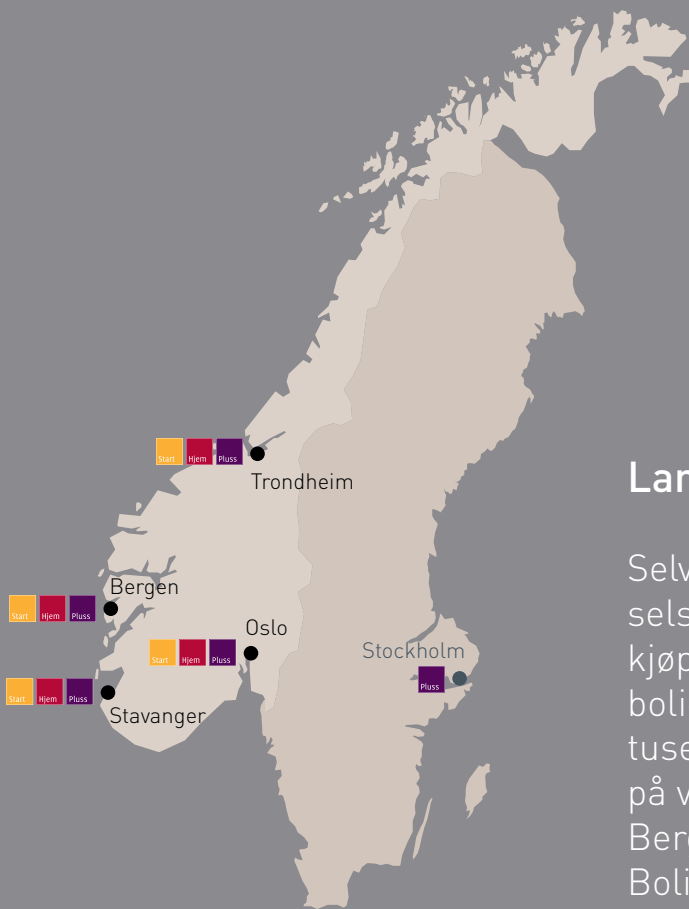


SELVAAG BOLIG
2014
ÅRSRAPPORT





Landets ledende boligbygger

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 60 år lange historie og erfaring, og har et bredt utvalg boligtyper som deles inn i merkenavnene Start, Hjem og Pluss. Selskapets hovedkontor er på Ullern i Oslo.

www.selvaagboligasa.no



Innhold

Organisasjon og styret

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

Regnskap: Konsern

- 20 Styrets beretning
- 26 Resultatregnskap
- 27 Balanse
- 28 Endringer i egenkapital
- 29 Kontantstrømoppstilling
- 30 Noter

Regnskap: Morselskap

- 60 Resultatregnskap
- 61 Balanse
- 63 Kontantstrømoppstilling
- 64 Regnskapsprinsipper
- 65 Noter

- 76 Revisors beretning

Sterkt salg og solide resultater

Med godt boligsalg, sterke resultater og en rekke gode tomtekjøp i 2014 bekreftet Selvaag Bolig sin posisjon som en av landets ledende og lønnsomme boligbyggere.

Salget av nye boliger svekket seg kraftig på slutten av 2013 og starten av 2014 var som ventet svært utfordrende, men til tross for den trege starten på året solgte vi 886 boliger i 2014, nær 150 flere enn i 2013.

Markedet kom tilbake for fullt fra april, og årets ni siste måneder sto for 93 prosent av årets salg totalt. Fasit endte på hele 886 solgte boliger for over tre milliarder kroner. I løpet av året igangsatte vi bygging av 757 nye boliger, og ferdigstilte 923 boliger. Ved utgangen av året hadde vi 1308 boliger med en salgsverdi på 4,7 milliarder kroner under bygging. Hele 77 prosent av disse er allerede solgt noe som betyr at det vil være stor verdiskaping i selskapet fremover.

Vi har hele tiden sagt at Selvaag Bolig er spesielt godt rustet for markedssvingninger. Den rolige perioden rundt årsskiftet viste at dette stemmer. Mens det ble rapportert om fall i igangsettingen av nye boliger, sikret vi nok forhåndssalg til å kunne igangsette bygging. Vi merket også markedsoppgangen tidligere enn konkurrentene. Det betyr at vi lykkes godt med vår strategi. Våre gjennomsnittspriser er lavere enn konkurrentenes, vi er kun til stede i de fire storbyområdene der urbaniseringen og boligbehovet er vedvarende stort, vi er lett bemannet, vi driver kun med boligutvikling og vi konkurranseutsetter all bygging.

Selvaag Bolig er godt etablert i Oslo, Stavanger og Bergen, og i 2014 startet vi salget på vårt første boligprosjekt på Lade i Trondheim. Prosjektet som har over 200 boliger fikk svært god mottakelse i markedet. Vi er således til stede i Norges fire største byområder der behovet for nye boliger er størst, og har nå en solid tomtebank som kan gi over 11 000 boliger.

Utviklingen i 2014 viser imidlertid at de ulike områdene vi opererer i utviklet seg ulikt, og at det er store forskjeller lokalt i markedene. Mens det har vært sterk vekst og godt salg i Bergen, Trondheim og Stor-Oslo, har Stavanger-markedet vært

mer utfordrende. Bakgrunnen for dette er at boligkjøperne i Rogaland spesielt er usikre på egne økonomiske utsikter og at det er et stort tilbud av nye og brukte boliger. Vi tror at 2015 kan bli et turbulent år i Stavanger-området, men at situasjonen vil normaliseres i 2016.

Det er likevel viktig å understreke at vårt viktigste marked er i Stor-Oslo der befolkningsveksten og boligbehovet er rekordhøyt. Om lag 80 prosent av Selvaag Boligs tomteportefølje er i og rundt Stor-Oslo, og vi har fortsatt å styrke oss her i året som har gått og i starten av 2015. Vi har blant annet kjøpt tomt til om lag 400 boliger på Økern, 400 boliger på Løren og 150 boliger på Fornebu. I tillegg kommer en stor tomt innenfor Ring 3 som kan gi om lag 350 boliger. Vi er med andre ord svært godt rigget for å få maksimal uttelling av veksten som kommer. Selvaag Bolig har en solid tomtebank, leverer svært gode resultater og har et solid fundament for vekst.

Selvaag Bolig har hatt en sterk utvikling siden etableringen i 2008. I perioden 2008 til 2012 ble omsetningen tredoblet til 3 milliarder kroner og resultatmarginen økt fra 6 til 13 prosent. Selv om selskapet skal vokse videre er det samtidig rom for å gi aksjonærene deler av overskuddet. Det ble betalt NOK 0,50 per aksje i utbytte allerede fra 2013, to år før tiden. For 2014 innstiller styret på utbytte på NOK 1,20 per aksje. Bakgrunnen er som nevnt gode økonomiske resultater over tid og høy verdiskaping, men også at selskapets solide finansielle posisjon har styrket seg betraktelig i 2014. Ved inngangen til 2015 står Selvaag Bolig godt rustet til å styrke sin markedsposisjon og nå sin langsiktige ambisjon om å overlevere flere boliger. Vi gleder oss til fortsettelsen.

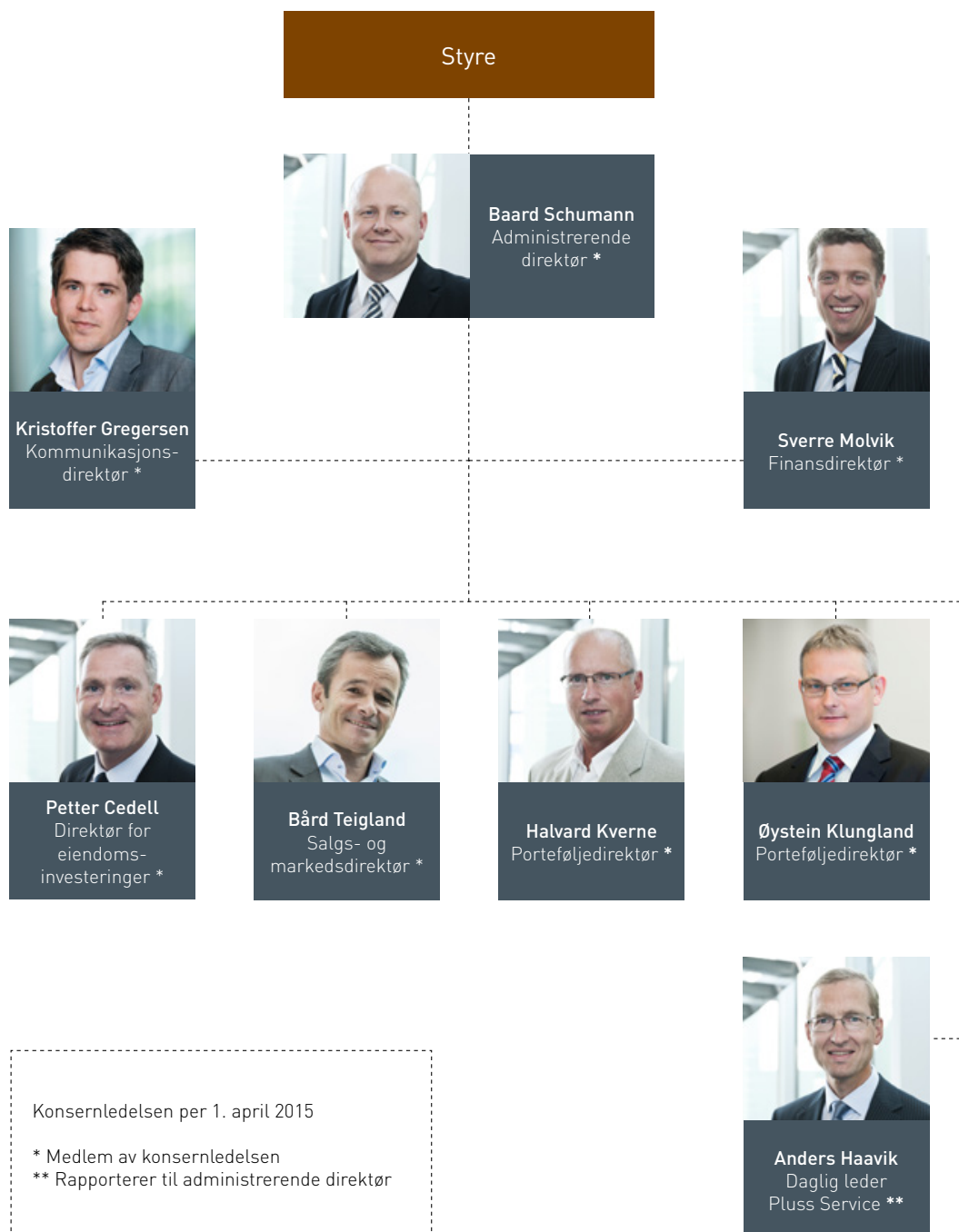


Baard Schumann,
Administrerende direktør



Konsernledelsen i Selvaag Bolig ASA: Baard Schumann, Sverre Molvik, Halvard Kverne, Petter Cedell, Øystein Klungland, Bård Teigland og Kristoffer Gregersen.





Forretningsbeskrivelse

Forretningsmodell/strategi

Selvaag Bolig er et boligutviklings-selskap som tilbyr boliger tilpasset spesifikerte kjøpergrupper i vekstområdene 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 kun store boligprosjekter. Dette gir redusert risiko og bedre priser.

Markedstilpassede boligkonsepter

Gjennom boligkonseptene Start, Hjem og Pluss tilbyr Selvaag Bolig boliger tilpasset ulike målgrupper med ulike behov og preferanser. Selskapet utvikler også

boligprosjekter som kombinerer de ulike konseptene. Dette gir et markedstilpasset tilbud, og bidrar til å optimalisere salgs- og inntektsprofilen i det enkelte prosjekt.

Konkurransetutting av alle entrepriser

Selvaag Bolig 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. Selvaag Bolig er et rent byggherreselskap uten egen entreprenør. Det betyr at Selvaag Bolig styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger, og at all byggevirkosomhet konkurransetuttes. Dette gir selskapet flere fordeler:

- Færre ansatte: Selvaag Bolig har om lag 80 ansatte i kjernevirkosomhet. Mindre organisasjon gir bedre kost-

nadseffektivitet

- Bedre priser: Ved å hente inn tilbud fra flere entreprenører får Selvaag Bolig alltid riktig pris.
- Mindre kapitalbinding og gjennomføringsrisiko: Kapitalbindingen og gjennomføringsrisikoen i byggefasen reduseres.
- Mindre markedsrisiko: Selvaag Bolig unngår store bemanningsjusteringer ved markedssvingninger.
- Alltid riktig kompetanse: Entreprenørselskapene har spisskompetanse på ulike områder. Selvaag Bolig samarbeider med de entreprenørene som kan løse utfordringene på best mulig måte.
- Bedre kapasitet: Selskapet henter inn den kapasiteten som er nødvendig til en hver tid, og unngår kapasitetsproblemer når flere prosjekter skal bygges samtidig.



Start

Start

- Arealeffektive to- og treromsleiligheter
- I og rundt de store byene
- Modul- og plassbygde prosjekter
- Rettet mot unge i etableringsfasen



Hjem

Hjem

- Leiligheter og rekkehus i og rundt de store byene
- Etablerte boligløsninger med solid kvalitet og vekt på bomiljø
- Modul- og plassbygde prosjekter
- Single og par i alle aldre, med eller uten barn



Pluss

Pluss

- Leiligheter med sentral og attraktiv beliggenhet i større byer
- Høy kvalitet og høy standard med servicekonsept
- Plassbygde prosjekter
- Formuende som verdsetter komfort og bekvemmelighet



Verdidrivere

I tillegg til konkurranseutsetting 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 selskapet å være selektivt i valg av nye tomter og spesielt kritisk til hvordan nye tomter passer inn i eksisterende portefølje, samt å møte de til enhver tid gjeldende markedsbehov hva angår beliggenhet, størrelse, pris og utbyggingspotensial.

Sentralt for den gode utviklingen i 2014 står selskapets salgsstrategi. Segmentering av boligprosjekter og optimalisering av sammensatte prosjekter ved kombinasjon av ulike boligkonsepter

har gitt godt salg og gunstig salgstakt. Normalt etterstreber Selvaag Bolig en salgssandel på 60 prosent i prosjektene etter en salgsperiode på seks måneder. En slik salgstakt indikerer at prisen er «riktig».

Videre bidrar fokus på detaljplanlegging, standardisering, duplisering av prosjekter og strategisk tomteutvikling til å sikre selskapet lave byggekostnader, gode prosjektmarginer og fornuftige boligpriser for sluttkundene. 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 prosjektene, og at alle boligene er teknisk gode og energieffektive.

Målsettinger

Selvaag Bolig skal være Norges ledende boligbygger, 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. Selvaag Bolig opplever generelt god etterspørsel i selskapets prosjekter, og ser at selskapets strategi bidrar til å sikre den ledende markedsposisjonen og å styrke konkurransekraften.

Utbyttepolicy

Selvaag Boligs mål er å forvalte konsernets ressurser slik at aksjonærene oppnår en avkastning i form av utbytte og kursstigning. Avkastningen skal være konkurransedyktig sammenlignet med

andre investeringer. Selskapets langsiktige mål er å dele ut et utbytte på inntil 50 prosent av selskapets resultat etter skatt.

Risikohåndtering

Selvaag Bolig arbeider aktivt med å minimere risikoen for kostnadsoverskridelser og forsinkelser i løpende prosjekter. Risikoen minimeres ved at selskapet i all hovedsak inngår totalentreprisavtaler med solide entreprenører som har god økonomi, høy kompetanse og dokumentert leveransekapasitet. Entreprenøren har ansvar for å levere prosjektet til avtalt tid og pris. 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. Repetitive produksjoner av standardiserte prosjekter innebærer kontinuerlig læring hos entreprenørene, bidrar til stadig mer effektiv prosjektgjennomføring og reduserer risikoen for feil og forsinkelser ytterligere.

Eksterne risikofaktorer

Norge har gode makroøkonomiske forhold med lav rente, lav arbeidsledighet, og høy kjøpekraft i husholdningene. Dette, i kombinasjon med høy befolkningsvekst og for lite boligbygging i pressområder, 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 forbrukernes oppfatning av markedet i perioder kan være i utakt med faktiske forhold.

Nøkkeltall

I 2014 solgte Selvaag Bolig 886 boliger. Det ble igangsatt bygging av 757 boliger og 861 boliger ble overlevert kunde. Ved utgangen av året hadde selskapet 1 308 boliger under bygging. Selskapet har et uttalt mål om å oppnå prosjektmarginer på 12 prosent for plassbygde prosjekter og 16 prosent for modulbygg.

(Beløp i 1 000 kroner)	2014	2013
Driftsinntekter	2 945 246	2 196 964
Driftsresultat	365 712	266 971
Resultat før skatt	348 706	236 988
Rentebærende gjeld	2 711 919	2 785 215
Totale eiendeler	6 214 244	5 969 849
EK-grad	39,5 %	37,8 %
Antall solgte enheter	886	740
Antall igangsatte enheter	757	1 083
Antall overleverte enheter	861	687
Antall ferdigstilte enheter	923	678





Eierstyring og selskapsledelse i Selvaag Bolig

Selvaag Bolig ønsker å opprettholde en høy standard for eierstyring og selskapsledelse. God eierstyring og selskapsledelse styrker tilliten til selskapet, og bidrar 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, pålitelig og lik informasjon om Selvaag Boligs virksomhet
- 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, men 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 policydokumenter 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 gjennomsyre kulturen i Selvaag Bolig.

Selvaag Bolig er også opptatt av sitt samfunnsansvar, og ønsker å bygge boliger på en god måte som skaper høyest

mulig «boverdi» for sine kunder, og det jobbes kontinuerlig for å minimere utslipp og forurensning av miljøet. Samtidig er selskapet en aktiv pådriver i samfunnsdebatten for å ivareta boligsaken, og opptrer som talsmann for selskapets kunder. 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 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, selvaagbolig.no. I årlige strategiprosesser vurderer styret om de mål og retningslinjer som følger av strategiene er entydige, dekkende, godt operasjonalisert og forståelige for de ansatte.

3. Selskapskapital og utbytte

Selvaag Bolig hadde per 31. desember 2014 en egenkapital på NOK 2 457,3 millioner inkludert ikke-kontrollerende interesser. Styret mener at denne er forsvarlig i forhold til selskapets formål, strategi og risikoprofil.

Utbytte

Selvaag Boligs mål er å forvalte konsernets ressurser slik at aksjonærene oppnår en avkastning i form av utbytte og kursstigning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringer. Selskapets langsiktige mål er å dele ut et utbytte inntil 50 prosent av selskapets resultat etter skatt. Det vil likevel være viktig å sikre god finansiell handlefrihet for selskapet og dette hensynet kan tidvis medføre lavere utbetaling av utbytte enn den langsiktige målsettingen.

Styret har foreslått at det utbetales et utbytte på NOK 112,5 millioner, tilsvarende NOK 1,20 per aksje for 2014, tilsvarende 44,4 prosent av resultat etter skatt.

Kjøp av egne aksjer

På generalforsamlingen 23. april 2014, ble det gitt fullmakt til styret i Selvaag Bolig for kjøp av egne aksjer med samlet pålydende verdi inntil NOK 18 753 137, tilsvarende tilnærmet 10 prosent av aksjekapitalen. Fullmakten kan benyttes i forbindelse med eventuell senere nedsettelse av aksjekapitalen med generalforsamlingens samtykke, godtgjørelse til styrets medlemmer, for incentivprogram 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 2015, likevel senest til 30. juni 2015. Fullmakt til kjøp av egne aksjer som ble gitt på generalforsamlingen 23. april 2014 er ikke benyttet i perioden og vil foreslås overfor årets generalforsamling forlenget med ett år frem til ordinær generalforsamling 2016.

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 2015, likevel senest til 30. juni 2015. 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. Fullmakt til kapitalforhøyelse som ble gitt på generalforsamlingen 23. april 2014 er ikke benyttet i perioden og vil foreslås overfor årets generalforsamling forlenget med ett år frem til ordinær generalforsamling 2016.

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 børs melding i forbindelse med kapitalforhøyelsen.

Transaksjoner med nærstående

For å ivareta selskapets omdømme, er Selvaag Bolig 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 unngå utilsiktede interesse konflikter.

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 verddivurdering 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 Selvaag Gruppen konsernet.

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 29. april 2015 kl 10.00 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 internettsider senest 21 dager før generalforsamlingen, jfr. vedtektene §9. En aksjeeier kan likevel kreve å få tilsendt saksdokumentasjon til generalforsamlingen per post, dette er 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 2014 ble generalforsamling avholdt 23. april, og ca. 65 prosent av totalt utestående aksjer og stemmer var representert.

Anbefalingen: Etter anbefalingen bør styret, valgkomiteen og revisor være til stede. Avvik: Leder av styret og valgkomiteen samt 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 to 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. Valgkomiteen består av:

- Steinar Mejlænder-Larsen (leder)
- Helene Langlo Volle
- Leiv Askvig

Valgkomiteens leder er ansatt i et datterselskap av Selvaag Gruppen AS. 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 egenvaluering 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 en bred forretnings- og ledelsesmessig

bakgrunn, med inngående forståelse for boligbransjen og eiendomsutvikling. En oversikt over de enkelte styremedlemmers kompetanse, bakgrunn og aksjeholdning 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 dette to ansattevalgte representanter. Ingen av de aksjonærvalgte styremedlemmene er ansatte eller har utført arbeid for Selvaag Bolig.

Både aksjonærvalgte og ansatte representanter velges for to år av gangen. 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 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 aksjeholdning i Selvaag Bolig per 31. desember 2014, 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. 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 2013 ble det avholdt til sammen 13 styremøter hvorav 4 ble gjennomført elektronisk uten fysisk oppmøte. 10 av møtene har vært gjennomført med alle styremedlemmer til stede.

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 hensiktsmessig å etablere styreutvalg som forberedende

	Antall møter	Oppmøte i prosent
Olav Hindahl Selvaag	13 av 13	100 %
Karsten Bomann Jonsen	13 av 13	100 %
Ole Jarl Rettedal ¹⁾	8 av 9	89 %
Gisele Marchand	12 av 13	92 %
Anne Sofie Bjørkholt ²⁾	10 av 13	77 %
Peter Groth ³⁾	1 av 1	100 %
Christopher Brunvoll	13 av 13	100 %
Marianne Ørnsrud ⁴⁾	8 av 8	100 %
Anne -Kari Drønen Mathiesen ⁴⁾	5 av 5	100 %

1) Gikk ut av styret september 2014

2) Valgt inn i styret på ekstraordinær generalforsamling 27. juni 2013

3) Valgt inn i styret på ekstraordinær generalforsamling 09. desember 2014

4) Marianne Ørnsrud erstattet Anne-Kari Drønen Mathiesen etter ordinær generalforsamling april 2014

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 syv møter i revisjonsutvalget i 2014.

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 som skal

forberede styrets saker for vurdering og vedtak om godtgjørelse, samt andre tilknyttede forhold, til selskapets ledende ansatte. 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 instruksjoner for godtgjørelsesutvalget som fastsetter ytterligere detaljer om utvalgets plikter, sammensetning og prosedyrer. Utvalget har avholdt ett møte i 2014.

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 en årlig 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 gjennomgått 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 2014 en samlet godtgjørelse på NOK 1 424 000. Godtgjørelse til de enkelte styremedlemmene i 2014 er oppgitt i note 22 i selskapets årsrapport. Styrets godtgjørelse er ikke resultatavhengig.

Det utstedes ikke opsjoner til styre-medlemmene, 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 insideregler 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 kompensasjonsutvalg, 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. Hovedelementene i kompensasjonsordningen er den faste grunnlønnen. Variabel lønn i form av bonusutbetaling, basert på objektive, definerbare og målbare kriterier. For ledergruppen kan variabel lønn (bonus) ikke overstige 60 prosent av fastlønn, 67 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 sin 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 Thomson Reuters og Oslo Børs' meldingssystem, 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 talspersoner 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 selskapets 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

Revisjonsberetningen har i alle år vært uten anmerkninger.

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 skape verdier for samfunnet gjennom å bygge gode boliger med mest mulig boverdi, blant annet gjennom egen produktutvikling, etterstrebelser etter kostnadseffektivitet og gjennom sterk 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 gjeldene 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. Denne 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 som omhandler 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

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 normale eller lovpålagte. Selvaag Bolig har hovedsakelig virksomhet i Norge, og kjøper inn tjenester primært fra Norge, 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 forkomme hos dets 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 all arbeidskraft hos samarbeidspartnere og leverandører utføres lovlig 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 kontroll.

Det har, selskapet bekjent, ikke forekommet sosial dumping eller brudd på menneskerettigheter i Selvaag Bolig eller hos selskapets leverandører i 2014. Selskapets rutiner for å sikre menneskerettigheter og motvirke sosial dumping anses å fungere godt, og arbeidet med å forbedre disse fortsetter i 2015. Det vises for øvrig til selskapets etiske retningslinjer punkt 3.8.8 «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 gjeldene 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.

Medarbeidertilfredshet

Arbeidsmiljøet i Selvaag Bolig anses som godt. Selskapet måler medarbeidertilfredshet årlig. Resultatene fra målingen brukes som utgangspunkt for å utvikle tiltak og rutiner som gir bedre medarbeidertilfredshet. Medarbeidertilfredsheten i selskapet er god, og målet er at selskapet skal være en av bransjens mest attraktive arbeidsplasser. I 2014 ble det, på bakgrunn av medarbeiderundersøkelsen, gjort en rekke tiltak blant annet for å styrke teamsamarbeidet og informasjonsflyten internt i selskapet. Nye målinger viser at tiltakene har fungert godt.

Arbeidsmiljø og sykefravær

Arbeidsmiljøet i konsernet anses som godt. 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 3,1 prosent i 2014 mot

4,0 prosent i 2013. For morselskapet var sykefraværet 2,0 prosent i 2014 mot 4,3 prosent i 2013. Det har ikke vært registrert skader med fravær blant selskapets ansatte i løpet av 2014. 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 byggherreforskriften 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 og styre i tråd med forskriftenes retningslinjer. 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 jevnlig 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 50 prosent (44 prosent).

Påvirkning av det ytre miljø

Selvaag Bolig har fokus på miljømessige hensyn i utøvelsen av konsernets boligutviklingsaktivitet, og har innarbeidet hensynet til det ytre miljø i sine planleggings- og styringssystemer. Selskapet skal i minst mulig grad påvirke miljø og klima negativt. Påvirkning av det ytre miljø er primært knyttet til energibruk, materialer, avfall og inngrep i og bruk av naturressurser. Selvaag Bolig bygger boliger etter gjeldene lover og forskrifter. Disse stiller blant annet strenge krav til at byggene skal være klimavennlige og energieffektive. Selskapet jobber videre med å industrialisere bygging av miljøvennlige boliger slik at disse kan bygges rimeligere og 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

konkurransesvridende eller i strid med gjeldende regler mot prissamarbeid og/eller kartellvirksomhet. 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 2013, og det jobbes kontinuerlig med å styrke ansattes kjennskap til selskapets rutine.

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

Brudd på etiske retningslinjer

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 konsernadvokat. De etiske retningslinjene er tilgjengelig gjort på selskapets hjemmesider.

Styrets beretning



STYRET I SELVAAG BOLIG (Fra venstre, bak): Christopher Brunvoll, Karsten Bomann Jonsen, Marianne Ørnstrud, Peter Groth, Gisele Marchand, Olav Hindahl Selvaag, Baard Schumann og Anne Sofie Bjørkholt.

2014 ble et godt år for Selvaag Bolig med 886 solgte boliger og en samlet omsetning på NOK 3 milliarder. Aktivitetsnivået i selskapet var høyt og ordrereserven er god. Ved utgangen av året hadde selskapet 1 308 boliger i produksjon til en samlet salgsverdi på om lag NOK 4,7 milliarder. Dette vil bidra til å sikre fremtidig verdiskaping for selskapet. Selvaag Bolig har tomter til om lag 10 300 boliger i og rundt de fire største norske byene, flere spennende og lønnsomme utviklingsprosjekter, og er godt posisjonert for videre vekst. Selskapets solide finansielle posisjon, gode resultater over tid og positive fremtidsutsikter gjør at styret foreslår et utbytte for 2014 på NOK 1,20 per aksje.

Overblikk 2014

Hovedtrekk i utviklingen

Selvaag Bolig har hatt et høyt aktivitetsnivå i 2014, med godt salg og sterk økonomisk utvikling. Totalt 886 boliger til en samlet salgsverdi på NOK 3,0 milliarder ble solgt i løpet av året. 923 boliger ble ferdigstilt. Ved utgangen av 2014 hadde Selvaag Bolig høy produksjon og verdiskaping. I løpet av

året ble det igangsatt bygging av 757 boliger, og ved utgangen av året hadde selskapet 1 308 boliger under bygging, hvorav 77 prosent var solgt. Boligsalget tok seg opp gjennom hele 2014, og var svært godt i tredje og fjerde kvartal. For året samlet var salget godt og det var stor etterspørsel etter boliger spesielt i satsingsområdene: i og rundt Stor-Oslo, Trondheim og Bergen.

I løpet av 2014 har Selvaag Bolig

gjennomført flere disposisjoner for å ivareta og styrke sin posisjon som en av de ledende boligbyggerne i markedene der selskapet opererer. I løpet av 2014 har Selvaag Bolig styrket sin tomtebank med nye tomter i flere av kjerneområdene, spesielt i og rundt Stor-Oslo, og ved utgangen av 2014 hadde Selvaag Bolig tomtebank på om lag 10 300 boliger, hvorav 76 % er i Stor Oslo. I tillegg er Selvaag Bolig godt etablert i Stavanger og Bergen, og i 2014 startet selskapet salget på sitt første boligprosjekt på Lade i Trondheim og på Sjøsia i Tromsø. Prosjektene som har hhv over 200 og 150 boliger fikk svært god mottakelse i markedet. Selvaag Bolig er således til stede i Norges fire største byområder der behovet for nye boliger er størst, og er godt posisjonert for videre vekst. Selvaag Bolig utvikler også

noe næringsseiendom, hovedsakelig i tilknytning til større boligprosjekter, der reguleringen krever dette. Dagens portefølje inkluderer et samlet areal for næringsutvikling på ca. 100 000 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 ferdigstilling og salg av boligene. Selskapet fokuserer på områdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim. I tillegg har selskapet samarbeidsprosjekter i Stockholm. Selvaag Pluss Service AS tilbyr tjenester knyttet til Selvaag Boligs pluss-konsept. Selskapets boligutviklingsvirksomhet består av både heleide og deleide boligutviklingsprosjekter, hvorav enkelte er i samarbeid med eksterne investorer.

Selvaag Bolig har ikke egen entreprenørvirksomhet, men inngår enterpriser på prosjektbasis. Dette gir selskapet en mulighet til å kunne velge det beste alternativet for hvert enkelt prosjekt og samtidig økt fleksibilitet i forhold til markedssvingninger. Bruk av eksterne leverandører bidrar i tillegg til å redusere kapitalbindingen og gjennomføringsrisikoen gjennom byggefasen.

I tillegg til tradisjonell plassbygde boliger har konsernet gjennom datterselskapet Selvaag Bolig Modulbygg unik kompetanse innen utvikling av boliger ved anvendelse av moduler. Med en moderne og industriell tilnærming til boligbygging bidrar dette til å sikre lave byggekostnader, rimeligere boliger for kjøperne og god fortjeneste for selskapet. Modulene leveres av eksterne underleverandører i Baltikum og Polen med mange års produksjonserfaring og moderne fabrikker. Kvaliteten er høy, og innendørs produksjon bidrar til å

redusere risiko for byggefeil.

Selvaag Bolig viderefører Selvaags historiske samfunnsengasjement og muligheten for å kombinere verdiskapning med samfunnsnyttige tiltak. Selskapet har en målsetning om å 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 ivareta boligsaken og være sine kunders talsmann, ved å kommunisere sine meninger og tørre å stå for disse.

Redegjørelse for årsregnskapet

Resultatregnskapet

(Tall for 2013 oppgis i parentes)

Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter for 2014 var NOK 2 945,2 millioner (2 197,0). Økningen fra 2013 til 2014 skyldes flere overleverte boliger. Det ble i løpet av året overlevert 861 (687) boliger, hvorav 824 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (647). Disse overleverte enhetene utgjorde NOK 2 790,1 millioner (2 000,2) av totale inntekter.

Driftskostnader

Totale driftskostnader for 2014 ble NOK 2 579,5 millioner (1 930,0), hvorav prosjektkostnader utgjorde NOK 2 371,8 millioner (1 709,6). Prosjektkostnadene er hovedsakelig knyttet til byggekostnader for overleverte boliger. Av driftskostnadene utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 82,9 millioner (87,7).

Andre driftskostnader utgjorde NOK 132,6 millioner (121,1), hvorav NOK 62,7 millioner (52,8) var knyttet til salgs- og markeds-kostnader.

Posten andel resultat fra tilknyttede selskaper utgjorde NOK 32,4 millioner (10,9). Økningen skyldes hovedsakelig overleverte enheter i et

deleid prosjekt i Stockholm.

Driftsresultat

Konsernets driftsresultat endte på NOK 365,7 millioner (267,0). EBITDA justert for finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene ble NOK 488,6 millioner (347,8). Ordinær EBITDA endte på NOK 386,9 millioner (289,1) for året, tilsvarende en margin på 13,1 prosent (13,2).

Finansielle poster

Netto finansposter ble NOK -17,0 millioner for året mot NOK -30,0 millioner i 2013. Lavere finans-kostnader skyldes hovedsakelig at fjoråret inneholdt en garantikostnad på NOK 12,9 millioner.

Resultat før skatt

Resultat før skatt ble NOK 348,7 millioner mot NOK 237,0 millioner året før. Årets skattekostnad var NOK -94,2 millioner (-51,4). 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 254,5 millioner (185,6), hvorav NOK 253,4 millioner er fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (164,2) og NOK 1,2 millioner er fordelt på ikke-kontrollerende aksjonærer (21,4).

Morselskapet Selvaag Bolig ASA

Driftsinntekter i morselskapet Selvaag Bolig ASA var på NOK 97,3 millioner (247,1), og årets driftsresultat var NOK -39,7 millioner (99,3). Ordinært resultat for året var NOK 365,3 millioner (120,7). Resultatet for 2014 inneholder en gevinst på NOK 35,0 millioner fra salg av tomt til datterselskap. Resultatet for fjoråret inneholdt en tilsvarende gevinst på NOK 174,0

millioner. Disse interne gevinstene er eliminert i konsernregnskapet.

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK 187,3 millioner i 2014 (104,0). Differansen mellom resultat før skatt og operasjonell kontantstrøm skyldes hovedsakelig økning i kundefordringer mot klientkonto hos eiendomsmeglere for overleverte boliger. Ofte vil innbetaling fra overleverte prosjekter skje i påfølgende kvartal fordi pengene står på meglers konto til tinglysning er klar. Økningen i kontantstrøm sammenlignet med fjoråret skyldes hovedsakelig flere overleverte enheter.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK -5,7 millioner (48,8). Investering i deleide selskaper ble gjennomført med samlet kontantvederlag på NOK 38,9 millioner (43,3). Utdelinger fra deleide virksomheter utgjorde NOK 45,6 millioner (58,2). Fjoråret inneholdt også andre investeringer og tilbakebetaling av lånefordringer på NOK 32,9 millioner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -202,7 millioner (-123,7). Endringen fra i fjor skyldes hovedsakelig opptak av obligasjonslån på NOK 500 millioner i andre kvartal i fjor, delvis motvirket av høyere opptrekk av byggelån i prosjektene i inneværende år. Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 46,9 millioner i utbytte i andre kvartal. I tillegg ble det delt ut NOK 9,2 millioner i utbytte og overskuddsdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer. Øvrige kontantstrømmer tilsvarer netto nedbetaling av lån.

Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter sank med NOK 21,1 millioner i perioden til NOK 565,9 millioner (587,0).

Balanse

Totalkapitalen til Selvaag Bolig var

NOK 6 214,2 millioner ved utgangen av 2014, sammenlignet med NOK 5 969,8 millioner året før. Konsernets varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) var bokført til NOK 4 348,8 millioner mot NOK 4 283,9 millioner ved utgangen av 2012.

Egenkapitalen var NOK 2 457,3 millioner ved utgangen av året (2 259,0), tilsvarende en egenkapitalandel på 39,5 prosent (37,8 prosent). Styret foreslår et utbytte til aksjonærene i Selvaag Bolig ASA på NOK 1,20 per aksje for 2014, noe som utgjør NOK 112,5 millioner.

Konsernet hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 565,9 millioner per 31. desember 2014 (587,0). Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 51,2 millioner per 31. desember 2014 (21,7).

Ved utgangen av året hadde konsernet en samlet rentebærende gjeld på NOK 2 711,9 millioner (2 785,2) hvorav NOK 1 752,4 millioner (2 116,2) var langsiktig og NOK 959,5 millioner i kortsiktig rentebærende gjeld (669,0).

Per 31. desember 2014 hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 507,5 millioner (550,1), hvorav forskuddsbetalinger fra kunder utgjorde NOK 262,7 millioner (277,7).

Finansiering

Konsernet utstedte i andre kvartal 2013 et usikret obligasjonslån på NOK 500 millioner. Lånet har fem års løpetid og kvartalsvis rentebetaling fra og med 27. september 2013. Lånerenten er tremåneders NIBOR pluss 475 basispunkter. Låneavtalen stiller betingelser om at konsernet må 1) ha minimum 25,0 prosent egenkapitalgrad frem til slutten av juni 2017, og deretter 27,5 prosent frem til forfall i juni 2018, og 2) ha en salgsgrad på minimum 60 prosent for boliger i produksjon. Per

31. desember 2014 var begge kravene overholdt. Obligasjonslånet ble notert på Oslo Børs i tredje kvartal 2013. Betingelsene knyttet til lånet ble endret i fjerde kvartal for å gi selskapet økt operasjonell fleksibilitet. Det vises til børsmelding fra 7. november 2014.

Per 31. desember 2014 hadde konsernet to trekkfasiliteter, hver på NOK 150,0 millioner, hvorav den ene var trukket opp med NOK 55,0 millioner.

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i tre kategorier: Topplån, tomtelån og byggelån. Per 31. desember 2014 hadde konsernet topplån på NOK 546 millioner, tomtelån på NOK 931 millioner og byggelån på NOK 1 234 millioner. Topplånet besto av en obligasjon bokført til netto amortisert kost på 491 millioner og trukket kassekreditt på NOK 55 millioner.

I Selvaag Bolig er hvert prosjekt plassert i et prosjektselskap. I tillegg til finansiering i morselskapet impliserer dette at hvert enkelt selskap søker om egen fremmedkapitalfinansiering i forbindelse med utvikling av et prosjekt. Tomtelånene vil bli 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 2014 er satt opp under denne forutsetning. Bakgrunnen for dette er konsernets gode soliditet og finansielle stilling.

Hendelser etter balansedagen

Selskapet overtok i februar 2015 to tomter i Oslo på hhv Lørenvangen 22 og Sinsenveien 45-49. Sistnevnte skal utvikles i et 50/50 samarbeid med Veidekke.

Morselskapet Selvaag Bolig ASA

Driftsinntekter i morselskapet Selvaag Bolig ASA var på NOK 97,3 millioner (247,1), og årets driftsresultat var NOK -39,7 millioner (99,3). Ordinært resultat for året var NOK 365,3 millioner (120,7). Resultatet for 2014 inneholder en gevinst på NOK 35,0 millioner fra salg av tomt til datterselskap. Resultatet for fjoråret inneholdt en tilsvarende gevinst på NOK 174,0 millioner. Disse interne gevinstene er eliminert i konsernregnskapet.

Disponering av årsresultatet

Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde et årsresultat NOK 365,3 millioner i 2014 (120,7). Morselskapets egenkapital per 31. desember 2014 utgjorde NOK 2 219,4 millioner (1 966,6).

Styret foreslår at det utbetales utbytte på NOK 1,20 per aksje for 2014, tilsvarende NOK 112,5 millioner.

Risiko og risikostyring

Risikostyring

Som boligutvikler er Selvaag Bolig eksponert for ulike risikoer knyttet til tomteutvikling, salg og gjennomføring av byggeprosjekter. 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 risikoeksponeringen til et akseptabelt nivå.

Selvaag Bolig har fokus på risikostyring og internkontroll. Det gjennomføres årlig 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

Boliggetterspørselen 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 boliggetterspørselen. Endringer i boliggetterspørselen 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 60 prosent av prosjektet skal være solgt før byggestart igangsettes.

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 veletablerte aktører som har solid økonomi og erfaring, samt dokumentert kvalitet i arbeidet. I tillegg benyttes standardiserte og detaljerte utformingsplaner 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 store svingninger i entreprisekostnadene har selskapet også mulighet til å benytte modulbygg. Dette er en rimeligere produksjonsform enn plassbygde prosjekter, men kan innebære økt risiko knyttet til valutasingninger og gjennomføring.

Reguleringsrisiko

Endringer i reguleringsplaner på ulike nivåer av aktuelle myndigheter kan ha effekt på Selvaag Boligs ulike prosjekter, herunder fremtidige kjøperes interesse i eiendommene. Endringer i reguleringsplaner kan begrense muligheten til å utvikle eiendommene videre. Dette kan føre til økte kostnader.

Finansiell risiko

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko er i hovedsak knyttet til oppgjør av konsernets kundefordringer, 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 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.

Renterisiko

(egen finansiering, innskudd)

Renterisikoen er primært knyttet til konsernets likviditet. Videre har store endringer i rentenivået betydning for konsernets lånekostnader, og vil kunne

påvirke verdivurderingen av selskapets eiendeler. Selskapet har valgt å ikke inngå noen former for sikringsavtaler, ettersom tomtelånene konverteres til byggelån etter hvert som det bygges.

Finansieringsrisiko (tilgang på kapital)

Selvaag Bolig er avhengig av tilgang på kapital for å kunne realisere prosjektene og bygge boliger. På fremmedkapitalsiden har selskapet gode og nære relasjoner til sine hovedbankforbindelser, som er nordiske banker med god soliditet. Fra 2013 ble bankene mindre restriktive på utlån og dette fortsatte gjennom 2014. Konkurransen mellom bankene opptattes som stor, og selskapet har derfor fått tilgang på nødvendig finansiering til sine prosjekter. Dette kan imidlertid endre seg i fremtiden. Selvaag Bolig benytter også andre løsninger ved nye tomtekjøp, blant annet avtaler med grunneiere om opsjon til fremtidig kjøp.

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. 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 565,9 millioner ved utgangen av 2014 (587,0) og NOK 51,2 millioner i morselskapet Selvaag Bolig ASA (21,7). De likvide midlene besto i hovedsak av kontanter og bankinnskudd. 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 2014 hadde konsernet Selvaag Bolig totalt 99 ansatte, hvorav 60 var ansatt i morselskapet, og 39 i datterselskapene.

Samfunnsansvar

Selvaag Bolig skal skape verdier for samfunnet gjennom å bygge gode boliger med mest mulig boverdi, blant annet gjennom egen produktutvikling, etterstrebelse etter kostnadseffektivitet og gjennom sterk 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 gjeldene 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 28. juni 2012. Per 31. desember 2014 hadde selskapet 917 aksjonærer (863), hvorav 63 var utenlandske (55). For detaljert aksjonærinformasjon, se note 13 i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA.

Transaksjoner med nærstående parter

Selvaag Bolig har ikke gjennomført noen vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2014. Det henvises til note 23 i konsernregnskapet for 2014 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 verdiskapning 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.selvaagboligasa.no og i årsrapporten for 2014.

Lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte

Lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i konsernet er omtalt i note 22 i konsernregnskapet. Her redegjøres det også for hvilke prinsipper kompensasjonen til de ledende ansatte baseres på.

Generalforsamling

Dato for ordinær generalforsamling er satt til 29. april 2015.

Fremtidsutsikter

Med godt boligsalg, sterke resultater og en rekke gode tomtekjøp i 2014 bekreftet Selvaag Bolig sin posisjon

som en av landets ledende og lønnsomme boligbyggere.

Salget av nye boliger svekket seg kraftig på slutten av 2013 og starten av 2014 var som ventet svært utfordrende, men til tross for den trege starten på året solgte Selvaag Bolig 886 boliger i 2014, til en verdi på over tre milliarder kroner. Dette er nær 150 flere boliger enn i 2013.

Markedet bedret seg raskt fra april, og årets ni siste måneder sto for 93 prosent av salget for året totalt. I løpet av året igangsatte Selvaag Bolig

bygging av 757 nye boliger, og ferdigstilte 923 boliger. Ved utgangen av året hadde vi 1 308 boliger med en salgsverdi på 4,7 milliarder kroner under bygging. Hele 77 prosent av disse er allerede solgt.

Prognoser fra Statistisk sentralbyrå viser at urbaniseringen og befolkningsvekst vil skape et stort behov for nye boliger i de største norske byene i årene som kommer.

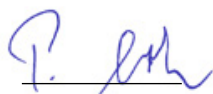
Selvaag Bolig har gode utviklings- tomter i de fire store vekstområdene i landet. Som en ren boligutvikler

har selskapet en fornuftig bemanning som enkelt tilpasses aktivitetsnivået og kan samtidig konkurranseutsette all bygging. Styret mener at dette har gitt og vil kunne fortsette å gi Selvaag Bolig konkurransefortrinn. Selskapet er godt rustet finansielt, operasjonelt og organisatorisk til å ivareta og styrke sin posisjon.

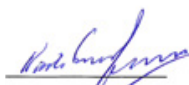
Oslo, 24. mars 2015



Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder



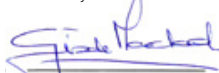
Peter Groth
Styremedlem



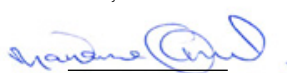
Karsten Bomann Jonsen
Styremedlem



Anne Sofie Bjørkholt
Styremedlem



Gisele Marchand
Styremedlem



Marianne Ørnsrud
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Christopher Brunvoll
(valgt av de ansatte)



Baard Schumann
Daglig leder

Resultatregnskap

for perioden 1. januar - 31. desember

<i>[Beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje]</i>	Note	2014	2013
Salgsinntekter	2	2 887 604	2 133 271
Øvrige inntekter	25	57 642	63 693
Sum driftsinntekter		2 945 246	2 196 964
Prosjektkostnader	5	(2 371 797)	(1 709 646)
Lønns- og personalkostnader	6	(82 868)	(87 656)
Avskrivning og amortisering	9, 10	(21 205)	(22 089)
Andre driftskostnader	7	(132 586)	(121 116)
Øvrige gevinster (tap), netto		(3 482)	(419)
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	24	32 404	10 933
Sum driftskostnader		(2 579 534)	(1 929 993)
Driftsresultat		365 712	266 971
Finansinntekter	8	21 215	16 419
Finanskostnader	8	(38 221)	(46 402)
Netto finansposter		(17 006)	(29 983)
Resultat før skatt		348 706	236 988
Skattekostnad	19	(94 175)	(51 408)
Årets resultat		254 531	185 580
Poster i utvidet resultat som kan bli omklassifisert til resultatet			
Omregningsdifferanser		(182)	(115)
Årets totalresultat		254 349	185 465
Årets resultat tilordnet:			
Ikke-kontrollerende interesser		1 169	21 398
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		253 362	164 182
Årets totalresultat tilordnet:			
Ikke-kontrollerende interesser		1 169	21 398
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		253 180	164 067
Resultat per aksje for årets resultat fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA:			
Resultat per aksje (ordinært og utvannet), i kroner	14	2,70	1,75

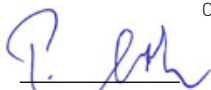
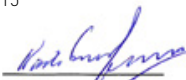
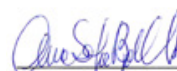
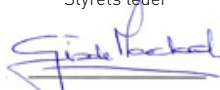
Balanse

per 31. desember

(Beløp i 1 000 kroner)

	Note	2014	2013
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Goodwill	9	383 376	383 376
Andre immaterielle eiendeler	9	32 199	51 106
Varige driftsmidler	10	17 395	4 914
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	24	156 723	150 705
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	23, 24	17 679	12 251
Andre langsiktige fordringer	11	104 116	154 336
Sum anleggsmidler		711 488	756 688
Omløpsmidler			
Varelager (eiendom)	5	4 348 805	4 283 850
Kundefordringer	11	440 283	107 015
Andre kortsiktige fordringer	11	147 738	235 254
Kontanter og kontantekvivalenter	12	565 930	587 042
Sum omløpsmidler		5 502 756	5 213 161
SUM EIENDELER		6 214 244	5 969 849
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	13	2 442 570	2 236 268
Ikke-kontrollerende interesser		14 728	22 718
Sum egenkapital		2 457 298	2 258 986
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		2 187	1 183
Forpliktelse ved utsatt skatt	19	205 355	154 097
Avsetninger	20	92 578	92 578
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		8 627	10 269
Langsiktig rentebærende gjeld	16	1 752 401	2 116 176
Sum langsiktig gjeld		2 061 148	2 374 303
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	959 518	669 039
Leverandørgjeld	17	187 348	115 157
Betalbar skatt	19	41 391	2 255
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	507 541	550 109
Sum kortsiktig gjeld		1 695 798	1 336 560
Sum gjeld		3 756 946	3 710 863
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 214 244	5 969 849

Oslo, 24. mars 2015


Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder

Peter Groth
Styremedlem

Karsten Bomann Jonsen
Styremedlem

Anne Sofie Bjørkholt
Styremedlem

Gisele Marchand
Styremedlem

Marianne Ørnsrud
Styremedlem
(valgt av de ansatte)

Christopher Brunvoll
(valgt av de ansatte)

Baard Schumann
Daglig leder

Endringer i egenkapital

(Beløp i 1 000 kroner)	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen innskutt kapital	Akkumul- erte omreg- ningsdiffer- anser	Andre reserver	Tilbake- holdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke-kon- trollerende interesser	Sum egen- kapital
EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2014	187 511	1 394 857	700 629	1 079	3 528	-51 336	2 236 268	22 718 *)	2 258 986
Utbytte	-	-	-	-	-	-46 878	-46 878	-	-46 878
Overskuddsdeling til ekstern garantist	-	-	-	-	-	-	-	-159	-159
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-9 000	-9 000
Årets totalresultat:									
Årests resultat	-	-	-	-	-	253 362	253 362	1 169	254 531
Øvrige resultatelementer	-	-	-	-182	-	-	-182	-	-182
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2014	187 511	1 394 857	700 629	897	3 528	155 147	2 442 570	14 728 *)	2 457 298
EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2013	187 511	1 394 857	700 629	1 194	3 528	-215 518	2 072 200	74 421 *)	2 146 621
Overskuddsdeling til ekstern garantist	-	-	-	-	-	-	-	-64 101	-64 101
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-9 000	-9 000
Årets totalresultat:									
Årests resultat	-	-	-	-	-	164 182	164 182	21 398	185 580
Øvrige resultatelementer	-	-	-	-115	-	-	-115	-	-115
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2013	187 511	1 394 857	700 629	1 079	3 528	-51 336	2 236 268	22 718 *)	2 258 986

*) 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	2014	2013
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skatt		348 706	236 988
Betalt skatt		(970)	-
Avskrivninger	9, 10	21 205	22 089
Øvrige gevinster (tap), netto		3 482	419
Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	24	(32 404)	(10 933)
Endring i varelager (eiendom)	5	27 670	(361 075)
Endring i kundefordringer	11	(332 454)	91 758
Endring i leverandørgjeld	17	71 332	(66 053)
Endring i øvrige arbeidskapitaleiendeler		120 637	12 492
Endring i øvrig arbeidskapitalgjeld		(39 953)	178 265
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		187 251	103 950
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	2 939
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		(14 557)	(2 500)
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrullet kontanter avhendet	12	-	507
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrullet kontanter overtatt	12	2 184	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	24	(38 928)	(43 305)
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		-	42 961
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-	(10 008)
Utbytte og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	24	45 623	58 193
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(5 678)	48 787
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	16	1 358 726	1 642 843
Nedbetaling av gjeld	16	(1 560 391)	(1 480 042)
Netto endring i kassekreditt	16	55 017	(213 384)
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		(46 878)	-
Utbetaling av overskuddsdeling og utbytte til ikke-kontrollerende interesser i datterselskaper	13	(9 159)	(73 101)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(202 685)	(123 684)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(21 112)	29 053
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar	12	587 042	557 989
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	12	565 930	587 042

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 2014.

Styret vedtok avleggelse av konsernregnskapet den 24. mars 2015.

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 et 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 er både morselskapets funksjonelle valuta og konsernets presentasjonsvaluta.

(b) Transaksjoner og balanseposter

Ved utarbeidelse av de enkelte selskaperes 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 tidspunkt selskapet oppnår kontroll, og frem til kontroll opphører. Totalresultatet til datterselskapet henføres til eierne av selskapet og til ikke-kontrollerende interesser selv om dette medfører at ikke-kontrollerende interesser viser en negativ balanse.

Det er ved behov gjort justeringer i 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 andre inntekter og akkumulert i egenkapitalen, vil beløp som tidligere er innregnet i andre inntekter og akkumulert egenkapital 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.

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 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.

Resultat og eiendeler og gjeld i tilknyttede selskap er regnskapsført i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden. Under egenkapitalmetoden er investeringer i tilknyttede selskaper innregnet til kostpris i den konsoliderte oppstillingen og deretter justert for å innregne konsernets andel av resultat og andre inntekter i det tilknyttede selskapet. Når konsernets andel av tap i et tilknyttet selskap overstiger konsernets 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 fratrasket salgsutgifter) med balanseført verdi. Eventuell

nedskrivning utgjør en del av investeringens balanseførte verdi. Eventuell reversering av nedskrivningen innregnes i henhold til IAS 36 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.

Regnskapsprinsipper i tilknyttede selskaper er endret der det er nødvendig for å sikre konsistens med prinsipper som benyttes i konsernet.

Resultatandeler og gevinster (tap) fra tilknyttede virksomheter presenteres som en del av driftsresultatet da det 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 avviklet 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 oppkjøpskostnader 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 innregning av forpliktelse ved utsatt skatt til nominell verdi.

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 til kostpris 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 tilordnet en kontantgenererende enhet 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 direkte i resultatregnskapet i oppstillingen av totalresultat. Nedskrivning av goodwill reverseres ikke i etterfølgende perioder.

Ved avhendelse av den aktuelle kontantgenererende enheten, inkluderes verdien av goodwill som kan henføres til den kontantgenererende enheten, ved fastsettelse av gevinst eller tap ved avgang. Kontantgenererende enheter er definert i samsvar med den interne rapporteringen i konsernet.

(b) Andre immaterielle eiendeler

Andre immaterielle eiendeler førstegangsinnregnes til virkelig verdi. Eiendelens restverdi og forventede brukstid vurderes årlig og justeres ved behov. En eiendels balanseførte verdi nedskrives umiddelbart til gjenvinnbart beløp dersom eiendelens balanseførte 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 Øvrige gevinster (tap), netto.

2.10 Inntektsføring

Inntekter omfatter 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, når alle vilkårene for innregning er oppfylt. Risiko og kontroll anses overført ved overlevering av bolig 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 vesentlig risiko og kontroll 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 varene 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)

Kravene i IAS 2 Beholdninger tilsier at varelager er 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. Varelager omfatter tomter og annen eiendom for videresalg.

Konsernet har tomter og bygg som utgjør eiendom og er ment for salg i ordinær virksomhet eller som er under bygging eller utvikling for slikt salg. Varelageret omfatter dermed tomter, eiendom for videresalg, og eiendom under utvikling og bygging. Varelager vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

Varekostnaden omfatter alle kostnader ved kjøp, ombyggingskostnader og andre påløpte kostnader ved å få lagerbeholdningene til deres nåværende tilstand. Ombyggingskostnaden inkluderer kostnader knyttet direkte til byggingen av eiendommen (som utbetalinger til underleverandører for bygging), og en fordeling av faste og variable kostnader som påløper under utvikling og bygging. Lånekostnader som er direkte henførbare til anskaffelse, bygging eller produksjon av eiendom inkluderes i varekost for disse eiendelene, inntil eiendelene er klare for sitt tiltenkte bruk eller salg.

Aktivisering av lånekostnader skjer først når eiendommen er regulert. Aktivisering av andre direkte henførbare kostnader starter først når det er sannsynlighetsovervekt for at et prosjekt vil bli realisert. Andre kostnader er kun inkludert i varekost i den grad de kan knyttes direkte til å bringe beholdningene 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 ferdigstillelse og estimerte salgskostnader. Når deler av

varelageret er solgt, vil balanseført verdi innregnes som en kostnad (presentert som prosjektkostnad) i samme periode som tilhørende inntekt.

2.12 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler innregnes til historisk kost fratrasket akkumulerte av- og nedskrivninger. Historisk kost inkluderer kostnader som er direkte knyttet til anskaffelse av driftsmidler. Påfølgende kostnader 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 umiddelbart til gjenvinnbart beløp dersom eiendelens balanseførte 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 (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 følgende 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 førstegangs innregning. Konsernet har ingen vesentlige finansielle eiendeler som er klassifisert til virkelig verdi over resultatet.

Lån og fordringer

Lån og fordringer er finansielle eiendeler som ikke er derivater, med faste eller fastsatte betalinger og som ikke omsettes i et aktivt marked. Lån og fordringer (herunder kundefordringer og andre fordringer, bank og kontanter) 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.

Balanseført verdi av den finansielle eiendelen reduseres direkte med verdifall, med unntak av kundefordringer, der balanseført verdi reduseres ved bruk av en avsetningskonto. Når en kundefordring anses som tapt, blir den ført mot avsetningskontoen. Eventuelle senere innbetalinger av tidligere avskrevne beløp krediteres avsetningskontoen. Endringer i balanseført verdi av avsetningskontoen innregnes i resultatet.

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 eiendelene og bestemmes av ledelsen ved førstegangsinnregning.

Lån

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.

Leverandørgjeld og annen gjeld

Leverandørgjeld og andre forpliktelser innregnes første gang til virkelig verdi og deretter til amortisert kost etter effektiv rentemetoden. 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. I oppstillingen av finansiell stilling er kassekreditt presentert som lån under kortsiktig gjeld.

2.16 Egenkapital

Et egenkapitalinstrument er enhver kontrakt som gjelder interesse i et foretaks eiendeler etter at alle forpliktelser er fratrukket. Egenkapitalinstrumenter utstedt

av konsernet innregnes til mottatt beløp, fratrukket direkte utstedelseskostnader (netto etter skatt).

Tilbakekjøp av selskapets egne egenkapitalinstrumenter er innregnet og fratrukket 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 (fratrukket direkte henførbare inkrementelle transaksjonskostnader og tilhørende skatteeffekter) inkluderes i egenkapitalen som tilskrives eierne av selskapet.

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital.

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 aviker 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 nettobasis.

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 inntekter og kostnader eller ført direkte mot egenkapitalen. For slike poster innregnes også skattekostnader i henholdsvis andre inntekter og kostnader eller direkte i egenkapitalen. Når betalbar skatt eller utsatt skatt oppstår som følge av en virksomhetssammenslutning, inkluderes skatteeffekten i regnskapsføringen av virksomhets-sammenslutningen.

2.18 Avsetninger

Avsetninger, f.eks. for garantier eller infrastruktur, innregnes dersom en tidligere hendelse innebærer at konsernet har en juridisk eller underforstått forpliktelse som med sannsynlighet vil medføre en 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 forpliknelsen 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. Konsernet er for øyeblikket ikke delaktig i noen vesentlige operasjonelle leieavtaler.

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

Vedtatte regnskapsstandarder og tolkninger med ikrafttredelse i inneværende regnskapsår

Følgende nye og reviderte/endrede standarder og tolkninger anvendes i dette finansregnskapet. Innføringen har ikke hatt vesentlig betydning på rapporterte beløp, men kan få effekt på regnskapsføringen av fremtidige transaksjoner eller hendelser.

Standard/tolkning	Tittel	Dato utgitt	Trer i kraft for regnskapsperioder som begynner på eller etter
IFRS 10	Consolidated Financial Statements	Mai 2011	1. januar 2014
IFRS 11	Joint Arrangements	Mai 2011	1. januar 2014
IFRS 12	Disclosure of Interests in Other Entities	Mai 2011	1. januar 2014
IAS 27 (revidert i 2011)	Separate Financial Statements	Mai 2011	1. januar 2014
IAS 28 (revidert i 2011)	Investments in Associates and Joint Ventures	Mai 2011	1. januar 2014
IAS 32 endring	Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities	Desember 2011	1. januar 2014
IFRS 10, 11 og 12 endring	Amendments to transitional guidance	Juni 2012	1. januar 2014
IFRS 10, IFRS 12 og IAS 27 endring	Amendments for investment entities	Oktober 2012	1. januar 2014

Vedtatte regnskapsstandarder og tolkninger med ikrafttredelse etter inneværende regnskapsår

På tidspunktet for vedtak av dette finansregnskapet er de standarder og tolkninger i tabellen nedenfor utgitt av IASB, men har ikke trådt i kraft for regnskapsåret 2014.

Ledelsen forventer av disse standardene og tolkningene vil anvendes i konsernregnskapet fra regnskapsåret 2015 eller senere. Ikrafttredelsesdatoer er de som gjelder for IFRS'er godkjent av EU. Disse kan i noen tilfeller avvike fra ikrafttredelsestidspunktet per IASB. Ledelsen har ennå ikke vurdert den potensielle effekten av innføring av disse nye og reviderte/endrede standardene og tolkningene. Standarder som klart ikke er relevante for konsernregnskapet (for eksempel endringer i IFRS 1 Førstegangsanvendelse av IFRS) er ikke tatt med i tabellen nedenfor.

Standard/tolkning	Tittel ¹	Dato utgitt	Trer i kraft for regnskapsperioder som begynner på eller etter
IFRIC	Consolidated Financial Statements	Mai 2011	1. januar 2014
fortolkning 21	Levies	Mai 2013	1. januar 2015 (ikrafttredelse i EU)
IAS 19 endring	Defines Benefit Plans: Employee Contributions	November 2013	1. juli 2014

Forbedringer (diverse standarder og fortolkninger)	Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle	Desember 2013	1. juli 2014
IFRS 9	Financial Instruments	November 2009 og etterfølgende endringer til IFRS 7 og IFRS 9 utgitt i desember 2011 og i november 2013	1. januar 2018 (ikke godkjent av EU)
IFRS 15	Revenue from contracts with customers	Mai 2014	1. januar 2017 (ikke godkjent av EU)
IFRS 11 endring	Accounting for acquisitions of interests in joint operations	Mai 2014	1. januar 2016 (ikke godkjent av EU)
IAS 16 and IAS 38 endringer	Clarification of acceptable methods of depreciation and amortisation	Mai 2014	1. januar 2016 (ikke godkjent av EU)
IAS 27 endring	Equity method in separate financial statements	August 2014	1. januar 2016 (ikke godkjent av EU)
IFRS 10 and IAS 28 endringer	Sale or contribution of assets between an investor and its associate or joint venture	September 2014	1. januar 2016 (endret dato avventes, og ikke godkjent av EU)
Forbedringer (diverse standarder og fortolkninger)	Improvements to IFRSs 2012-2014 Cycle	September 2014	1. januar 2016 (ikke godkjent av EU)
IAS 1 endring	Disclosure initiative	Desember 2014	1. januar 2016 (ikke godkjent av EU)
IFRS 10, IFRS 12 og IAS 28 endringer	Investment entities: applying the consolidation exception	Desember 2014	1. januar 2016 (ikke godkjent av EU)

Titlene er ikke oversatt fra engelsk da offisiell norsk oversettelse ikke foreligger

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.

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatenes 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 fratrasket 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, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verddivurderingseksperter for å anslå 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 2013 til 2014 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.

Avsetninger

Konsernet avsetter for kontraktsmessige forpliktelser, f.eks. knyttet til infrastruktur og bygging av garasje plasser. Avsetningene er basert på faktiske forpliktelser, men er tidsmessig og beløpsmessig usikre. Beløpene beregnes i hvert enkelt tilfelle basert på avtale og omstendigheter. Se også note 20.

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 fordelt etter regionene Stor-Oslo, Resten av Norge og Utland. I tillegg består segmentet Øvrig av service-tjenester og Meglerhuset Selvaag, 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 salgsvaeter. 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 allokteres ikke til de definerte segmentene ettersom denne typen aktiviteter styres av en sentral finansavdeling som håndterer konsernets likviditetssituasjon.

Per 31. Desember 2014 (beløp i 1 000 kroner)	Boligutvikling				
	Stor-Oslo	Resten av Norge	Utland	Øvrig	Total
Driftsinntekter	2 137 025	950 445	2 155	23 585	3 113 210
Prosjektkostnad	(1 637 874)	(762 627)	-	(1 376)	(2 401 877)
Andre driftskostnader	(42 822)	(30 177)	(3 510)	(139 388)	(215 897)
EBITDA (løpende avregning)	456 329	157 641	(1 355)	(117 179)	495 436
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	456 329	157 641	(1 355)	(117 179)	495 436
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	(2 070 248)	(871 867)	-	-	(2 942 115)
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 204 730	567 598	-	-	2 772 328
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 627 491	701 764	-	-	2 329 255
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	(1 826 852)	(473 544)	-	-	(2 300 396)
Avskrivning og amortisering	-	-	-	(21 205)	(21 205)
Andel resultat fra tilknyttede selskaper	(1 846)	4 224	30 026	-	32 404
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	389 604	85 816	28 671	(138 384)	365 712
Enheter i produksjon	835	473	-	I/A	1 308
Overleverte enheter	684	139	38	I/A	861

Per 31. Desember 2013 (beløp i 1 000 kroner)	Boligutvikling				
	Stor-Oslo	Resten av Norge	Utland	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 920 785	652 775	1 990	24 293	2 599 843
Prosjektkostnad	(1 462 078)	(501 982)	-	(4 354)	(1 968 414)
Andre driftskostnader	(48 648)	(17 164)	(2 085)	(140 875)	(208 772)
EBITDA (løpende avregning)	410 059	133 629	(95)	(120 936)	422 657
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	410 059	133 629	(95)	(120 936)	422 657
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	(1 764 821)	(604 488)	-	-	(2 369 309)
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 245 620	718 734	-	-	1 964 354
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 353 884	465 524	-	-	1 819 408
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	(974 091)	(584 473)	-	-	(1 558 564)
Avskrivning og amortisering	-	-	-	(22 089)	(22 089)
Andel resultat fra tilknyttede selskaper	2 651	9 009	(727)	-	10 933
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	(419)	(419)
Driftsresultat	273 302	137 935	(822)	(143 444)	266 971
Enheter i produksjon	1 156	279	39	I/A	1 474
Overleverte enheter	496	191	-	I/A	687

Note 5: Varelager (eiendom)

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Tomter	Lånekostnader tomt	Aktiverte prosjektkostnader	Total
Per 1. januar 2013	1 837 284	123 691	1 949 710	3 910 685
Tilganger	98 648	38 528	1 929 414	2 066 591
Oppkjøp av datterselskaper	16 221	-	-	16 221
Reklassifisering fra tomter til aktiverte prosjektkostnader	(301 869)	(21 056)	322 925	-
Varekostnad på overleverte enheter (prosjektkostnader)	(34 399)	(3 680)	(1 671 567)	(1 709 646)
Årets nedskrivning (prosjektkostnader)	-	-	-	-
Regnskapsført verdi 31. desember 2013	1 615 885	137 483	2 530 482	4 283 850
Tilganger	16 913	32 920	2 343 390	2 393 223
Oppkjøp av datterselskaper	31 718	-	11 811	43 529
Reklassifisering fra tomter til aktiverte prosjektkostnader	(174 792)	(37 129)	211 921	-
Varekostnad på overleverte enheter (prosjektkostnader)	(8 615)	-	(2 353 182)	(2 361 797)
Årets nedskrivning (prosjektkostnader)	-	-	(10 000)	(10 000)
Regnskapsført verdi 31. desember 2014	1 481 109	133 274	2 734 422	4 348 805
<i>(beløp i 1 000 kroner)</i>			2014	2013
Råtomt			1 614 382	1 753 368
Prosjekter under utvikling			2 360 274	2 398 847
Ferdigutviklede enheter			374 149	131 635
			4 348 805	4 283 850

Oppkjøp av datterselskaper består av kjøp av de tidligere deleide selskapene Nordic Residential S.L. og Nordic Sol Commercial S.L.

Kapitaliseringssatser benyttet ved beregning låneutgifter kvalifisert for balanseføring var fra 3,9 % til 4,0 % i 2014.

Tilsvarende satser i 2013 var fra 3,9 % til 4,1 %.

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 i tillegg Akershus Eiendom utført en ekstern verdivurdering av konsernets eiendommer per 31. desember 2014.

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 709 millioner utover bokført verdi for eiendommene som inngår i råtomt (tomtebank).

Nedskrivningstest varelager

Konsernet har foretatt en nedskrivning på NOK 10 millioner på et parkeringsanlegg på Lørenskog. Det er ikke foretatt ytterligere nedskrivninger knyttet til varelageret (bygninger og tomter) for 2014. I 2013 var det ingen nedskrivninger knyttet til varelager.

Se note 16 for varelager (eiendom) pantsatt som sikkerhet for lån fra finansinstitusjoner.

Note 6: Lønns- og personalkostnader

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2014	2013
Lønnskostnader	(91 139)	(90 305)
Arbeidsgiveravgift	(15 420)	(14 874)
Pensjonskostnader	(5 523)	(5 073)
Andre personalkostnader	(6 658)	(6 314)
Lønnskostnader aktivert på varelager	35 871	28 911
Sum lønns- og personalkostnader	(82 868)	(87 656)
Gjennomsnittlig antall ansatte	99	100

Spesifikasjon av pensjonskostnader

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2014	2013
Pensjonskostnader - innskuddsbasert- og uførepensjonsordning	(2 959)	(2 925)
Pensjonskostnader - ytelsesbasert	(1 788)	(1 610)
Andre pensjonskostnader (inkludert AFP)	(776)	(538)
Netto pensjonskostnader	(5 523)	(5 073)

Per 31.desember 2014 var 93 ansatte inkludert i den innskuddsbaserte pensjonsordningen. I tillegg var 6 ansatte medlemmer av en lukket ytelsesordning med en bokført forpliktelse på NOK 2,0 million. 69 nåværende ansatte er inkludert i førtidspensjonsordning (AFP). Se også note 8 i årsregnskap til Selvaag Bolig ASA.

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon (OTP), og har en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene etter denne loven. Grunnlaget for opptjening i innskuddsordningen er 3,5 % av lønn mellom 1 og 6 ganger Folketrygdens grunnbeløp (G) og 6,5 % mellom 6 og 12 G.

Note 7: Andre driftskostnader

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2014	2013
Drift og vedlikehold		(21 348)	(21 303)
Rådgivningskostnader		(22 236)	(25 073)
Provisjoner og andre salgsrelaterte kostnader		(62 714)	(52 840)
Tap på fordringer	11	(1 794)	(2 067)
Øvrige driftskostnader		(24 494)	(19 833)
Sum andre driftskostnader		(132 586)	(121 116)

Drift og vedlikehold inkluderer utgifter til leieavtaler og drift av hovedkvarteret til konsernet, samt tjenester kjøpt av Selvaag Gruppen på totalt NOK 6,8 millioner (8,1) i 2014. Det henvises til note 23 transaksjoner med nærstående parter for ytterligere spesifikasjoner.

Økningen i provisjoner og salgsrelaterte kostnader skyldes hovedsakelig generelt høyere aktivitetsnivå, med flere salg og salgsstarter sammenlignet med fjoråret.

Øvrige driftskostnader består i hovedsak av utgifter til administrasjon av hovedkvarteret til konsernet, herunder tjenester kjøpt fra Selvaag Gruppen på totalt NOK 2,5 millioner i 2014, sammenlignet med NOK 2,9 millioner i 2013.

Note 8: Finansinntekter og -kostnader

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2014	2013
Renteinntekt på finansielle eiendeler målt til amortisert kost		16 473	13 838
Agio		3 079	1 371
Andre finansinntekter		1 663	(338)
Sum finansinntekter		21 215	14 871
Rentekostnader på finansielle forpliktelser målt til amortisert kost		(65 033)	(66 237)
Aktiverte renter tomtelån	5	32 920	38 528
Sum rentekostnader		(32 113)	(27 709)
Disagio		(1 209)	-
Andre finanskostnader *)		(4 899)	(17 145)
Sum finanskostnader		(38 221)	(44 854)
Netto finansposter		(17 006)	(29 983)

*) I 2013 var det inkludert garantikostnad på NOK 13,0 millioner fra et prosjekt med ekstern garantist.

Note 9: Immaterielle eiendeler

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Goodwill	Andre immaterielle eiendeler		Sum
		Varemerker	Leiekontrakter	
Anskaffelseskost 31.12.2012	389 183	50 000	44 545	483 728
Tilganger				-
Avganger	(5 807)			(5 807)
Anskaffelseskost 31.12.2013	383 376	50 000	44 545	477 921
Tilganger				-
Avganger				-
Anskaffelseskost 31.12.2014	383 376	50 000	44 545	477 921
Akkumulert amortisering 31.12.2012	-	(12 500)	(11 624)	(24 124)
Nedskrivninger				-
Amortisering		(10 000)	(9 315)	(19 315)
Akkumulert amortisering 31.12.2013	-	(22 500)	(20 939)	(43 439)
Nedskrivninger				-
Amortisering		(10 000)	(8 907)	(18 907)
Akkumulert amortisering 31.12.2014	-	(32 500)	(29 846)	(62 346)
Balanseført verdi 31. desember 2013	383 376	27 500	23 606	434 482
Balanseført verdi 31. desember 2014	383 376	17 500	14 699	415 575
Forventet levetid	-	5 år *)	5 år *)	
Amortiseringsmetode	-	Lineært	Lineært	

*) Forventet levetid frem til 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 er tilordnet individuelle kontantgenererende enheter som følger:

2014	Goodwill
Boligutvikling - Stor- Oslo	213 309
Boligutvikling - Resten av Norge	168 867
Øvrig	1 200
Sum	383 376

2013	Goodwill
Boligutvikling - Stor- Oslo	213 309
Boligutvikling - Resten av Norge	168 867
Øvrig	1 200
Sum	383 376

Kontantgenererende enheter er inndelt i Boligutvikling fordelt på regionene Stor-Oslo og Resten av Norge samt Øvrig. Dette følger av segmentrapporteringen, se note 4. Endring i goodwill under Øvrig i 2013 skyldes at Selvaag Boligutleie AS ble solgt og virksomheten i Selvaag Boligmegling AS ble overtatt av Eiendomsmegler Krogsveen. Av goodwill på NOK 7,0 millioner tidligere tilknyttet Meglerhuset Selvaag er NOK 5,8 millioner inkludert i gevinst/tapsberegning i forbindelse med transaksjonene.

Basert på en ekstern verdivurdering av eiendommene som inngår i råtomt (tomtebank) indikeres det merverdier på NOK 709 millioner utover bokført verdi, ref. note 5. Merverdiene er fordelt på de kontantgenererende enhetene Boligutvikling - Stor - Oslo og Boligutvikling - Resten av Norge. 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. 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.

b) Varemerke

Varemerket «Selvaag Pluss» var en del av oppkjøpet av Selvaag Pluss Eiendom KS i 2011. Gjenvinnbart beløp av eiendelen kalkuleres basert på hvilken verdi varemerket vil gi for konsernet i fremtiden. Likviditetsprognosene som legges til grunn er basert på ledelsens vurdering av forventet merverdi i Pluss-konseptet for en femårsperiode. Fremtidige kontantstrømmer neddiskonteres med en diskonteringsrente på 15 prosent (før skatt).

c) Andre immaterielle eiendeler

Andre immaterielle eiendeler består av en langsiktig leiekontrakt i tidligere oppkjøpt virksomhet. Gjenvinnbart beløp av eiendelen kalkuleres basert på hvilken verdi leiekontrakten vil gi for virksomheten. Likviditetsprognosene som legges til grunn er basert på ledelsens vurdering av forventet kontantstrøm fra leiekontraktene for en femårsperiode. I verdivurderingen legger man til grunn antall kvadrat som leies ut, hvor mye av arealet som står ledig, leieinntekt per kvadratmeter og variable leiekostnader. De fremtidige kontantstrømmene neddiskonteres med 10 % etter skatt.

Note 10: Varige driftsmidler

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Maskiner og anlegg	Inventar og annet utstyr	Total
Anskaffelseskost 31.12.2012	-	11 185	11 185
Tilganger 2013	-	2 276	2 276
Avganger 2013	-	(3 153)	(3 153)
Omregningsdifferanser	-	146	146
Anskaffelseskost 31.12.2013	-	10 454	10 454
Tilganger 2014	3 556	11 769	15 325
Avganger 2014	-	(1 333)	(1 333)
Omregningsdifferanser	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2014	3 556	20 890	24 446
			-
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2012	-	(4 731)	(4 731)
Avskrivninger 2013	-	(2 774)	(2 774)
Avganger 2013	-	2 011	2 011
Omregningsdifferanser	-	(46)	(46)
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2013	-	(5 540)	(5 540)
Avskrivninger 2014	(118)	(2 181)	(2 299)
Avganger 2014	-	732	732
Omregningsdifferanser	-	56	56
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2014		(6 933)	(7 051)
Netto regnskapsført verdi 31.12.2013	-	4 914	4 914
Netto regnskapsført verdi 31.12.2014	3 438	13 957	17 395
Forventet levetid	3-5 år	3-5 år	
Avskrivningsmetode	Lineært	Lineært	

Note 11: Kundefordringer og andre fordringer

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2014	2013
Fordringer fra salg av tomter	36 450	84 393
Selgerkreditter	28 604	27 504
Andre lån og fordringer	39 061	42 439
Sum andre langsiktige fordringer	104 116	154 336
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2014	2013
Kundefordringer	440 283	107 015
Kortsiktig ikke-rentebærende fordringer mot Selvaag Gruppen	1 275	1 275
Andre fordringer *)	119 613	222 323
Andre kortsiktige finansielle fordringer	120 888	223 598
Forskuddsbetalte kostnader	26 850	11 656
Sum andre kortsiktige fordringer	147 738	235 254

*) Besto i 2014 hovedsakelig av fordringer fra salg av tomter og næringseiendom. I 2013 besto dette hovedsakelig av fordring fra salg av Bjørnåsen Syd 3 AS på NOK 171,8 millioner, se også note 23 om transaksjoner med nærstående parter.

KONSERNREGNSKAP

Konsernets kundefordringer og andre fordringer er i NOK.

Analyse av forfalte kundefordringer ved periodeslutt	2014	2013
Ikke forfalt	438 789	99 946
Forfalt dag 1-100	925	6 130
Forfalt → 100 dager	7 950	7 866
Brutto kundefordringer	447 664	113 942
Tapsavsetninger	7 381	6 928
Netto kundefordringer	440 283	107 015
Tap på fordringer	2014	2013
Endring i tapsavsetning	453	(56)
Fordringer avskrevet som tap i løpet av året	1 341	2 123
Tap på fordringer i resultatregnskapet	1 794	2 067

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:

(Beløp i 1 000 kroner)	2014	2013
Omløpsmidler	45 057	-
Gjeld	(25 366)	-
Virkelig verdi av eksisterende eierinteresser i tilknyttede selskaper på oppkjøpstidspunktet	(19 691)	-
Totalt vederlag	-	-
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper	-	-
Kontanter i overtatte virksomheter	2 232	-
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrullet kontanter overtatt	2 232	-

Oppkjøp i 2014 består av de tidligere deleide spanske selskapene Nordic Residential SL. og Nordic Sol Commercial SL.

Avgang av virksomheter og datterselskaper

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

(Beløp i 1 000 kroner)	2014	2013
Omløpsmidler	-	2 951
Gjeld	-	(503)
Gvinster (tap) fra avgang av virksomheter og datterselskaper	-	(220)
Totalt vederlag	-	2 228
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper	-	2 228
Kontanter i solgte virksomheter	-	(1 721)
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrullet kontanter avhendet	-	507

Kontanter og kontantekvivalenter

(Beløp i 1 000 kroner)	2014	2013
Bundet bankkonto	96 415	24 903
Ikke bundne bankinnskudd og kontanter	469 515	562 139
Total	565 930	587 042

Bundne midler består hovedsakelig av sikkerhetsstillelse for latent skatt i konsernet og sikkerhet for garantier gitt iht. § 12 i Bustadoppføringslova.

Rente inn- og utbetalinger

Inn- og utbetaling av renter er klassifisert som operasjonelle aktiviteter. Utbetalinger har vært NOK 137 millioner i 2014 og NOK 128 millioner i 2013. Innbetaling av renter har vært NOK 13 millioner i 2014 og NOK 9 millioner i 2013.

Note 13: Egenkapital og aksjonærforhold

Innskutt kapital

<i>(Beløp i 1 000 kroner, unntatt antall aksjer)</i>	Antall aksjer	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt kapital	Sum innskutt kapital
Egenkapital per 31. desember 2013	93 755 157	187 511	1 394 857	700 629	2 282 997
Egenkapital per 31. desember 2014	93 755 157	187 511	1 394 857	700 629	2 282 997

Selskapets aksjekapital per 31. desember 2014 og per 31. desember 2013 (fratrasket egne aksjer) var NOK 187 510 314, og består av 93 755 157 fullt innbetalte ordinære aksjer pålydende NOK 2,00. Alle utstedte aksjer har like rettigheter.

Selskapet eier 10 531 egne aksjer per 31. desember 2014 (10 531 egne aksjer per 31. desember 2013).

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 30. Styret kan benytte fullmachten i forbindelse med eventuell senere nedskrivning av aksjekapitalen med generalforsamlingens samtykke, godtgjørelse til styrets medlemmer, for incentivprogram 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 2015 og foreslås forlenget med ett år frem til generalforsamling i 2016.

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 incentivordninger, vederlagsaksjer ved erverv av virksomhet innen Selskapets formål og nødvendig styrking av Selskapets egenkapital. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2015. 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 2015 og foreslås forlenget med ett år frem til generalforsamling i 2016.

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	
	31.12.14	31.12.13	2014	2013	31.12.14	31.12.13
Nesttun Pluss AS/KS	25,0 %	25,0 %	1 184	14 187	14 728	22 544
Løren 2B AS/IS	3,7 %	3,7 %	(15)	7 211	-	174
			1 169	21 398	14 728	22 718

Prosjektet Løren 2B ble delvis garantert av eksterne investorer. Garantien, som var vesentlig i dette prosjektet, gjorde at en betydelig andel av resultatet er fordelt ut fra garantistenes andel og ikke eierandel.

I 2014 ble det utbetalt NOK 9,0 millioner i utbytte (9,0) og NOK 0,2 millioner i overskuddsdeling (64,1) slik at egenkapitalen til ikke-kontrollerende interesser ble redusert til NOK 14,7 millioner (22,7).

Eierstruktur

Per 31. desember 2014 hadde konsernet 917 aksjonærer, hvorav 63 aksjonærer utenfor Norge. Per 31. desember 2013 hadde konsernet 863 aksjonærer, hvorav 55 aksjonærer utenfor Norge.

De 20 største aksjonærene per 31. desember 2014 var som følger:

Aksjonær	Ordinære aksjer	Eier-/stemmeandel %
SELVAAG GRUPPEN AS	50 180 087	53,5 %
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	5 542 547	5,9 %
AS ATLANTIS VEST	3 574 556	3,8 %
MP PENSJON PK	2 557 294	2,7 %
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL	2 389 096	2,5 %
PARETO AS	2 065 624	2,2 %
US BK EVERMORE GLO VAL FUND	1 520 000	1,6 %
STOREBRAND NORGE I	1 327 079	1,4 %
UTHALDEN A/S	1 234 613	1,3 %
THE BANK OF NEW YORK MELLON	1 231 559	1,3 %
HOLTA INVEST AS	1 200 000	1,3 %
STOREBRAND VERDI	1 164 879	1,2 %
J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	1 109 431	1,2 %
HOLBERG NORGE	1 098 143	1,2 %
HOLBERG NORDEN	1 055 000	1,1 %
ANAXO CAPITAL AS	828 246	0,9 %
VERDIPAPIRFONDET DNB SMB	825 000	0,9 %
J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	773 748	0,8 %
VERDIPAPIRFONDET OMEGA INVESTMENT	729 000	0,8 %
FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELI	626 200	0,7 %
Sum 20 største aksjonærer	81 032 102	86,4 %
Øvrige aksjonærer	12 733 586	13,6 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

De 20 største aksjonærene per 31. desember 2013 var som følger:

Aksjonær	Ordinære aksjer	Eier-/stemmeandel %
Selvaag Gruppen AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB	5 943 767	6,3 %
IKM Eiendom AS	3 575 624	3,8 %
MP Pensjon PK	3 480 000	3,7 %
Skips AS Tudor	2 839 477	3,0 %
Havfonn AS	2 144 856	2,3 %
TS Eiendom AS	1 782 568	1,9 %
Pareto AS	1 490 000	1,6 %
Storebrand Verdi	1 212 107	1,3 %
Holberg Norge	1 205 334	1,3 %
Holberg Norden	1 100 000	1,2 %
Holta Invest AS	1 050 000	1,1 %
Uthalden AS	1 004 613	1,1 %
Storebrand Norge I	818 441	0,9 %
JPMorgan Chase Bank	750 000	0,8 %
Verdipapirfondet Omega Investment	700 000	0,7 %
Storebrand Aksje Innland	618 301	0,7 %
Odin Eiendom	537 542	0,6 %
Hustadlitt A/S	501 449	0,5 %
SEB London	452 349	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	81 386 515	86,8 %
Øvrige aksjonærer	12 379 173	13,2 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

Styremedlemmene og administrerende direktør hadde ingen opsjoner i selskapet i årene 2013 og 2014. Se note 22 for en oversikt over styremedlemmenes og administrerende direktørs beholdninger av selskapets aksjer i årene 2013 og 2014.

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 2014 og 2013.

	2014	2013
Årets resultat som kan henføres selskapets aksjonærer, i 1.000 kroner	253 362	164 182
Vektet gjennomsnitt av antall utstedte aksjer	93 765 688	93 765 688
Resultat per aksje i kroner	2,70	1,75
Utvannet resultat per aksje i kroner	2,70	1,75

Note 15: Utbytte

Styret har foreslått et utbytte på NOK 1,20 for 2014, totalt NOK 112,5 millioner. Dette tilsvarer 44 % av resultat etter skatt. For 2013 ble det utbetalt NOK 46,9 millioner, tilsvarende 50 øre per aksje. Dette utgjorde 29 % av resultat etter skatt. Utbyttet for 2014 skal godkjennes av generalforsamlingen 29. april 2014 og er ikke bokført i konsernregnskapet.

Note 16: Rentebærende gjeld

Spesifikasjon av rentebærende gjeld

(Beløp i 1 000 kroner)	2014	2013
<i>Langsiktig gjeld</i>		
Banklån	1 260 970	1 628 268
Obligasjonslån	491 431	487 908
Sum langsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost	1 752 401	2 116 176
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Banklån	959 518	662 875
Annen kortsiktig gjeld	-	6 164
Sum kortsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost	959 518	669 039
Sum rentebærende gjeld til amortisert kost	2 711 919	2 785 215

Per 31. desember 2014 hadde konsernet to kassakredittfasiliteter, hver på NOK 150,0 millioner, hvorav den ene var trukket opp med NOK 55,0 millioner.

Konsernet utstedte i andre kvartal 2013 et usikret obligasjonslån på NOK 500 millioner. Lånet har fem års løpetid og kvartalsvis rentebetaling fra og med 27. september 2013. Lånerenten er tremåneders NIBOR pluss 475 basispunkter. Låneavtalen stiller betingelser om at konsernet må 1) ha minimum 25,0 prosent egenkapitalgrad frem til slutten av juni 2017, og deretter 27,5 prosent frem til forfall i juni 2018, og 2) ha en salgsgrad på minimum 60 prosent for boliger i produksjon. Per 31. desember 2014 var begge kravene overholdt. Obligasjonslånet ble notert på Oslo Børs i tredje kvartal 2013. Betingelsene knyttet til lånet ble endret i fjerde kvartal for å gi selskapet økt operasjonell fleksibilitet. Det vises til børsmelding fra 7. november 2014.

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 2014 hadde konsernet topplån på NOK 546 millioner, tomtelån på NOK 931 millioner og byggelån på NOK 1 234 millioner. Topplånet besto av en obligasjon bokført til netto amortisert kost på NOK 491 millioner og en kassakredittfasilitet på NOK 55 millioner.

Selskap (Beløp i 1 000 kroner)	Låneinstrument	Långivere	2014	Valuta	Forfall
Selvaag Bolig ASA	Obligasjonslån	Obligasjonseiere	491 431	NOK	27.06.18
Selvaag Bolig ASA	Tomtelån	DNB	161 994	NOK	31.12.2016
Selvaag Bolig ASA	Kassekreditt	DNB	55 017	NOK	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig ASA	Revolver	DNB	-	NOK	31.12.2015
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Tomtelån	DNB / Handelsbanken	109 300	NOK	30.09.2018
Skårer Bolig AS	Tomtelån	Storebrand	195 000	NOK	19.11.2015
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Tomtelån	DNB / Handelsbanken	67 556	NOK	31.12.2016
Selvaag Bolig Vestfold AS	Tomtelån	DNB	54 250	NOK	31.12.2016
Selvaag Løren 7 AS	Tomtelån	DNB	42 000	NOK	31.12.2016
Jaasund AS	Tomtelån	SR Bank	62 510	NOK	31.12.2018
Lervik Brygge AS	Tomtelån	SR Bank	21 300	NOK	31.12.2015

KONSERNREGNSKAP

Aase Gaard AS	Tomtelån	SR Bank	23 913	NOK	31.12.2017
Nyhavn Pluss KS	Tomtelån/byggelån	DNB	70 628	NOK	30.03.2017
Selvaag Bolig Lillohøyden AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	296 351	NOK	31.12.2015
Selvaag Bolig Vestfold AS	Byggelån	DNB	17 619	NOK	30.11.2015
Selvaag Bjørnåsen Nord AS	Byggelån	DNB	103 540	NOK	30.09.2015
Selvaag Bolig Stasjonsby I AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	102 133	NOK	31.05.2015
Selvaag Bolig Formtoppen AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	75 089	NOK	30.09.2015
Selvaag Bolig Oppløpet AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	38 000	NOK	31.12.2016
Øya Lervig Brygge AS	Byggelån	DNB	363 719	NOK	31.03.2016
Strandkanten Pluss II KS	Byggelån	DNB	74 097	NOK	30.04.2017
Lade Allé 67 / 69 Holding AS	Byggelån	Sparebank 1 Midt-Norge	75 058	NOK	04.11.2017
Øvrige selskaper i Stor-Oslo	Tomtelån	DNB/Sparebanken Øst	41 000	NOK	2017
Øvrige selskaper i Stor-Oslo	Byggelån	DNB	22 140	NOK	2015 - 2017
Øvrige selskaper i Resten av Norge	Tomtelån	DNB/SR Bank	20 388	NOK	2015
Øvrige selskaper i Resten av Norge	Byggelån	SR Bank	66 575	NOK	2015 - 2017
Øvrige selskaper	Andre lån	DNB/Sparebanken Øst/Bancaja	61 311	-	2015 - 2022
Sum rentebærende gjeld			2 711 919		

Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder NIBOR med et tillegg. Per 31. desember 2014 var gjennomsnittlig rentesats for topplån 5,95 %, tomte lån 3,92 % og byggelån 3,73 %. 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 (Beløp i 1 000 kroner)	Låneinstrument	Långivere	2013	Valuta	Forfall
Selvaag Bolig ASA	Obligasjonslån	Obligasjonseiere	487 908	NOK	27.06.18
Selvaag Bolig ASA	Tomtelån	DNB	235 694	NOK	31.12.2016
Selvaag Bolig ASA	Kassekreditt	DNB	-	NOK	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig ASA	Revolver	DNB	-	NOK	31.12.2015
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Tomtelån	DNB / Handelsbanken	131 000	NOK	30.09.2018
Skårer Bolig AS	Tomtelån	Storebrand	195 000	NOK	19.11.2015
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Tomtelån	DNB / Handelsbanken	77 943	NOK	31.12.2016
Selvaag Bolig Vestfold AS	Tomtelån	DNB	59 250	NOK	31.12.2016
Selvaag Løren 7 AS	Tomtelån	DNB	42 000	NOK	31.12.2016
Lade Allé 67 / 69 Holding AS	Tomtelån	DNB	73 700	NOK	31.12.2014
Jaasund AS	Tomtelån	SR Bank	65 010	NOK	31.12.2018
Lervig Brygge AS	Tomtelån	SR Bank	21 300	NOK	31.12.2015
Aase Gaard AS	Tomtelån	SR Bank	29 400	NOK	31.12.2017
Nyhavn Pluss KS	Tomtelån/byggelån	DNB	67 049	NOK	30.06.2014
Selvaag Bolig Lillohøyden AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	205 575	NOK	31.12.2015
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	133 090	NOK	30.06.2015
Selvaag Bolig Vestfold AS	Byggelån	DNB	88 456	NOK	15.02.2014
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS	Byggelån	DNB	154 187	NOK	30.09.2014
Selvaag Bjørnåsen Nord AS	Byggelån	DNB	58 339	NOK	30.09.2015
Selvaag Bolig Mortensrudhøyden AS	Byggelån	DNB	39 240	NOK	30.09.2014
Selvaag Fernanda Nissen AS	Byggelån	DNB	151 473	NOK	30.09.2014
Selvaag Bolig Glassverket AS	Byggelån	DNB	31 105	NOK	31.12.2014
Øya Lervig Brygge AS	Byggelån	DNB	116 516	NOK	31.03.2016
Jaasund Bolig II AS	Byggelån	SR Bank	58 267	NOK	30.09.2015
Øvrige selskaper i Stor-Oslo	Tomtelån	DNB/Sparebanken Øst	34 600	NOK	2014-2017
Øvrige selskaper i Stor-Oslo	Byggelån	DNB	41 536	NOK	2014-2015
Øvrige selskaper i Resten av Norge	Tomtelån	DNB/SR Bank	69 888	NOK	2014-2015
Øvrige selskaper i Resten av Norge	Byggelån	SR Bank	41 944	NOK	2015
Øvrige selskaper	Andre lån	DNB/Sparebanken Øst/Bancaja	75 745	-	2015 - 2022
Sum rentebærende gjeld			2 785 215		

Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder NIBOR med et tillegg. Per 31. desember 2013 var gjennomsnittlig rentesats for topplån 6,58 %, tomte lån 4,35 %, byggelån 4,22 % og andre lån 5,24 %.

Forskjellene mellom de oppgitte nominelle rentesatsene og effektiv rente anses å være uvesentlige. Varighet på byggelån følger ferdigstilling og overlevering av boliger slik at endelig nedbetaling skjer når prosjektet er fullført.

Langsiktig rentebærende gjeld

Forfallsplan for langsiktige lån

År	2014	2013
Tilbakebetales i løpet av 2015	-	780 611
Tilbakebetales i løpet av 2016	727 519	543 403
Tilbakebetales i løpet av 2017	336 844	82 500
Tilbakebetales i løpet av 2018	663 241	683 918
Tilbakebetales i løpet av 2019 eller senere	24 796	25 744
Total	1 752 400	2 116 176

Kortsiktig rentebærende gjeld

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

Forfallsplan for kortsiktige lån

År	2014	2013
Tilbakebetales 0-6 måneder etter periodeslutt	143 801	213 833
Tilbakebetales 6-12 måneder etter periodeslutt	815 717	455 206
Sum	959 518	669 039

Pantstillelser og garantier m.v.

Sikrede lån	2014	2013
Banklån - finansinstitusjoner	2 220 488	2 291 143
Regnskapsført verdi av eiendom stilt som sikkerhet for banklån	2014	2013
Varelager	4 186 021	4 267 923

Note 17: Leverandørgjeld og annen gjeld

(Beløp i 1 000 kroner)	2014	2013
Leverandørgjeld	187 348	115 157
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld til Selvaag Gruppen	1 867	-
Påløpte kostnader	191 813	183 342
Andre kortsiktige finansielle forpliktelser	-	3 459
Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende finansiell gjeld	193 680	186 801
Annen kortsiktig gjeld *)	313 861	363 308
Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	507 541	550 109

*) Forskuddsbetalinger fra kunder utgjorde NOK 262,7 millioner i 2014. Disse utgjorde NOK 277,7 millioner i 2013.

Leverandørgjeld

Konsernets leverandørgjeld har følgende aldersfordeling per 31. desember:

Forfallsplan	2014	2013
Tilbakebetales 0-3 måneder etter periodeslutt	187 348	115 157
Tilbakebetales 3-6 måneder etter periodeslutt	-	-
Netto leverandørgjeld	187 348	115 157

Note 18: Kapitalforvaltning og finansiell risikostyring

18.1 Finansielle risikofaktorer

Konsernets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert valutarisiko, renterisiko og prisisiko), kreditt risiko 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.

(ii) Prisisiko

Konsernet er generelt utsatt for prisisiko knyttet til eiendom, og geografisk er konsernet hovedsakelig eksponert i Norge. I tillegg har konsernet et prosjekt under bygging og 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 prisisiko er redusert ettersom boliger tilsvarende 60 % av total salgsverdi i et prosjekt er solgt før byggestart. Konsernet er ikke eksponert for prisisiko 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 indeksklausuler 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) Kredittisiko

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

Kredittisiko 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 kredittisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

Konsernets maksimale eksponering for kredittisiko 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 2014 og 2013.

(c) 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. 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 forpliktelse (nominelle verdier)**Rentebærende forpliktelser**

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2014	← 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	→ 10 år
Banklån *)	16	2 338 991	1 012 901	1 132 584	168 710	24 796	-
Annen rentebærende gjeld	16	608 726	31 150	62 300	515 276	-	-
Sum rentebærende forpliktelser		2 947 717	1 044 051	1 194 884	683 987	24 796	-

Ikke-rentebærende forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2014	← 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	→ 10 år
Leverandørgjeld	17	187 348	187 348	-	-	-	-
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld til Selvaag Gruppen	17	1 867	1 867	-	-	-	-
Påløpte kostnader	17	191 813	191 813	-	-	-	-
Andre kortsiktige finansielle forpliktelser	17	-	-	-	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	313 861	313 861	-	-	-	-
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	18.3	8 627	-	8 627	-	-	-
Sum ikke-rentebærende forpliktelser		703 516	694 889	8 627	-	-	-

*) Inkluderer estimerte rentebetalinger.

Rentebærende forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2013	← 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	→ 10 år
Banklån *)	16	2 479 232	720 736	1 448 358	310 138	-	-
Annen rentebærende gjeld	16	653 899	39 064	65 800	549 035	-	-
Sum rentebærende forpliktelser		3 133 131	759 801	1 514 158	859 172	-	-

Ikke-rentebærende forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2013	← 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	→ 10 år
Leverandørgjeld	17	115 157	115 157	-	-	-	-
Påløpte kostnader	17	183 342	183 342	-	-	-	-
Andre kortsiktige finansielle forpliktelser	17	3 459	3 459	-	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	363 308	363 308	-	-	-	-
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	18.3	10 269	-	10 269 **)	-	-	-
Sum ikke-rentebærende forpliktelser		675 535	665 266	10 269	-	-	-

*) Inkluderer estimerte rentebetalinger.

**) Inkluderer NOK 4,8 millioner i forskuddsbetaling fra salg av tomt der risiko og kontroll ikke er overført.

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 12 % i prosjektene, men unntak for modulprosjekter som skal ha 16 %. 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 en fasilitet knyttet til å igangsette nye prosjekter.

18.3 Finansielle eiendeler og forpliktelser

<i>Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser</i>		2014		2013	
		Virkelig verdi over resultatet	Lån og fordringer	Virkelig verdi over resultatet	Lån og fordringer
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>					
Finansielle eiendeler					
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	17 679	-	12 251
Andre langsiktige fordringer	11	-	104 116	-	154 336
Langsiktige finansielle eiendeler		-	121 795	-	166 587
Kundefordringer		-	440 283	-	107 015
Andre kortsiktige finansielle fordringer	11	-	120 888	-	223 598
Kontanter og kontantekvivalenter		-	565 930	-	587 042
Kortsiktige finansielle eiendeler		-	1 127 101	-	917 655
Finansielle eiendeler		-	1 248 896	-	1 084 242
		Virkelig verdi over resultatet	Finansiell gjeld til amortisert kost	Virkelig verdi over resultatet	Finansiell gjeld til amortisert kost
Finansielle forpliktelser					
Langsiktig rentebærende gjeld	16	-	1 752 401	-	2 116 176
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		-	8 627	-	10 269
Langsiktige finansielle forpliktelser		-	1 761 028	-	2 126 445
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	-	959 518	-	669 039
Leverandørgjeld		-	187 348	-	115 157
Andre kortsiktige ikke-rentebærende finansielle forpliktelser	17	-	193 680	-	186 801
Kortsiktige finansielle forpliktelser		-	1 340 546	-	970 997
Finansielle forpliktelser		-	3 101 574	-	3 097 442
<i>Klasser av finansielle eiendeler og forpliktelser</i>					
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>		Note	2014	2013	
Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler					
Lån til tilknyttede selskaper og felles kontrollerte virksomheter			17 679	12 251	
Andre anleggsmidler		11	104 116	154 336	
Kundefordringer			440 283	107 015	
Andre kortsiktige finansielle fordringer		11	120 888	223 598	
Sum kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler			682 966	497 200	
Kontanter og kontantekvivalenter					
Kontanter og kontantekvivalenter			565 930	587 042	
Leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser					
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld			8 627	10 269	
Leverandørgjeld			187 348	115 157	
Andre kortsiktige ikke-rentebærende finansielle forpliktelser		17	193 680	186 801	
Sum leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser			389 655	312 227	
Rentebærende forpliktelser					
Langsiktige rentebærende gjeld		16	1 752 401	2 116 176	
Kortsiktige rentebærende gjeld		16	959 518	669 039	
Sum rentebærende forpliktelser			2 711 919	2 785 215	
Derivater (renteswap) *)			-	-	
Andre kortsiktige ikke-rentebærende finansielle forpliktelser		17	-	-	

*) Verdiendring av renteswap føres som finansinntekt/kostnad. Renteswap utløp i juni 2013.

Sensitivitetsanalyse

Renterisiko

2014			
Justering i rentenivået i basispunkter	50	100	150
Effekt - Banklån	(11 279)	(22 558)	(33 837)
Effekt - Andre lån	(2 464)	(4 928)	(7 391)
Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)	(15 991)	(31 981)	(47 972)
2013			
Justering i rentenivået i basispunkter	50	100	150
Effekt - Banklån	(12 775)	(25 549)	(38 324)
Effekt - Andre lån	(1 264)	(2 528)	(3 793)
Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)	(14 039)	(28 078)	(42 116)

Tabellene ovenfor viser hvor sensitiv konsernet er for en reduksjon eller økning i rentenivået med henholdsvis 50, 100 og 150 basispunkter. 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 2013 og 2014 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 verddivurderingsmetodene 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.

Derivater

Virkelig verdi av rentebytteavtaler er hentet fra eksterne finansinstitusjoner basert på gjeldende rentesatser i markedet ved slutten av rapporteringsperioden. Derivatene er målt ved bruk av nivå 2 faktorer.

Regnskapsført verdi av eiendeler og gjeld i alle klasser er vurdert å være en rimelig tilnærming til virkelige verdier, og en tabell som viser regnskapsførte verdier og virkelige verdier per klasse er ikke ansett nødvendig.

Note 19: Skatter

Spesifikasjon av inntektsskatt

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2014	2013
Betalbar skatt	(41 391)	(2 255)
For lite avsatt skatt tidligere år	(744)	-
Endring i utsatt skatt	(52 040)	(49 153)
Skattekostnad i resultatregnskapet	(94 175)	(51 408)

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>	2014	2013
Resultat før skattekostnad	348 706	236 988
Beregnet skatt etter nominell sats (27 %/28 %)	(94 151)	(66 357)
Skattepliktig inntekt under fritaksmetoden, i samsvar med skatteloven § 2-38	(2 197)	(275)
Andre ikke-fradragsberettigede kostnader	(8 572)	(994)
Andre ikke skattepliktige inntekter	1 997	10 060
Andre poster	-	235
Ikke resultatført eiendel ved utsatt skatt	-	(433)
Endring i skattesats (fra 28 % til 27 %)	-	4 114
Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	8 749	2 241
Skattekostnad	(94 175)	(51 408)
Effektiv skattesats *)	-27,0 %	-21,7 %

*) Forskjellen mellom effektiv og nominell skattesats i 2014 og 2013 skyldes hovedsakelig betydelig overskudd i deltakerlignede selskaper med ikke-kontrollerende interesser, samt 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.

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>	2014		2013	
	Eiendel	Forpliktelse	Eiendel	Forpliktelse
Anleggsmidler	-	709	-	11 015
Varelager (eiendom)	-	227 617	-	218 088
Fordringer	-	29	394	-
Kortsiktig gjeld	3 337	-	10 602	-
Langsiktig gjeld	19 552	-	19 552	-
Skattemessig underskudd til fremføring	112	-	44 460	-
Sum midlertidige forskjeller	23 001	228 355	75 007	229 103
Ikke regnskapsført utsatt skatt	-	-	-	-
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt i balansen	(205 355)		(154 097)	

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.

Netto bevegelse i utsatt skatt er som følger:

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2014	2013
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 1. januar	(154 097)	(105 620)
Avgang av datterselskaper	782	676
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	(52 040)	(49 153)
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 31. desember	(205 355)	(154 097)

Note 20: Avsetninger

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2 014	2 013
Avsetninger for avtalefestet infrastruktur	92 578	92 578
Andre langsiktige avsetninger	-	-
Sum langsiktige avsetninger for andre forpliktelser	92 578	92 578

Avsetninger til avtalefestet infrastruktur er knyttet til infrastruktur og bygging av garasjeplasser på Lørenskog. Forpliktelsene forfaller når prosjektene realiseres.

Utvikling i perioden

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2 014	2 013
Per 1. januar	92 578	92 112
Forpliktelser oppstått i løpet av året og effekter av estimatendringer	-	466
Benyttede beløp	-	-
Reklassifisering etter virksomhetssammenslutning	-	-
Reklassifisering av pensjonsforpliktelser	-	-
Forpliktelser i oppkjøpt virksomhet	-	-
Per 31. desember	92 578	92 578

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>	2014	2013
Betalingsgaranti ovenfor leverandør	-	3 173
Ikke innkrevd kapital - kommandittselskaper	17 838	17 838
Sum betingede forpliktelser	17 838	21 011

Konsernet har gitt selvskyldnergarantier på NOK 886,6 millioner i 2014 og NOK 575,8 millioner i 2013. 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 oppfyller krav i henhold til Bustadoppføringsloven § 12 gjennom kjøpte bankgarantier og garantier. Tilhørende gjeld i balansen er ikke inkludert i ovennevnte beløp.

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 ytelseskriterier 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):

2014	Stilling	Lønn	Bonus	Pensjon	Annet	Total
Baard Schumann	CEO/Administrerende direktør	2 869	1 876	60	255	5 060
Haavard Rønning ¹⁾	CFO/Finansdirektør	1 303	1 020	45	34	2 402
Sverre Molvik ¹⁾	CFO/Finansdirektør	1 836	1 053	60	36	2 985
Halvard Kverne	Porteføljedirektør	1 863	1 080	60	54	3 057
Øystein Klungland	Porteføljedirektør	1 714	564	60	32	2 370
Bård Teigland	Salgs- og markedsdirektør	1 738	680	60	32	2 510
Petter Cedell	Direktør Eiendomsinvesteringer	1 327	750	60	18	2 155
Total - Konsernledelse		12 650	7 023	405	461	20 539

2013	Stilling	Lønn	Bonus	Pensjon	Annet	Total
Baard Schumann	CEO/Administrerende direktør	2 714	1 742	49	243	4 748
Haavard Rønning	CFO/Finansdirektør	1 685	960	49	32	2 726
Halvard Kverne	Porteføljedirektør	1 773	1 038	49	35	2 895
Sverre Molvik	Porteføljedirektør	1 728	1 011	49	23	2 811
Anne-Grethe Storaker ²⁾	Salgs- og markedsdirektør	1 223	720	49	21	2 013
Bård Teigland ³⁾	Salgs- og markedsdirektør	1 452	0	33	9	1 494
Petter Cedell	Direktør Eiendomsinvesteringer	1 229	720	49	25	2 023
Total - Konsernledelse		11 804	6 191	327	387	18 709

¹⁾ Sverre Molvik overtok som CFO etter at Haavard Rønning forlot selskapet 1. oktober 2014.

²⁾ Anne-Grethe Storaker var ansatt som salgs- og markedsdirektør frem til 1. mai 2013.

³⁾ Bård Teigland tiltrådte som ny salgs- og markedsdirektør 1. mai 2013.

Administrerende direktør har per 31.12.2014 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	2014	2013
Olav Hindahl Selvaag	Styrets leder	400	400
Karsten Bomann Jonsen ¹⁾	Styremedlem	325	325
Gisele Marchand ²⁾	Styremedlem	350	325
Ole Jarl Rettedal ³⁾	Styremedlem	250	250
Peter Groth ⁴⁾	Styremedlem	-	-
Anne Sofie Bjørkholt ⁵⁾	Styremedlem	210	-
Wenche Kjøllås ⁶⁾	Styremedlem	-	325
Anne Breive ⁶⁾	Styremedlem	-	250
Christopher Brunvoll	Styremedlem (ansattes representant)	30	30
Marianne Ørnsrud ⁷⁾	Styremedlem (ansattes representant)	-	-
Anne -Kari Drønen Mathiesen ⁷⁾	Styremedlem (ansattes representant)	30	30
Lise Bache Mathisen	Styremedlem (ansattes vara representant)	4	-
Total - Styret		1 599	1 935

¹⁾ Av honoraret utgjør NOK 75 tusen honorar for arbeid i revisjonsutvalget.

²⁾ Av honoraret utgjør NOK 100 tusen honorar som leder av revisjonsutvalget.

³⁾ Fratrådte som styremedlem september 2014.

⁴⁾ Ble valgt inn i styret desember 2014.

⁵⁾ Ble valgt inn i styret høsten 2013.

⁶⁾ Gikk ut av styret i 2012.

⁷⁾ Marianne Ørnsrud erstattet Anne-Kari Drønen Mathiesen som ansattes representant april 2014.

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor:

(Beløp i NOK 1 000)	2014	2013
Lovpålagt revisjon til morselskapet	1 159	1 395
Lovpålagt revisjon til datterselskap	1 388	1 715
Andre attestasjonstjenester	458	549
Skatterådgivning	49	15
Andre tjenester utenfor revisjon	-	247
Sum godtgjørelse til revisor (eks mva)	3 054	3 921

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

	Stilling/posisjon	2014	2013
Olav Hindahl Selvaag ¹⁾	Styrets leder	50 231 661	50 231 661
Karsten Bomann Jonsen	Styremedlem	5 000	5 000
Gisele Marchand	Styremedlem	5 000	5 000
Marianne Ørnsrud	Styremedlem (ansattes representant)	6 250	6 250
Christopher Brunvoll	Styremedlem (ansattes representant)	6 250	6 250
Baard Schumann ²⁾	CEO/Administrerende direktør	31 323	31 323
Halvard Kverne	Porteføljedirektør	6 250	6 250
Øystein Klungland	Porteføljedirektør	10 000	0
Sverre Molvik	CFO/Finansdirektør	37 250	37 250
Bård Teigland	Salgs- og markedsdirektør	15 000	15 000
Petter Cedell	Direktør Eiendomsinvesteringer	656	656

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 vil bli lagt frem for veiledende avstemning på ordinær generalforsamling i april 2014.

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: Fast lønn, variabel lønn (herunder bonus) og andre goder (pensjonsytelser, etterlønsordninger, frynsegoder og tilsvarende).

Sluttvederlag omfatter kompensasjoner i tilknytning til fratredelse og kan inneholde etterlønn, andre finansielle ytelser og naturalytelser.

Hovedprinsipper for fastsettelse av kompensasjonsordninger

Lederlønnene i Selvaag Bolig ASA skal være konkurransedyktige, men ikke lønnsledende sammenlignet med tilsvarende selskaper.

Hovedelementet i en kompensasjonsordning skal være den faste grunnlønnen.

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 lederlønsordningene ikke gir uheldige virkninger for bedriften eller svekker selskapets omdømme.

Personer i ledelsen skal ikke ha særskilt godtgjørelse for styreverv i 100 prosent 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 objektive, definerbare og målbare kriterier. For ledergruppen kan variabel lønn (bonus) ikke overstige 60 % av fastlønn (67 % for administrerende direktør).

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 2014 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, IT-tjenester og lønntjenester. Detaljer om transaksjoner mellom konsernet og nærstående parter er oppgitt nedenfor.

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

(Beløp i 1 000 kroner)	2014	2013
Salg av varer og tjenester		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	262	957
Tilknyttede selskaper	2 277	-
Felleskontrollerte virksomheter	-	-
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)		190
Kjøp av varer og tjenester		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	(8 520)	(11 094)
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(2 721)	(4 491)
Finansinntekt		
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	1 366	998
Finanskostnad		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	-	-

Utestående konsernmellomværende per 31. desember var følgende:

(Beløp i 1 000 kroner)	2014	2013
Fordringer		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	5 907	287
Tilknyttede selskaper	17 054	60 832
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	38 152	37 004
Gjeld		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	(3 250)	(2 652)
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(2 036)	(41)

Andre nærstående transaksjoner

I 2014 er det ikke gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter.

På konsernets ordinære generalforsamling i april 2013 ble det gjort endelig vedtak om salg av forretningsstomt i Lørenskog Stasjonsby til Selvaag Gruppen AS. Salget ga en regnskapsmessig inntekt på NOK 34,1 millioner. Konsernet solgte i fjerde kvartal 2013 seks rekkehus i Lier til Selvaag Gruppen AS. Totalt vederlag var NOK 24,2 millioner. Videre overleverte konsernet 96 leiligheter på Bjørnåsen til et utleieselskap der Selvaag Gruppen AS har en eierandel på 26,7 prosent. Vederlaget for aksjene var NOK 26,8 millioner, men i konsernet ble dette behandlet regnskapsmessig som salg av varer med tilhørende inntekter på NOK 186,3 millioner.

Note 24: Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter

Selskap / (Beløp i 1 000 kroner)	År for oppkjøp	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	
			2014	2013
Sandvika Boligutvikling KS	2008	Norge	33,3 %	33,3 %
Sandvika Boligutvikling AS	2008	Norge	37,0 %	37,0 %
Lørenplataet 1 KS	2008	Norge	27,0 %	27,0 %
Lørenplataet 1 Komplementar AS	2008	Norge	30,0 %	30,0 %
Stord Industribygg AS og Holding AS*)	2011	Norge	66,0 %	66,0 %
Tangen pluss AS	2011	Norge	50,0 %	50,0 %
Union Pluss KS	2011	Norge	50,0 %	50,0 %
Union Pluss Komplementar AS	2011	Norge	50,0 %	50,0 %
Proktbolaget Sädesärlan AB	2011	Sverige	50,0 %	50,0 %
Nordic Residential S.L.**)	2011	Spania	100,0 %	50,0 %
Kaldnes Boligutvikling AS	2012	Norge	50,0 %	50,0 %
Fredensborgveien KS	2012	Norge	50,0 %	50,0 %
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 %	-
Smedplassen Prosjekt AS	2014	Norge	50,0 %	-

*) Behandles som felleskontrollert selskap da aksjonærværet ikke gir majoriteten kontroll i selskapet.

**) Konsolidert som datterselskap fra 31.12.2014. Resterende 50 % av aksjene ble overtatt for 1 Euro gjennom en avtale der gjelden ble restrukturert og partneren trakk seg ut. Bokførte verdier er videreført i åpningsbalansen per 31.12.2014. Transaksjonen omfattet også selskapet Nordic Sol Commercial S.L. der 50 %-andelen var nedskrevet til 0. Aksjene ble overtatt for 1 Euro. Det henvises til note 5 for effekt på varelageret og note 12 for effekt på konsernets konsoliderte balanse.

Spesifikasjon av investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter

Selskap / (Beløp i 1 000 kroner)	Eierandel	Regnskapsført verdi 01.01.14	Tilgang/ Avgang	Andel av resultat	Egenkapital-justeringer og utbytte	Regnskapsført verdi 31.12.14
Sandvika Boligutvikling KS	33,3 %	6 886	90	-	(4 440)	2 536
Sandvika Boligutvikling AS	37,0 %	2 978	-	-	444	3 422
Lørenplataet 1 KS	27,0 %	3 440	-	1 041	(4 481)	-
Lørenplataet 1 Komplementar AS	30,0 %	496	-	(353)	(143)	-
Kaldnes Boligutvikling AS	50,0 %	14 207	-	(682)	-	13 525
Stord Industribygg AS og Holding AS	66,0 %	44 176	-	3 720	-	47 896
Sandnes Eiendom Invest AS	20,0 %	37 642	-	1 250	-	38 892
Tangen pluss AS	50,0 %	10 388	-	(1 596)	(8 325)	467
Union Pluss KS	50,0 %	1 499	-	(799)	(700)	-
Union Pluss Komplementar AS	50,0 %	906	-	(339)	(567)	-
Proktbolaget Sädesärlan AB	50,0 %	822	28 158	27 714	(27 409)	29 285
Nordic Residential S.L.	50,0 %	17 170	(19 693)	2 523	-	-
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	50,0 %	10 000	-	-	-	10 000
Tiedemannsfabrikken AS	50,0 %	-	2 520	(74)	-	2 446
Smedplassen Prosjekt AS	50,0 %	-	8 250	-	-	8 250
Andre	96	(90)	(90)	(1)	-	5
Sum		150 705	19 235	32 404	(45 621)	156 723

KONSERNREGNSKAP

Selskap / (Beløp i 1 000 kroner)	Eierandel	Regnskapsført verdi 01.01.13	Tilgang/ Avgang	Andel av resultat	Egenkapitaljuster- inger og utbytte	Regnskapsført verdi 31.12.13
Sandvika Boligutvikling KS	33,3 %	33 352	-	(566)	(25 900)	6 886
Sandvika Boligutvikling AS	37,0 %	4 347	-	-	(1 369)	2 978
Lørenplatået 1 KS	27,0 %	5 647	-	3 803	(6 010)	3 440
Lørenplatået 1 Komplementar AS	30,0 %	1 098	-	(3)	(599)	496
Kaldnes Boligutvikling AS	50,0 %	14 903	-	(696)	-	14 207
Stord Industribygg AS og Holding AS	66,0 %	46 149	-	(1 973)	-	44 176
HEBO AS	50,0 %	504	-	(504)	-	-
Sandnes Eiendom Invest AS	20,0 %	-	37 055	587	-	37 642
Tangen pluss AS	50,0 %	21 593	-	10 903	(22 108)	10 388
Union Pluss KS	50,0 %	3 808	-	141	(2 450)	1 499
Union Pluss Komplementar AS	50,0 %	677	-	(16)	245	906
Prosjektbolaget Sädesälän AB	50,0 %	8 283	-	-	(7 461)	822
Nordic Residential S.L.	50,0 %	17 904	-	(734)	-	17 170
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	50,0 %	-	10 000	-	-	10 000
Andre		105	-	(9)	-	96
Sum		158 369	47 055	10 933	(65 652)	150 705

Konsernets datterselskaper har per 31.desember ytet NOK 17,7 millioner i lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter (12,3).

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

(Beløp i 1 000 kroner)	2014	2013
Totale eiendeler	1 127 157	812 813
Total gjeld	823 843	569 259
Netto eiendeler	303 314	243 554
Totale driftsinntekter	654 165	106 744
Totalt resultat for året	65 365	35 169

Note 25: Øvrige inntekter

(Beløp i 1 000 kroner)	2014	2013
Leieinntekter *)	29 659	34 514
Serviceinntekter	11 522	13 659
Andre driftsinntekter	16 461	15 520
Sum øvrige inntekter	57 642	63 693

*) Per 31. desember 2014 og 2013 var alle leieavtaler hvor konsernet er utleier kansellerbare.

Note 26: Hendelser etter rapporteringsperioden

Selskapet overtok i februar to tomter i Oslo på hhv Lørenvangen 22 og Sinsenveien 45-49. Sistnevnte skal utvikles i et 50/50 samarbeid med Veidekke.



Resultatregnskap

<i>[Beløp i 1 000 kroner]</i>	Note	2014	2013
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Salgsinntekter	17	53 060	48 405
Leieinntekter	16	9 253	10 053
Annen driftsinntekt		35 031	188 611
Sum driftsinntekter		97 344	247 069
Varekostnader		-14 458	4 758
Lønnskostnader m.m.	8, 10	92 504	90 388
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	5 648	5 146
Annen driftskostnad	10	53 335	47 446
Sum driftskostnader		137 030	147 738
Driftsresultat		-39 685	99 331
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		115	1 376
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		30 406	42 406
Annen renteinntekt		816	372
Annen finansinntekt		436 263	88 380
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 575	2 707
Annen rentekostnad		40 259	43 637
Annen finanskostnad	15	4 526	14 869
Resultat av finansposter		415 241	71 322
Resultat før skattekostnad		375 555	170 652
Skattekostnad på ordinært resultat	9	10 215	49 971
Ordinært resultat		365 340	120 681
Årsoverskudd (Årsunderskudd)		365 340	120 681
OVERFØRINGER			
Foreslått utbytte		112 519	46 878
Avsatt til/ overført fra annen egenkapital		252 821	73 803
Sum overføringer		365 340	120 681

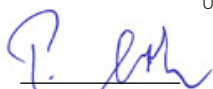
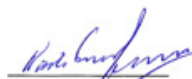
Balanse

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2014	2013
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	1 524	0
Goodwill	1	0	4 500
Sum immaterielle eiendeler		1 524	4 500
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	43 590	43 190
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	13 886	1 167
Sum varige driftsmidler		57 477	44 357
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	2 145 568	1 666 479
Investeringer i tilknyttet selskap	3	23 517	17 008
Andre fordringer	5, 13	618 867	1 144 186
Sum finansielle anleggsmidler		2 787 952	2 827 673
Sum anleggsmidler		2 846 952	2 876 530
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	4, 13	18 349	14 882
Andre fordringer på selskap i samme konsern	13	629 318	97 837
Andre fordringer	5	67 508	22 677
Sum fordringer		715 175	135 396
Bankinnskudd, kontanter o.l.		51 155	21 697
Sum omløpsmidler		766 330	157 093
Sum eiendeler		3 613 282	3 033 623

Balanse (forts.)

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2014	2013
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	187 531	187 531
Egne aksjer		-21	-21
Overkursfond	6	1 395 478	1 395 478
Annen innskutt egenkapital	6	636 416	383 594
Sum innskutt egenkapital		2 219 404	1 966 583
Sum egenkapital		2 219 404	1 966 583
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	8	182	182
Utsatt skatt	9	0	39 277
Andre avsetninger for forpliktelser	11	0	20 165
Sum avsetning for forpliktelser		182	59 625
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	728 563	723 593
Øvrig langsiktig gjeld	4, 13	172 639	77 790
Sum annen langsiktig gjeld		901 202	801 383
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	0	24 462
Leverandørgjeld	13	11 626	10 473
Betalbar skatt	9	1 371	0
Skyldig offentlige avgifter		7 329	10 317
Utbytte		112 519	46 878
Gjeld til selskap i samme konsern	13	332 071	81 584
Annen kortsiktig gjeld	17	27 579	32 318
Sum kortsiktig gjeld		492 494	206 032
Sum gjeld		1 393 878	1 067 040
Sum egenkapital og gjeld		3 613 282	3 033 623

Oslo, 24. mars 2015


Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder

Peter Groth
Styremedlem

Karsten Bomann Jonsen
Styremedlem

Anne Sofie Bjørkholt
Styremedlem

Gisele Marchand
Styremedlem

Marianne Ørnsrud
Styremedlem
(valgt av de ansatte)

Christopher Brunvoll
(valgt av de ansatte)

Baard Schumann
Daglig leder

Kontantstrømoppstilling

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2014	2013
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Ordinært resultat før skattekostnad		375 556	170 652
Tap/ (gevinst) ved salg av eiendeler, netto		-	-188 611
Avskrivning på immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	2, 3	5 648	5 146
Resultatandel (fra DS/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet		9 261	28 889
Endring i kundefordringer		-3 467	14 596
Endring i leverandørgjeld		1 153	-5 714
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-419 265	74 930
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-31 114	99 888
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	24 506
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-14 268	-
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap og tilknyttede selskap		-10 770	-12 195
Innbetalinger på lånefordringer konsern (korts./langs.)		292 920	11 765
Utbetalinger på lånefordringer konsern (kort-/langsiktig)		-141 749	-194 014
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		126 133	-169 938
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Netto inn-/utbetaling kassekreditt		55 017	-162 414
Utbetalinger gjeld konsernselskaper		-	-1 845
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)		-	489 750
Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner		-73 700	-245 806
Utbetalinger av utbytte		-46 878	-
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		-65 561	79 685
Netto kontantstrøm for perioden		29 458	9 635
Konter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		21 697	12 062
Konter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		51 155	21 697

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 uopfylte 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 for-

utsetningene 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 anleggsgordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke nediskontering når effekten av nediskontering 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).

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 forskjel-

ler 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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantequivalenter 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	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	22 500
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	22 500
Balanseført verdi 31.12.	0
Årets avskrivninger	4 500
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.	43 190	2 451	45 641
Tilgang	1 373	14 169	15 542
Avgang	972	1 034	2 006
Anskaffelseskost 31.12.	43 590	15 587	59 177
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	1 701	1 701
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	43 590	13 886	57 476
Årets avskrivninger	0	1 148	1 148

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	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme-andel	Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Selvaag Pluss AS	Oslo	100 %	182 173	13 737	214 362
Selvaag Bolig Modulbygg AS	Oslo	100 %	3 288	1 279	4 716
Selvaag Utsikten AS	Oslo	100 %	5 800	2 506	4 700
Selvaag Boligutvikling I AS	Oslo	100 %	1 038	-208	1 283
Selvaag Boligmegling AS	Oslo	100 %	3 374	90	2 656
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	Oslo	100 %	1 455	-693	2 210
Selvaag Bolig Glassverket AS	Oslo	100 %	23 212	14 270	18 049
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Oslo	100 %	129 514	-27 646	172 351
Selvaag Bolig Ormerud AS	Oslo	100 %	2 404	-341	3 208
Selvaag Bekkebakken AS	Oslo	100 %	4 979	1 987	3 947
Selvaag Skullerud AS	Oslo	100 %	5 000	-361	5 508
Selvaag Bjørnåsen Nord AS	Oslo	100 %	22 204	6 318	14 920
Selvaag Løren 7 AS	Oslo	100 %	5 300	-2 370	7 766
Selvaag Fernanda Nissen AS	Oslo	100 %	8 608	37 761	8 900
Selvaag Bolig Øst AS ¹⁾	Oslo	30 %	256 177	-84	86 533
Selvaag Bolig Rogaland AS ²⁾	Stavanger	37,5 %	222 848	-1 905	170 540
Selvaag Pluss Eiendom KS ³⁾	Oslo	66,7 %	436 518	38 998	405 601
HPG Øst AS	Oslo	100 %	610 553	-24 026	751 458
HPG Vest AS	Oslo	100 %	28 605	1 448	7 190
H-Pro 5 AS	Oslo	100 %	165 030	-3 971	158 254
Løren 2B AS ⁴⁾	Oslo	25,1 %	843	8	112
Løren 2B IS ⁵⁾	Oslo	24,8 %	14 127	1 196	0
Selvaag Bolig Ballerud AS	Oslo	100 %	1 000	-1 515	4 466
Selvaag Bolig Avløs AS	Oslo	100 %	1 000	-267	1 501
Selvaag Bolig Tomt II AS	Oslo	100,0 %	41	-63	104
Selvaag Bolig Landås AS	Oslo	100,0 %	111	-781	5 172
Øya Lervig Brygge AS	Stavanger	100,0 %	49 520	23 171	90 060
Balanseført verdi 31.12.					2 145 568

1) Selskapet er eiet 30 % av morselskapet og 70 % av datterselskap

2) Selskapet er eiet 37,5 % av morselskapet og 62,5 % av datterselskap

3) Selskapet er eiet 66,7 % av morselskapet og 33,3 % av datterselskap

4) Selskapet er eiet 25,1 % av morselskapet og 71,3 % av datterselskap

5) Selskapet er eiet 24,8 % av morselskapet og 71,6 % av datterselskap

Selvaag Bolig ASA har en uinnkalt kapitalforpliktelse på TNOK 10.054 for sin eierandel i Løren 2B IS. I selskapsavtalen for Løren 2B IS er det avtalt en skjeveling av overskuddet mellom deltakerne, og Selvaag Bolig ASA med datterselskaper har rett til en andel på ca 50 %.

Tilknyttet selskap	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme-andel	Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Sandvika Boligutvikling KS	Oslo	33,3 %	8 571	-677	2 378
Sandvika Boligutvikling AS	Oslo	37,0 %	451	1 212	332
Fredensborgveien 24 AS	Oslo	50,0 %	25	-5	15
Fredensborgveien 24 KS	Oslo	45,0 %	29	3	22
Kirkeveien Utbyggingselskap AS	Oslo	50,0 %	4 026	143	10 000
Smedplassen Prosjekt AS	Trondheim	50,0 %	11 586	-21	8 250
Tiedemannsfabrikken AS	Oslo	50,0 %	4 891	-149	2 520
Balanseført verdi 31.12.					23 517

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.

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 %
Hinna Pluss KS	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 %
Kaldnes Brygge Syd AS	Tønsberg	100 %
Kaldnes Eiendom AS	Tønsberg	100 %
Lade Alle 67-69 Holding AS	Oslo	100 %
Lervig Brygge AS	Stavanger	100 %
Lørenskog Sentrum Vest AS	Oslo	100 %
Nesttun Pluss Komplementar AS	Oslo	75 %
Nesttun Pluss KS	Oslo	75 %
Nyhavn Pluss KS	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 %
Selvaag Bolig Nybyen Økern AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Stasjonsby I AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Formtoppen AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Oppløpet AS	Oslo	100 %
Selvaag Bolig Vaagen AS	Stavanger	80 %
Selvaag Bolig Vestfold AS	Tønsberg	100 %
Selvaag Pluss International Holding AS	Oslo	100 %
Selvaag Pluss Komplementar AS	Oslo	100 %
Selvaag Pluss Service AS	Oslo	100 %
Skårer Bolig AS	Oslo	100 %
SPEKS Property SL	Spania	100 %
Strandkanten Komplementar I AS	Oslo	100 %
Strandkanten Komplementar II AS	Oslo	100 %
Strandkanten Pluss I KS	Oslo	100 %
Strandkanten Pluss II KS	Oslo	100 %
Vestparken AS	Oslo	100 %
Vestparken Parkering AS	Oslo	100 %

Note 4: Fordringer og gjeld

Kundefordringer	2014	2013
Kundefordringer til pålydende	18 989	14 984
Avsetning til tap på kundefordringer	-640	-102
Kundefordringer i balansen	18 349	14 882

Kortsiktig rentebærende gjeld	2014	2013
Gjeld til kredittinstitusjoner (spesifikasjon under)	75 141	24 462
Sum	75 141	24 462

Kortsiktig rentebærende gjeld	Långiver	Valuta	Forfall	Rentesats	Saldo
Kassekreditt	DNB Bank ASA	NOK	31.08.15	NIBOR 3m + 2.00pp	75 141
Sum					75 141

Langsiktig gjeld med forfall innen 5 år	2014	2013
Gjeld til kredittinstitusjoner (spesifikasjon under)	653 422	723 593
Sum	653 422	723 593

Gjeld til kredittinstitusjoner	Långiver	Valuta	Forfall	Rentesats	Saldo
Obligasjonslån	Obligasjonseiere	NOK	27.06.18	NIBOR 3m + 4.75pp	491 428
Tomtelån	DNB Bank ASA	NOK	31.12.16	NIBOR 3m + 2.25pp	161 994
Sum					653 422

Langsiktig gjeld med forfall over 5 år	2014	2013
Annen langsiktig gjeld til konsernselskap	172 639	77 790
Sum	172 639	77 790

Forfallsplan for langsiktig gjeld:		
Tilbakebetales i løpet av 2015		
Tilbakebetales i løpet av 2016	161 994	235 694
Tilbakebetales i løpet av 2017		
Tilbakebetales i løpet av 2018	491 428	487 899
Tilbakebetales i løpet av 2019 eller senere	172 639	77 790
Sum	826 061	801 383

Gjeld sikret ved pant	2014	2013
Gjeld	728 563	748 055

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2014	2013
Tomter	24 903	23 604

Note 5: Fordring på tilknyttede selskaper

	Kortsiktig		Langsiktig	
	2014	2013	2014	2013
Kaldnes Boligutvikling AS	262	260	0	0
Tiedemannsfabrikken AS	0	0	2 000	0
Fredensborgveien 24 KS	0	0	3 160	2 049
Sum	262	260	5 160	2 049

Note 6: Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	187 531	-21	1 395 478	383 594	1 966 583
Årets resultat				365 340	365 340
Avsatt utbytte				-112 519	-112 519
Egenkapital 31.12.	187 531	-21	1 395 478	636 415	2 219 404

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 31.12.2014	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG GRUPPEN AS	50 180 087	53,5 %
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	5 542 547	5,9 %
AS ATLANTIS VEST	3 574 556	3,8 %
MP PENSJON PK	2 557 294	2,7 %
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL	2 389 096	2,5 %
PARETO AS	2 065 624	2,2 %
US BK EVERMORE GLO VAL FUND	1 520 000	1,6 %
STOREBRAND NORGE I	1 327 079	1,4 %
UTHALDEN A/S	1 234 613	1,3 %
THE BANK OF NEW YORK MELLON	1 231 559	1,3 %
HOLTA INVEST AS	1 200 000	1,3 %
STOREBRAND VERDI	1 164 879	1,2 %
J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	1 109 431	1,2 %
HOLBERG NORGE	1 098 143	1,2 %
HOLBERG NORDEN	1 055 000	1,1 %
ANAXO CAPITAL AS	828 246	0,9 %
VERDIPAPIRFONDET DNB SMB	825 000	0,9 %
J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	773 748	0,8 %
VERDIPAPIRFONDET OMEGA INVESTMENT	729 000	0,8 %
FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELI	626 200	0,7 %
Sum 20 største aksjonærer	81 032 102	86,4 %
Øvrige aksjonærer	12 733 586	13,6 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

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 54 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	2014	2013
Pensjonskostnad - IBP/UFP	2 313	2 245
Øvrige pensjonskostnader (inkl. AFP)	705	670
Netto pensjonskostnader	3 018	2 915
Pensjonsforpliktelser	2014	2013
Avtalefestet pensjon (AFP)	123	123
Andre pensjonsavtaler	59	59
Sum netto pensjonsforpliktelser	182	182
Økonomiske forutsetninger		
Antall aktive personer - AFP	54	54
Antall aktive personer - Andre udekkede ordninger	2	2
Diskonteringsrente	4,10 %	4,20 %
Forventet lønnsregulering/pensjonsøkning	3,75 %	3,50 %
G-regulering	3,50 %	3,25 %
Forventet uttaksprosent AFP-ordningen	50,00 %	50,00 %

Selskapets pensjonsforpliktelse anses å være uvesentlig, og aktuarberegning for 2014 er derfor ikke oppdatert.

Note 9: Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2014	2013
Midlertidige forskjeller		
Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-2 264	-3 191
Netto pensjonsmidler/-forpliktelser	-182	-182
Fordringer	-640	-102
Regnskapsmessig avsetninger	-2 531	-2 531
Gevinst- og tapskonto	-26	-32
Andre forskjeller	0	175 854
Netto midlertidige forskjeller	-5 643	169 816
Underskudd til fremføring	0	-24 344
Grunnlag for utsatt skattefordel	-5 643	145 472
Grunnlag for utsatt skatt	145 472	-38 194
27 % utsatt skatt	-1 524	39 277
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt/ -skattefordel i balansen	-1 524	39 277

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	2014	2013
Resultat før skattekostnad	375 555	170 652
Permanente forskjeller	-676 272	-32 869
Grunnlag for årets skattekostnad	-300 717	137 783
Endring i midlertidige resultatforskjeller	175 459	-177 996
Grunlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-125 258	-40 213
Posteringer direkte mot egenkapital med skatteeffekt	0	0
Mottatt konsernbidrag	351 205	45 883
Avgitt konsernbidrag	-196 527	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-24 344	-5 670
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	5 076	0
Fordeling av skattekostnaden	2014	2013
Betalbar skatt på årets resultat	1 371	0
Sum betalbar skatt	1 371	0
Endring i utsatt skatt	8 845	49 971
Skattekostnad	10 215	49 971
Avstemming skattekostnad	2014	2013
27 % av resultatet før skatt	101 400	47 782
Permanente forskjeller (27 %)	-182 593	-9 203
Endring i skattesats	0	-1 455
Skatteeffekt av konsernbidrag ført som inntekt datter (finans)	91 409	12 847
Sum	10 215	49 971
Avstemming utsatt skattefordel i balansen	2014	2013
Utsatt skatt/ -skattefordel 01.01	39 277	-10 694
Endring utsatt skatt	-40 801	49 971
Utsatt skatt/ -skattefordel 31.12	-1 524	39 277

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

Lønnskostnad	2014	2013
Lønn	74 003	73 162
Arbeidsgiveravgift	11 147	11 076
Pensjon	3 018	2 915
Andre personalkostnader	4 337	3 235
Sum	92 504	90 388
Gj.snittlig antall ansatte	62	60

	Lønn	Bonus	Pensjon	Annet	Sum
Godtgjørelse til daglig leder	2 869	1 876	60	255	5 060

Daglig leder har per 31.12.2014 et lån fra Selvaag Bolig ASA på NOK 2,1 millioner. Renten tilsvarer 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 ifra kriterier knyttet til resultater, utøvelse av ledelse i samsvar med selskapets verdigrunnlag 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 aksjevedibasert godtgjørelse.

Det er utbetalt TNOK 1.599 i styrehonorar i 2014. Se note 22 i konsernregnskapet for detaljer.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2014	2013
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	1 159	1 395
Andre attestasjonstjenester	85	247
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	49	0
Annen bistand	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	1 293	1 642

Note 11: Andre avsetninger for forpliktelser

Av selskapets bankbeholdning består TNOK 49 944 av bundne midler, hovedsakelig som sikkerhet for latent skatt i konsernet. For 2013 utgjorde bundne midler TNOK 4.

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	2014	2013
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	262	957
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap)	2 266	190

Kjøp av varer og tjenester	2014	2013
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	8 520	9 770
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap)	3 116	4 491

Finansinntekt	2014	2013
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	0	0
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap)	1 366	998

Finanskostnad	2014	2013
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	0	0

Utestående mellomværende pr 31.12:

Fordringer	2014	2013
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	3	287
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap)	39 060	39 033

Gjeld	2014	2013
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	3 250	2 358
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap)	2 036	30

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.

Selvaag Bolig ASA har i 2014 solgt en tomt til datterselskapet Strandkanten Pluss I KS som har generert en gevinst på TNOK 35 031.

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

Kortsiktige fordringer	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2014	2013	2014	2013
Selskap i samme konsern	14 888	8 973	628 043	96 562
Sum	14 888	8 973	628 043	96 562

Fordringer med forfall senere enn 1 år	Andre fordringer	
	2014	2013
Selskap i samme konsern	575 131	1 055 670
Sum	575 131	1 055 670

Kortsiktig gjeld	Annen kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2014	2013	2014	2013
Selskap i samme konsern	46	5	330 204	81 584
Sum	46	5	330 204	81 584

Langsiktig gjeld med forfall over 1 år	Øvrig langsiktig gjeld	
	2014	2013
Selskap i samme konsern	172 639	77 790
Sum	172 639	77 790

Note 14: Betingede forpliktelser og garantier

	2014	2013
Ikke innkalt KS/IS - kapital	17 838	17 838
Sum betingede forpliktelser	17 838	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	875 000
Entreprenørgaranti ihht Bustadsoppføringsloven § 12	101 929
Betalingsgaranti ovenfor leverandører (importremburs)	107 946
Sum	1 090 774

Note 15: Annen finanskostnad

Annen finanskostnad består av:	2014	2013
Valuta	5	2
Nedskrivning på aksjer i datter	0	8 000
Annen finanskostnad (garantier og amortisert kost m.m)	4 521	6 867
Sum	4 526	14 869

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 2014 beløp leieinntektene seg til TNOK 9.253 sammenlignet med TNOK 10.053 i 2013.

Note 17: Salgsinntekter

Salgsinntektene relaterer seg til omsetning i Norge.

Salgsinntekter består av:	2014	2013
Prosjektledelse og forretningsførsel	37 929	33 420
Andre salgsinntekter	15 131	14 985
Sum	53 060	48 405





Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig ASA

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig ASA som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet og i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU, for konsernregnskapet, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon om selskapsregnskapet

Etter vår mening er morselskapets regnskap avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Selvaag Bolig ASA per 31. desember 2014, og av

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 regnskapsforerselskap



Revisors beretning - 2014 - Selvaag Bolig ASA, side 2

selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Konklusjon om konsernregnskapet

Etter vår mening er konsernregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Selvaag Bolig ASA per 31. desember 2014, 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.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen og om redegjørelser om foretaksstyring og samfunnsansvar

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 24. mars 2015
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor



Selvaag Bolig ASA

Postadresse:
Postboks 13, Øvre Ullern
0311 Oslo

Besøksadresse:
Silurveien 2
0311 Oslo

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

facebook.com/selvaagbolig
twitter.com/SelvaagAksjen

Foto og illustrasjoner:

APELAND
EVE Images
Nita Foto

Rådgiving og design:

APELAND

SELVAAG BOLIG

Start

Hjem

Pluss



facebook.com/selvaagbolig



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