskap

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2017	2016
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Salgsinntekter	17	57 462	175 462
Leieinntekter	16	103	3 888
Sum driftsinntekter		57 565	179 349
Varekostnader		7 721	3 507
Lønnskostnader m.m.	8, 10	156 294	118 956
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	3 540	3 471
Annen driftskostnad	10	61 104	50 571
Sum driftskostnader		228 659	176 505
Driftsresultat		-171 094	2 844
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		18 899	23 276
Annen renteinntekt		5 099	726
Annen finansinntekt		785 357	461 522
Rentekostnad til foretak i samme konsern		18 890	15 393
Annen rentekostnad		32 794	40 907
Annen finanskostnad	15	24 508	13 666
Øvrige gevinster (-tap), netto	18	-28 567	0
Resultat av finansposter		704 596	415 558
Resultat før skattekostnad		533 502	418 402
Skattekostnad på ordinært resultat	9	126 468	87 367
Ordinært resultat		407 034	331 035
Årsoverskudd (Årsunderskudd)		407 034	331 035
Overføringer			
Foreslått utbytte		168 778	89 077
Avsatt til/ overført fra annen egenkapital		238 256	241 958
Sum overføringer		407 034	331 035

Balanse

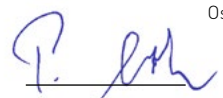
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	2 876	1 095
Sum immaterielle eiendeler		2 876	1 095
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	20 187	20 187
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	7 058	9 829
Sum varige driftsmidler		27 245	30 017
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	2 542 697	2 980 644
Investeringer i tilknyttet selskap	3	198 673	61 099
Investering i andre aksjer		4 949	1 949
Andre fordringer	5, 13	910 873	560 741
Sum finansielle anleggsmidler		3 657 192	3 604 433
Sum anleggsmidler		3 687 313	3 635 545
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	4, 13	28 330	35 098
Andre fordringer på selskap i samme konsern	13	822 666	485 605
Andre fordringer	5	55 867	60 632
Sum fordringer		906 863	581 335
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	29 861	263 975
Sum omløpsmidler		936 724	845 310
Sum eiendeler		4 624 037	4 480 855

Balanse (forts.)

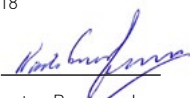
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	187 531	187 531
Egne aksjer		-4 058	-1 256
Overkursfond	6	1 395 478	1 395 478
Annen innskutt egenkapital	6	1 169 134	1 085 810
Sum innskutt egenkapital		2 748 085	2 667 563
Sum egenkapital		2 748 085	2 667 563
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	8	93	103
Sum avsetning for forpliktelser		93	103
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	266 555	846 060
Øvrig langsiktig gjeld	4, 13	1 073 050	606 720
Sum annen langsiktig gjeld		1 339 605	1 452 780
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	8 696	6 210
Betalbar skatt	9	91 840	53 121
Skyldig offentlige avgifter		11 705	9 499
Utbytte		168 778	89 077
Gjeld til selskap i samme konsern	13	203 386	173 153
Annen kortsiktig gjeld		51 849	29 348
Sum kortsiktig gjeld		536 254	360 409
Sum gjeld		1 875 952	1 813 292
Sum egenkapital og gjeld			
		4 624 037	4 480 855



Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder



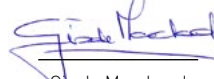
Peter Groth
Styremedlem



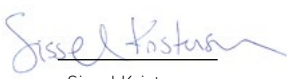
Karsten Bomann Jonsen
Styremedlem



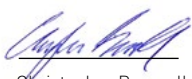
Anne Sofie Bjørkholt
Styremedlem



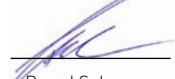
Gisele Marchand
Styremedlem



Sissel Kristensen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Christopher Brunvoll
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Baard Schumann
Administrerende direktør

Kontantstrømoppstilling

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2017	2016
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Ordinært resultat før skattekostnad		533 502	418 402
Periodens betalte skatt		-53 121	-123 780
Avskrivning på immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	2, 3	3 540	3 471
Resultatandel (fra DS/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet		-	-
Endring i kundefordringer		6 768	-19 329
Endring i leverandørgjeld		2 486	-4 209
Endring i andre tidsavgrensingsposter*)		29 550	-54 645
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		551 292	167 329
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-767	-
Innbetalinger ved salg av datterselskap og tilknyttede selskap		69 343	-
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap og tilknyttede selskap		-40 033	-311 151
Innbetalinger på lånefordringer konsern (kort-/langsiktig)		34 085	-
Utbetalinger på lånefordringer konsern (kort-/langsiktig)		-101 759	-32 954
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-39 131	-344 105
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Netto inn-/utbetaling kassekreditt		-	-
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (kort-/langsiktig)		-	420 000
Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner		-517 296	-280 325
Innbetalinger av konsernbidrag fra datterselskaper		194 959	216 921
Utbetalinger av konsernbidrag til datterselskaper		-167 009	-
Utbetalinger av utbytte		-197 820	-135 961
Tilbakekjøp av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA		-76 892	-23 834
Salg av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA		17 783	8 561
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		-746 275	205 362
Netto kontantstrøm for perioden		-234 114	28 586
Konter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		263 975	235 389
Konter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		29 861	263 975

*) Netto effekt fra konsernbidrag utgjør NOK 619,3 millioner for 2017, mot NOK 294,4 millioner i 2016.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift. Salg av varer resultatføres når selskapet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler kostnadsføres.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til egne utviklingsaktiviteter kostnadsføres løpende.

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende.

Varige driftsmidler

Tomter og leiligheter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøpet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Investeringer i andre selskaper

Med unntak for kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer, brukes kostmetoden som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for

nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varelager og bygg i arbeid

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi. Kostprisen for tilvirkede varer inkluderer direkte materialer og lønnskostnader med tillegg av en forholdsmessig andel av indirekte kostnader.

Ved utbygging av boliger i egenregi benytter selskapet løpende avregningsmetode, der inntektsføringen av prosjektfortjeneste begrenses til den relative andelen av prosjektet som er solgt.

Den praktiske konsekvensen av det benyttede regnskapsprinsippet er at i prosjektperioden blir totalt medgåtte prosjektkostnader utgiftsført som varekostnad, og prosjektverdi (kostnader pluss andel fortjeneste) blir inntektsført og aktivert i balansen. Prosjektverdi redusert med innbetalinger fra kunder blir normalt oppført som varer i arbeid. Hvis betalinger fra kunde overstiger opptjent kontraktsinntekt blir det overskytende oppført som forskudd fra kunde.

Når prosjektet er ferdig, overføres kostpris på usolgte boliger til varelager, og dermed reduseres driftsinntekter og varekostnader med usolgte boligers kostpris. Dette kan i enkelte situasjoner ved prosjektets avslutning gi lav eller negativ driftsinntekt/varekostnad i selskapets årsregnskap.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Fordringer

Kundefordringer føres i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som salgsinntekter og varekostnad.

Terminkontrakter

Selskapet og konsernet bruker terminkontrakter på utenlandsk valuta for å sikre en framtidig vekslingskurs på eksisterende (balanseførte) fordringer/gjeld (verdisikring), eller på rimelig sikre framtidige inn-/utbetalinger i fremmed valuta (kontantstrømsikring).

Terminkontrakter som sikrer framtidige inn-/utbetalinger, regnskapsføres ikke.

Gjeld

Lån innregnes første gang til virkelig verdi fratrukket transaksjonskostnader. Lån måles deretter til amortisert kost; forskjeller mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdi innregnes i resultatregnskapet over låneperioden ved bruk av effektiv rentemetoden. Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre konsernet har en ubetinget rett til å utsette nedbetaling av gjeld i minst 12 måneder etter utløpet av rapporteringsperioden.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Pensjoner

Regnskapsføring av pensjoner skjer i samsvar med Norsk RegnskapsStandard "Pensjonskostnader".

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres. AFP-forpliktelser innenfor LO/NHO-ordningen er en ytelsebasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsbasert ordning da den ikke er målbar.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige

verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Note 1: Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler	Goodwill
Anskaffelseskost 01.01.	22 500
Tilgang	-
Avgang	-
Anskaffelseskost 31.12.	22 500
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	22 500
Balanseført verdi 31.12.	-
Årets avskrivninger	-
Forventet økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær

Selvaag Bolig ASA kjøpte ansatte fra Selvaagbygg i desember 2009. Goodwill knyttet til denne transaksjonen er balanseført i selskapsregnskapet og avskrives over forventet økonomisk levetid. I konsernregnskapet er goodwill knyttet til transaksjonen kostnadsført direkte.

Note 2: Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Tomter	Driftsløsøre, inventar etc.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	20 187	17 867	38 054
Tilgang	-	768	768
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	20 187	18 635	38 822
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	11 578	11 578
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-	-	-
Balanseført verdi 31.12.	20 187	7 058	27 245
Årets avskrivninger	-	3 540	3 540

Tomter avskrives ikke. Driftsløsøre, inventar etc. avskrives lineært over 3-5 år.

Note 3: Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretningskontor	Eier-/ stemme-andel	Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Selvaag Pluss AS	Oslo	100 %	165 394	266	207 368
Selvaag Utsikten AS	Oslo	100 %	5 800	57	5 502
Selvaag Boligutvikling I AS	Oslo	100 %	116 433	80 517	135 982
Selvaag Boligmegling AS	Oslo	100 %	3 527	-40	3 115
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	Oslo	100 %	1 460	-1 412	1 460
Selvaag Bolig Glassverket AS	Oslo	100 %	20 343	8 605	21 151
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Oslo	100 %	176 645	31 268	294 151
Selvaag Bolig Ormerud AS	Oslo	100 %	2 200	10 335	2 200
Selvaag Bekkebakken AS	Oslo	100 %	3 000	-640	3 000
Selvaag Bolig Langhus AS	Oslo	100 %	7 161	-129	7 290
Selvaag Bolig Solberg AS	Oslo	100 %	15 252	-120	15 480
Selvaag Løren 7 AS	Oslo	100 %	122 377	137 100	131 727
Selvaag Bolig Hamang AS	Oslo	100 %	32 973	-4 807	38 246
Selvaag Bolig Øst AS ¹⁾	Oslo	30 %	218 785	-851	110 438
Selvaag Bolig Rogaland AS	Stavanger	100,0 %	220 501	-4 662	380 418
Selvaag Pluss Eiendom KS ²⁾	Oslo	66,7 %	433 746	-18 755	408 704
H-Pro 5 AS	Oslo	100 %	165 001	-721	160 923
Selvaag Bolig Ballerud AS	Oslo	100 %	1 902	-1 128	8 793
Selvaag Bolig Avløs AS	Oslo	100 %	1 050	-49	1 738
Selvaag Bolig Tomt II AS	Oslo	100,0 %	473	-	473
Selvaag Bolig Landås AS	Oslo	100,0 %	1 955	-583	9 226
Øya Lervig Brygge AS	Stavanger	100,0 %	51 603	14 290	63 047
Selvaag Bolig Hovinenga	Oslo	100,0 %	12 857	-2 510	45 735
Selvaag Bolig Torvmyra AS	Trondheim	100,0 %	1 290	-3	21 852
Selvaag Bolig Lørenporten AS	Oslo	100,0 %	236 782	-4 992	378 486
Vestparken AS	Oslo	100,0 %	4 423	1 846	4 442
Skårer Bolig AS	Oslo	100,0 %	48 411	722	12 498
Lørenskog Sentrum Vest AS	Oslo	100,0 %	-10 272	300	68 590
Kaldnes Brygge Syd AS	Oslo	100,0 %	3 045	-172	663
Balanseført verdi 31.12.					2 542 697

¹⁾Selskapet er eiet 30 % av morselskapet og 70 % av datterselskap
²⁾Selskapet er eiet 66,7 % av morselskapet og 33,3 % av datterselskap

Tilknyttet selskap	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme-andel	Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Sandvika Boligutvikling KS	Oslo	33,3 %	6 574	-681	2 377
Sandvika Boligutvikling AS	Oslo	37,0 %	481	14	332
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	Oslo	50,0 %	4 200	99	15 000
Smedplassen Prosjekt AS	Trondheim	50,0 %	9 395	-4 088	10 500
Tiedemannsfabrikken AS	Oslo	50,0 %	3 959	-4 645	7 020
Sinsenveien Holding AS *)	Oslo	50,0 %	7 498	-21 553	23 620
Sandsliåsen Utbygging AS	Bergen	50,0 %	6 222	-233	6 250
Heimdal Stasjonsby AS	Trondheim	50,0 %	54 839	-1 109	29 944
Fornebu Sentrum Utvikling AS	Oslo	50,0 %	9 574	-456	5 016
Pottemakerveien Utvikling AS	Oslo	50,0 %	-521	-627	53
Haakon VII gt 4 Holding AS	Trondheim	50,0 %	-3 645	-3 670	20
Haakon VII gt 4 AS	Trondheim	50,0 %	47 702	-6 991	-
Kaldnes Brygge AS	Tønsberg	50,0 %	8 630	28 628	97 541
Stord Industribygg Holding AS	Stord	66,0 %	-22 006	-2 963	-
Ehousing AS	Oslo	50,0 %	-435	-401	1 000
Balanseført verdi 31.12.					198 673

Selvaag Bolig ASA har en uinnkalt kapitalforpliktelse på TNOK 1.184 for sin eierandel Sandvika Boligutvikling KS.
Selvaag Bolig ASA har en uinnkalt kapitalforpliktelse på TNOK 6.600 for sin eierandel Nesttun Pluss KS.
*) På grunn av ikke-kontrollerende eier i underliggende selskaper er den økonomiske eksponeringen 47,5 %.

Datterselskap eiet gjennom andre datterselskaper	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel
Aase Gaard AS	Stavanger	100 %
Aase Gaard Bolig I AS	Stavanger	100 %
Aase Gaard Bolig II AS	Stavanger	100 %
Administrasjonsbygget AS	Stavanger	100 %
Alfaz Del Sol Services SL	Spania	100 %
Norcic Sol Commercial SL	Spania	100 %
Nordic Residential SL	Spania	100 %
Bo Emmaus AS	Stavanger	100 %
Jaasund AS	Stavanger	100 %
Jaasund Bolig I AS	Stavanger	100 %
Jaasund Bolig II AS	Stavanger	100 %
Jaasund Bolig III AS	Stavanger	100 %
Jaasund Næring AS	Stavanger	100 %
Lade Alle 67-69 Holding AS	Oslo	100 %
Lervig Brygge AS	Stavanger	100 %
Lervig Brygge Vest AS	Stavanger	100 %
Løren 5 Næring AS	Oslo	100 %
Nesttun Pluss Komplementar AS	Oslo	75 %
Nesttun Pluss KS	Oslo	75 %
Nyhavn Pluss AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Kornmoenga AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Lillohøyden AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Løren 2B AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Oslo	100 %
Lørenvangen 22 Hjemmel AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Nybyen Økern AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Stasjonsby I AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Formtoppen AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Vinterportalen AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Vaagen AS	Stavanger	80 %
Selvaag Pluss International Holding AS	Oslo	100 %
Selvaag Pluss Service AS	Oslo	100 %
Selvaag Pluss Service AB	Sverige	100 %
SPEKS Property SL	Spania	100 %
Selvaag Bolig Bispelua Komplementar AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Bispelua AS	Oslo	100 %
Strandkanten Pluss II AS	Oslo	100 %
Vestparken Parkering AS	Oslo	100 %

Note 4: Fordringer og gjeld

<i>Kundefordringer</i>	2017	2016
Kundefordringer til pålydende	28 330	35 098
Avsetning til tap på kundefordringer	-	-
Kundefordringer i balansen	28 330	35 098

<i>Langsiktig gjeld med forfall innen 5 år</i>	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner (spesifikasjon under)	266 555	846 060
Sum	266 555	846 060

<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>	Långiver	Valuta	Forfall	Rentesats	Saldo
Tomtelån	DNB Bank ASA	NOK	03.08.2019	NIBOR 3m + 2.60pp	266 555
Sum					266 555

<i>Langsiktig gjeld med forfall over 5 år</i>	2017	2016
Annen langsiktig gjeld til konsernselskap	1 073 050	606 720
Sum	1 073 050	606 720

<i>Forfallsplan for langsiktig gjeld:</i>	2017	2016
Tilbakebetales i løpet av 2017	-	82 869
Tilbakebetales i løpet av 2018	-	496 191
Tilbakebetales i løpet av 2019	266 555	267 000
Tilbakebetales i løpet av 2020	-	-
Tilbakebetales i løpet av 2021 eller senere	1 073 050	606 720
Sum	1 339 605	1 452 780

<i>Gjeld sikret ved pant</i>	2017	2016
Gjeld	266 555	846 060

<i>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</i>	2017	2016
Tomter	-	-
Aksjer i datterselskap	447 076	447 076

Note 5: Fordring på tilknyttede selskaper

	Kortsiktig		Langsiktig	
	2017	2016	2017	2016
Tiedemannsfabrikken AS	2 673	-	-	18 598
Kaldnes Brygge AS	1 558	-	12 200	26 881
Dockside Næring AS	30	-	-	-
Kaldnes Boligutvikling AS	130	-	-	-
Sinsenveien Holding AS	-	-	9 295	3 076
Smedplassen Prosjekt AS	2 280	-	4 220	4 089
Sandsliåsen Utbygging AS	625	-	6 072	-
Stord Industribygg AS	-	-	1 000	1 000
Stord Industribygg Holding AS	-	-	48 863	-
Heimdal Stasjonsby AS	1 004	-	1 500	-
Haakon VII's gate 4 AS	1 690	-	44 900	-
Fornebu Sentrum Utvikling AS	11 657	-	-	-
Pottemakerveien Utvikling AS	-	-	30 389	-
Sandvika Boligutvikling KS	90	-	-	-
Ehousing AS	-	-	1 583	100
Sum	21 737	-	160 022	53 745

Note 6: Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	187 531	-1 256	1 395 478	1 085 810	2 667 563
Kjøp og salg egne aksjer	-	-2 802	-	-46 189	-48 991
Årets resultat	-	-	-	407 034	407 034
Utbetalt utbytte	-	-	-	-108 743	-108 743
Avsatt utbytte	-	-	-	-168 778	-168 778
Egenkapital 31.12.	187 531	-4 058	1 395 478	1 169 134	2 748 085

Note 7: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 187 531 376 består av 93 765 688 aksjer á kr 2,00.

20 største aksjonærer pr 31.12.2017	Antall aksjer	Eierandel
Selvaag Gruppen AS	50 180 087	53,5 %
Landsforsakringar Fastighetsfond	5 278 334	5,6 %
Morgan Stanley & Co. Int. PLC. *)	2 747 423	2,9 %
Pareto AS	2 065 624	2,2 %
Selvaag Bolig ASA **)	2 004 071	2,1 %
SEB Prime Solutions Sissener Canop	2 000 000	2,1 %
Holberg Norden	1 812 539	1,9 %
Holberg Norge	1 693 763	1,8 %
Verdipapirfondet Pareto Investment	1 686 000	1,8 %
FLPS - GL S-M SUB	1 202 000	1,3 %
Holta Invest AS	1 200 000	1,3 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *)	1 010 166	1,1 %
Regents of the University Of Michi	959 183	1,0 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *)	856 021	0,9 %
State Street Bank and Trust Comp *)	766 754	0,8 %
State Street Bank and Trust Comp *)	630 473	0,7 %
Storebrand Norge I Verdipapirfond	590 932	0,6 %
Banan II AS	555 190	0,6 %
Fidelity int Real Estate Fund	531 300	0,6 %
Torstein Tvenge	500 000	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	78 269 860	83,5 %
Øvrige aksjonærer	15 495 828	16,5 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

*) For ytterligere informasjon vedr. nominee-konti henvises det til: <http://sboasa.no/>

**) Gjelder kjøp av egne aksjer til bruk i aksjeprogram for ansatte.

Note 8: Pensjoner

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven.

Innskuddspensjon
Selvaag Bolig ASA har en innskuddsordning for alle ansatte.

AFP-pensjon
Selskapet har også en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) som totalt omfatter 72 ansatte. Den nye AFP-ordningen, som gjelder fra og med 1. januar 2011 er å anse som en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsordning frem til det foreligger pålitelig og tilstrekkelig informasjon slik at selskapet kan regnskapsføre sin proporsjonale andel av pensjonskostnad, pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler i ordningen. Selskapets forpliktelser 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 forventet utbetaling på underdekningen i den gamle AFP-ordningen.

Andre usikrede ordninger
Selskapet har også andre usikrede ordninger der forpliktelsen årlig blir beregnet og bokført.

Pensjonskostnader	2017	2016
Pensjonskostnad - IBP/UFP	3 840	3 985
Øvrige pensjonskostnader (inkl. AFP)	943	817
Netto pensjonskostnader	4 783	4 802

Pensjonsforpliktelser	2017	2016
Avtalefestet pensjon (AFP)	-	-
Andre pensjonsavtaler	93	103
Sum netto pensjonsforpliktelser	93	103

Økonomiske forutsetninger		
Antall aktive personer - AFP	72	54
Antall aktive personer - Andre udekkede ordninger	2	2
Diskonteringsrente	2,30 %	2,10 %
Forventet lønnsregulering/pensjonsøkning	2,50 %	2,25 %
G-regulering	2,25 %	2,00 %
Forventet uttaksprosent AFP-ordningen	50,00 %	50,00 %

Note 9: Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2017	2016
Midlertidige forskjeller		
Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-2 869	-1 913
Netto pensjonsmidler/-forpliktelser	-93	-103
Regnskapsmessig avsetninger	-9 531	-2 531
Gevinst- og tapskonto	-13	-16
Andre forskjeller	-	-
Netto midlertidige forskjeller	-12 506	-4 563
Underskudd til fremføring	-	-
Grunnlag for utsatt skattefordel	-12 506	-4 563

23 % utsatt skattefordel	-2 876	-1 095
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-
Utsatt skatt/ -skattefordel i balansen	-2 876	-1 095

Utsatt skattefordel er i sin helhet oppført i balansen fordi det etter selskapets vurdering er sannsynlig at posisjonen kan utnyttes mot fremtidige overskudd.

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2017	2016
Resultat før skattekostnad	533 502	418 402
Permanente forskjeller	-743 326	-431 138
Grunnlag for årets skattekostnad	-209 824	-12 736
Endring i midlertidige resultatforskjeller	7 943	-266
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-201 882	-13 002
Posteringer direkte mot egenkapital med skatteeffekt	-	-
Mottatt konsernbidrag	782 660	392 495
Avgitt konsernbidrag	-203 386	-167 009
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	377 393	212 484

Fordeling av skattekostnaden	2017	2016
Betalbar skatt på årets resultat	90 574	53 121
Betalbar skatt konsernbidrag ført mot investering	-9 104	-5 948
Effekt avgitt konserbidrag	46 779	40 082
Skattekostnad før endring utsatt skatt	128 249	87 255
Endring i utsatt skatt	-1 781	112
Skattekostnad	126 468	87 367

Betalbar skatt i balansen	2017	2016
Betalbar skatt (24 % av gr.lag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	-48 452	-3 251
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-48 813	-41 752
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	187 839	98 124
Betalbar skatt forhåndsligning avviklede selskap	1 266	-
Betalbar skatt i balansen	91 840	53 121

Avstemming skattekostnad	2017	2016
24 % av resultatet før skatt	128 040	104 600
Permanente forskjeller (24 %)	-178 398	-107 785
Endring i skattesats	-1 909	-1 624
Skatteeffekt av konsernbidrag ført som inntekt datter (finans)	178 735	92 175
Sum	126 468	87 367

Avstemming utsatt skattefordel i balansen	2017	2016
Utsatt skatt/ -skattefordel 01.01	-1 095	-1 207
Endring utsatt skatt	-1 781	112
Utsatt skatt/ -skattefordel 31.12	-2 876	-1 095

Note 10: Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnad	2017	2016
Lønn	111 144	93 392
Arbeidsgiveravgift	17 124	13 820
Pensjon	4 783	4 802
Andre personalkostnader	23 243	6 943
Sum	156 294	118 956
Gj.snittlig antall ansatte	68	69

	Lønn	Bonus	Pensjon	Annet	Sum
Godtgjørelse til daglig leder	4 569	9 472	85	3 041	17 166

Daglig leder har per 31.12.2017 et lån fra Selvaag Bolig ASA på NOK 2,1 millioner. Renten tilsvareer normrenten fastsatt av Finansdepartementet. For godtgjørelser til andre ledende ansatte og aksjer eiet av ledelsen og styremedlemmer vises det til note 22 i konsernregnskapet for Selvaag Bolig ASA.

Bonus gis på diskresjonær basis til de ledende ansatte ut i fra kriterier knyttet til resultater, utøvelse av ledelse i samsvar med selskapets verdi-grunnlag og andre kvalitative og kvantitative kriterier som den enkelte leder kan påvirke.

Daglig leder har en avtale om 12 måneders etterlønn ved oppsigelse.

De ansatte har ingen aksjeverdibasert godtgjørelse.

Det er utbetalt TNOK 1 874 i styrehonorar i 2017. Se note 22 i konsernregnskapet for detaljer.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2017	2016
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	1 212	1 076
Andre attestasjonstjenester	266	27
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	-	-
Annen bistand	53	19
Sum godtgjørelse til revisor	1 531	1 122

Note 11: Bundne midler

Det er ingen bundne midler i selskapet per 31.12.2017.

Note 12: Transaksjoner med nærstående parter

Detaljer om transaksjoner mellom Selvaag Bolig ASA og andre nærstående parter er oppgitt nedenfor. Mellomværende og transaksjoner mellom Selvaag Bolig ASA og dets datterselskaper, som er nærstående parter til selskapet, fremgår ikke av denne noten.

Salg av varer og tjenester	2017	2016
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	-	-
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap) *	21 448	66 265

* I 2016 knytter 55 millioner seg til salg av tomteområde ved Lørenskog Stasjon

Kjøp av varer og tjenester	2017	2016
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	686	4 049
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap)	8 897	8 324

Finansinntekt	2017	2016
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	1 381	364
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap)	-	633

Finanskostnad	2017	2016
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	-	-

Utestående mellomværende pr 31.12:

Fordringer	2017	2016
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	40 104	38 722
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap)	12	55 081

Gjeld	2017	2016
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	41	509
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap)	2 303	251

Varer og tjenester til nærstående parter er solgt til samme priser og vilkår som benyttes ovenfor ekstern tredjepart. Administrative tjenester kjøpes fra morselskapet til markedspris.

Note 13: Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Kortsiktige fordringer	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2017	2016	2017	2016
Selskap i samme konsern	4 968	30 842	822 666	485 572
Sum	4 968	30 842	822 666	485 572

Fordringer med forfall senere enn 1 år	Andre fordringer	
	2017	2016
Selskap i samme konsern	617 341	466 203
Sum	617 341	466 203

Kortsiktig gjeld	Annen kortsiktig gjeld Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2017	2016	2017	2016
Selskap i samme konsern	444	-	203 386	172 969
Sum	444	-	203 386	172 969

Langsiktig gjeld med forfall over 1 år	Øvrig langsiktig gjeld	
	2017	2016
Selskap i samme konsern	1 073 050	606 720
Sum	1 073 050	606 720

Note 14: Betingede forpliktelser og garantier

Ikke innkalt KS/IS - kapital	2017	2016
	7 784	17 838
	7 784	17 838

Ikke innkalt KS/IS - kapital relateres til selskapets investeringer i indre selskap og kommandittselskaper (note 3).

Selvaag Bolig ASA har stilt følgende garantier:	Beløp
Skattetrekksgaranti	5 900
Selvskyldnergaranti	427 375
Byggherregaranti	313 310
Forskuddsgaranti iht. Bustadsoppføringsloven § 47	226 763
Entreprenørgaranti iht. Bustadsoppføringsloven § 12	641 563
Betalingsgaranti ovenfor Skatt Øst	49 239
Sum	1 664 150

Note 15: Annen finanskostnad

Annen finanskostnad består av:	2017	2016
Valuta	10	5
Nedskrivning på aksjer i datter	7 127	9 192
Annen finanskostnad (garantier og amortisert kost m.m)	17 371	4 468
Sum	24 508	13 666

Note 16: Annen leieinntekt

På noen av tomtene i Selvaag Bolig ASA står det næringsbygg som leies ut. Selvaag Bolig ASA mottar leieinntekter på disse og egne tomter frem til en beslutning om riving av bygningsmassen og klargjøring for boligformål. I 2017 beløp leieinntektene seg til TNOK 103. sammenlignet med TNOK 3 888 i 2016. Nedgangen skyldes at eiendommer som har leieinntekter er solgt eller skilt ut i egne datterselskap.

Note 17: Salgsinntekter

Salgsinntektene relaterer seg til omsetning i Norge.

Salgsinntekter består av:	2017	2016
Prosjektledelse og forretningsførsel	43 994	30 062
Andre salgsinntekter	13 467	145 400
SUM	57 462	175 462

Note 18: Store enkeltransaksjoner

I mars solgte selskapet aksjene i det heleide datterselskapet Maria Dehlis vei 40 AS med en regnskapsmessig gevinst på NOK 57,5 millioner.

Selskapet har samtidig ryddet og forenklet i selskapsstrukturen i løpet av 2017 hvor fire datterselskap er avviklet. Disse avviklingene har gitt et netto regnskapsmessig tap på NOK 86 millioner for selskapet, som ikke påvirker konserntallene.

Erklæring fra styret og daglig leder

Vi bekrefter at konsernets og morselskapets årsregnskap for 2017 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets og morselskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Styrets årsberetning gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og morselskapet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

Styret i Selvaag Bolig ASA
Oslo, 22. mars 2018

Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder

Peter Groth
Styremedlem

Karsten Bomann Jonsen
Styremedlem

Anne Sofie Bjørkholt
Styremedlem

Gisele Marchand
Styremedlem

Sissel Kristensen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)

Christopher Brunvoll
Styremedlem
(valgt av de ansatte)

Baard Schumann
Administrerende direktør



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig ASA

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Selvaag Bolig ASAs årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Selvaag Bolig ASA per 31. desember 2017 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Selvaag Bolig ASA per 31. desember 2017 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

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.

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2017. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

Det har ikke vært vesentlige endringer i selskapets virksomhet eller risikobilde. I lys av dette, har vi fokusert på det samme sentrale forholdet i år som i fjor.

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 Bolig ASA

Sentrale forhold ved revisjonen	Hvordan vi i vår revisjon håndterte sentrale forhold ved revisjonen
---------------------------------	---

Verdi av varelager
Note 3 og note 5 til årsregnskapet

Selskapets varelager består av

- råtomter,
- prosjekter under utvikling, og
- usolgte ferdigutviklede enheter

Varelageret utgjør en betydelig del av selskapets eiendeler, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi, som krever at ledelsen utøver skjønn. Dersom et vesentlig verdifall inntreffer kan det medføre nedskrivning av selskapets varelager. Det er regnskapsført to mindre nedskrivninger på til sammen 15 mnok i årsregnskapet for 2017.

Et prosjekt igangsettes først når minstekrav for forhåndssalg er oppnådd. Resterende selges normalt jevnt frem mot prosjektenes ferdigstillelse. Risikoen for verdifall av prosjekter under utvikling er derfor lavere enn for råtomter og usolgte ferdigutviklede enheter. Vi har derfor i hovedsak fokusert på verdsettelsen av råtomter og usolgte ferdigutviklede enheter.

Råtomter

Verdien av bokført verdi råtomter måles hvert år mot netto realisasjonsverdi. Dersom netto realisasjonsverdi er lavere gjennomføres nedskrivninger. Ledelsen utleder netto realisasjonsverdi av råtomter ved hjelp av neddiskonterte kontantstrømmer i en sluttprognose, som kan inneholde faktorer som forventede boligpriser og avkastning, godkjennelser fra myndigheter og estimerte byggekostnader. Fastsettelse av forutsetningene krever at ledelsen anvender skjønn. Anvendelse av skjønn påvirker verdien av råtomtene og resultatregnskapet direkte.

Råtomter

Anskaffelseskost av råtomter består av historisk kostpris, tillagt akkumulerte tomtelånsrenter fra det tidspunktet tomten ble ferdig regulert. Bokført kostpris for alle vesentlige kjøp av tomter er kontrollert mot kjøpskontrakter. For råtomter hvor det var aktivert tomtelånsrenter for første gang, kontrollerte vi om det finnes dokumenter for regulering til boligformål, og aktiverte beløp mot revisjonsoppgaver mottatt direkte fra selskapets bankforbindelser. Videre kontrollerte vi at uttak av råtomter var underbygget av salgsdokumentasjon eller dokumentasjon for godkjent start av bygging. Disse handlingene avdekket ingen vesentlige avvik.

For å ta stilling til netto realisasjonsverdi av råtomtene innhentet vi ledelsens- og eksterne verdsetters verdivurdering. Fordi ledelsen og den eksterne verdsetteren har gjort verdsettelse uavhengig av hverandre er det en rimelig antagelse at verdien er fornuftig vurdert dersom de ligger nær hverandre.

Vi tok stilling til eksterne verdsetters kompetanse og objektivitet ved å vurdere at de har anvendt anerkjente og hensiktsmessige metoder og forutsetninger i verdsettelsene. Vi gjennomgikk også ledelsens korrespondanse for å undersøke at verdsetter fikk et uhildet mandat fra ledelsen. Disse handlingene ga oss ingen indikasjoner på feil eller manglende objektivitet i de eksterne verdsettelsene.

For tomter hvor verdiene fra de to kildene avvok, og minst en av verdsettelsene viser behov for nedskrivning, utfordret vi ledelsen ytterligere.

Vår vurdering omfattet sammenligninger mot tilsvarende forutsetninger i de eksterne verdsettelsene, reguleringsmessig status, observerte markedspriser og vår kjennskap til og erfaringer fra selskapets andre prosjekter. Våre kontroller viste at de forutsetninger ledelsen har benyttet var rimelige. Komponentene i avkastningskravet testet vi mot markedsdata og våre egne forventninger. Vi fant at ledelsens forutsetninger var rimelige.

	Uavhengig revisors beretning Selvaag Bolig ASA
Usolgte ferdigstilte enheter Ledelsen vurderer hvert år bokført verdi av usolgte ferdigstilte enheter mot forventet netto realisasjonsverdi. Dersom netto realisasjonsverdi er lavere gjennomføres nedskrivninger. Netto realisasjonsverdi er basert på skjønn. Anvendelsen av skjønn påvirker bokført verdi av usolgte enheter og resultatregnskapet direkte.	Usolgte ferdigutviklede enheter For å ta stilling til verdien av usolgte ferdigutviklede enheter innhentet vi oversikt over disse enhetene og deres bokførte anskaffelseskost og sammenlignet disse med forventet netto realisasjonsverdi. Vi kontrollerte bokført verdi av enhetene ved å teste ledelsens interne kontroller rettet mot å henhøre kostnader på riktig prosjekt og enhet. Vi kontrollerte netto realisasjonsverdi ved å sammenligne ledelsens estimerte salgspriser mot observerte markedsverdier for nylige sammenlignbare salg i området. Vi var spesielt oppmerksomme i vurderingen av enheter lokalisert i områder hvor utviklingen i boligmarkedet har vært svak. Videre vurderte vi salgsprisene, fratrasket estimerte salgs- og markedsomkostninger, opp mot de bokførte anskaffelseskostnadene. Våre handlinger viste at netto realiserbar verdi forsvarte bokført anskaffelseskost for de usolgte enhetene. Vi vurderte og fant at informasjonen i note 3 og note 5 var i overensstemmelse med kravene i IFRS og at informasjonen reflekterer nedskrivningsprosessen og ledelsens bruk av skjønn på en hensiktsmessig måte.
Øvrig informasjon Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, redegjørelsene om eierstyring og selskapsledelse og samfunnsansvar, men inkluderer ikke årsregnskapet og 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. 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, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om	
(3)	

	Uavhengig revisors beretning Selvaag Bolig ASA
fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette. Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet. Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg: - identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll. - opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll. - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige. - konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften. - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde. - innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon. Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har	
(4)	



avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Vi gir styret en uttalelse om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og om at vi har kommunisert og vil kommunisere med dem alle relasjoner og andre forhold som med rimelighet kan tenkes å kunne påvirke vår uavhengighet, og, der det er relevant, om tilhørende forholdsregler.

Av de sakene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av årsregnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse sakene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av saken, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at en sak ikke skal omtales i beretningen siden de negative konsekvensene av en slik offentliggjøring med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at saken blir omtalt.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 22. mars 2018

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor

Kaldnes brygge, Tønsberg



Fornebu, Bærum



Selvaag Bolig ASA

Postadresse:
Postboks 13, Øvre Ullern
0311 Oslo

Besøksadresse:
Silurveien 2
0380 Oslo

Telefon: 02224
E-post: post@selvaagbolig.no
www.selvaagbolig.no

facebook.com/selvaagbolig
twitter.com/SelvaagAksjen

Foto:

APELAND s. 5
Selvaag Bolig s. 6, 7, 24, 25
Michał Tomaszewicz s. 85

Illustrasjoner:

Tegmark s. 1, 3
Oxivisuals s.10
Blinkskudd s. 16
EVE Images s. 21
Forbes Messie s. 86

Rådgiving og design:

APELAND

SELVAAG BOLIG



facebook.com/selvaagbolig



[@SelvaagAksjen](https://twitter.com/SelvaagAksjen)