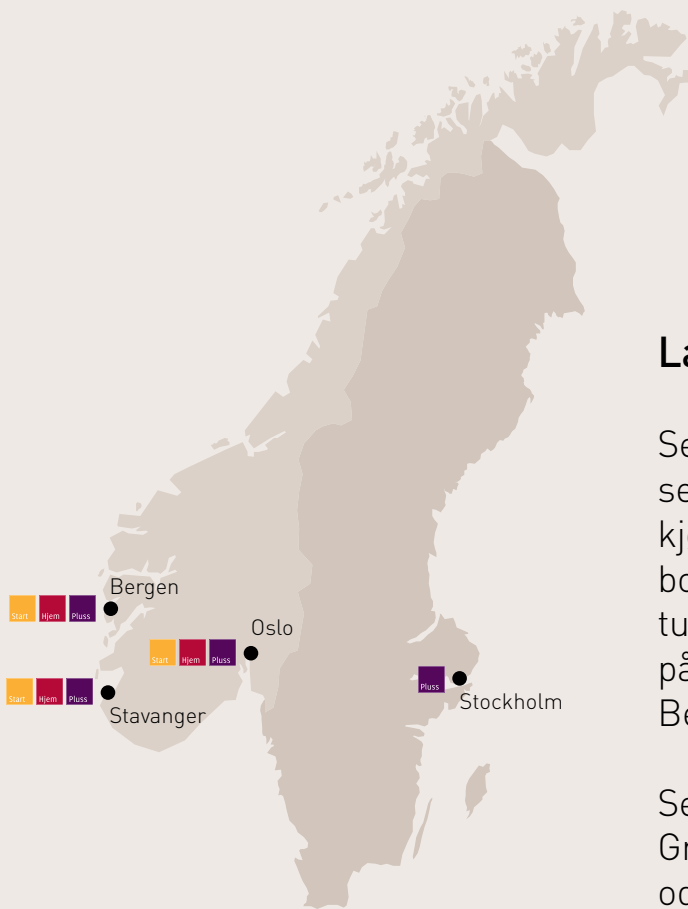


SELVAAG BOLIG 2012





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 og Stavanger.

Selvaag Bolig viderefører Selvaag Gruppens 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 Løren i Oslo.

www.selvaagbolig.no/investor



Innhold

Organisasjon og styret

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

Regnskap: Konsern

- 18 Styrets beretning
- 24 Resultatregnskap
- 25 Balanse
- 26 Endringer i egenkapital
- 27 Kontantstrømoppstilling
- 28 Noter

Regnskap: Morselskap

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

- 76 Revisors beretning

Sterkt år, gode fremtidsutsikter

Gjennom 2012 har Selvaag Bolig styrket sin posisjon som Norges ledende boligutvikler. Selskapet ble notert på Oslo Børs, og har overgått markedets forventninger til både resultat, igangsettelse og salg.

I løpet av året har Selvaag Bolig opplevd solid og jevn etterspørsel etter boliger i satsningsområdene i og rundt Stor-Oslo, Stavanger og Bergen, områdene med størst boligbehov i Norge. Etterspørselen har vært drevet av gode makroøkonomiske forhold i kombinasjon med sterk befolkningsvekst og boligmangel. Det er likevel store variasjoner i marginene til selskapene som utvikler boliger i disse områdene.

Selvaag Boligs svært gode resultater skyldes blant annet at selskapet har truffet godt med boligkonsepter som fanger opp ulike behov i ulike deler av markedet, at selskapet klarer å levere boliger folk vil ha til en pris de har råd til å betale, og ikke minst at selskapet har erfarne og dyktige medarbeidere i alle nøkkelposisjoner. Ved inngangen til 2013 står selskapet godt rustet både finansielt, operasjonelt og organisatorisk for å ivareta og styrke sin posisjon som markedsleder.

I årene som kommer, vil høye byggekostnader og lavere kjøpekraft i enkelte befolkningsgrupper føre til at mange ikke vil ha råd til å kjøpe bolig. Oslo og Akershus-regionen alene vil ha 370 000 flere innbyggere i 2030, og mesteparten av denne befolkningsveksten kommer som følge av arbeidsinnvandring og familiegjenforening. Disse gruppene har relativt høy kjøpekraft, men den er likevel lavere enn for gjennomsnittet i Norge. For å gi flest mulig i denne gruppen muligheten til å investere i egen bolig, må det bygges rimeligere

boliger, i mindre størrelser i utkanten av byene i pressområdene.

Selvaag Bolig er svært godt rustet til å møte dagens og fremtidens boligmarked. Selskapet har tomter på de rette stedene, en sterk merkevare, og en industriell tilnærming til boligbygging som gir selskapet betydelige konkurransefortrinn. I 2012 ble om lag 30 prosent av Selvaag Boligs boliger bygget ved hjelp av prefabrikerte moduler fra samarbeidspartnere. Dette reduserte byggekostnadene på denne delen av porteføljen betydelig, og gjorde selskapet i stand til å nå flere boligkjøpere. I tråd med markedets behov for rimeligere boliger, vil Selvaag Bolig trappe opp satsingen på modulbygg.

Selvaag Bolig er tuftet på 60 års erfaring, og målet har alltid vært å bygge boliger for folk flest. Nå som da, er «standardisering» og «rasjonell boligbygging» de viktigste stikkordene for å kunne klare nettopp det.

Vi gleder oss til fortsettelsen.

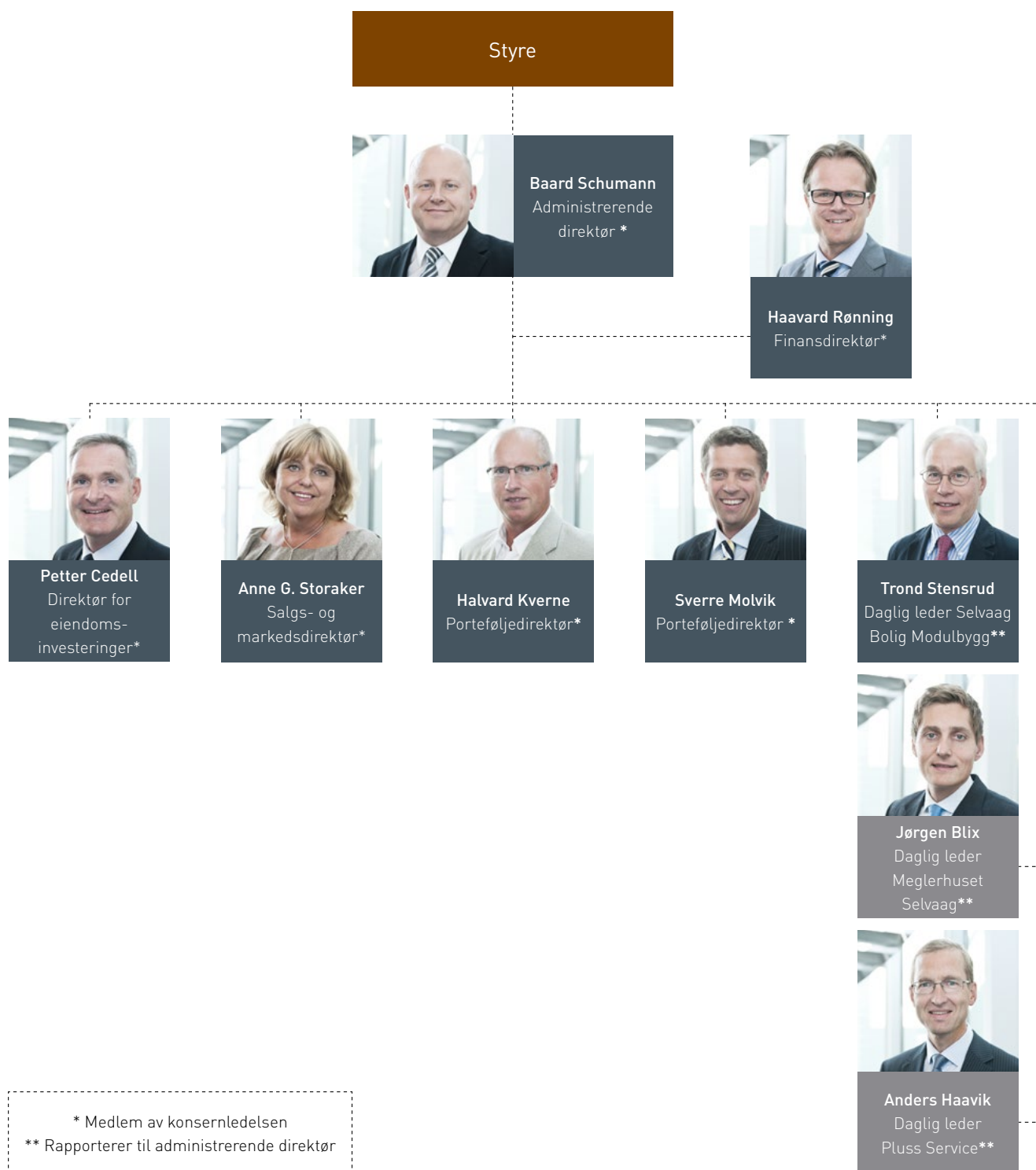


Baard Schumann,
Administrerende direktør



SELVAAG BOLIGS KONSERNLEDELSE:
Sverre Molvik, Halvard Kverne, Anne
Grethe Storaker, Baard Schumann,
Haavard Rønning og Petter Cedell.





Forretningsbeskrivelse

Forretningsmodell/strategi

Selvaag Bolig utvikler og tilbyr boligkonsepter tilpasset spesifiserte kjøpegrupper i og rundt vekstområdene Oslo, Stavanger og Bergen. Selskapet kjøper og utvikler nye boligtomter, og gjennom kjøp av tjenester fra underleverandører tar Selvaag Bolig ansvar for hele verdikjeden, fra oppkjøp av tomter til salg av nøkkelferdige boliger.

Markedstilpassede boligkonsepter

Gjennom boligkonseptene Start, Hjem og Pluss tilbyr Selvaag Bolig boliger til et bredt spekter av kjøpegrupper i boligmarkedet. 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.

Industriell tilnærming

Selvaag Bolig har en industriell tilnærming til boligutvikling som har bidratt til å posisjonere selskapet som en kostnadseffektiv aktør, godt rustet til å møte eventuelle svingninger i boligmarkedet.

Selskapets boligprosjekter er i økende grad basert på moduler som bidrar til å minimere byggekostnadene. Modulene leveres av eksterne underleveran-

dører i Estland og Polen med mange års produksjonserfaring og moderne fabrikker. Høyt fokus på detaljplanlegging, standardisering, duplisering av prosjekter og strategisk tomteutvikling bidrar 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. Det bidrar til å redusere risiko for feil i prosjektene, at

det bygges teknisk bedre hus og at alle boliger fra Selvaag Bolig er energieffektive.

Verdiskapning i Selvaag Bolig

Illustrert med verdiskapningsmodell på motstående side.

Verdidrivere

Sentralt i Selvaag Boligs verdiskapning er selskapets strategi for kjøp og

Start

- Rimelige leiligheter
- Lavkost-tomter i randsonen av de store byene
- Hovedsakelig modulbasert
- Rettet mot unge i etableringsfasen

Hjem

- Leiligheter og mindre hus i tettbygde strøk
- Etablerte boligløsninger med solid kvalitet og vekt på bomiljø
- Modul- og plassbygde prosjekter
- Single og par i alle aldre, med eller uten barn

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



utvikling av nye tomter. 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 markedsbegrep hva angår beliggenhet, størrelse, pris og utbyggingspotensial. Tomtekjøpene er ofte strukturert som opsjoner, der Selvaag Bolig tar ansvar for regulering, og endelig kjøp finner sted når detaljregulering foreligger. Ferdigregulerte tomter unngås i hovedsak, og unntak må eventuelt passe godt inn i selskapets strategi for å vurderes. De fleste tomtene Selvaag Bolig vurderer fremkommer etter direkte henvendelser fra grunneiere. Generelt søker Selvaag Bolig å unngå åpne auksjonsrunder, da dette ofte er prisinflaterende.

Sentralt for den gode utviklingen i 2012 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 sagstakt indikerer en «riktig» balansering mellom pris og boligstandard i prosjektene.

Selvaag Bolig søker så langt det lar seg gjøre å benytte moduler i utviklingen og byggingen av sine byggepro-

sjekter. I tillegg til å redusere kostnadsnivået bidrar moduler til optimalisering av driften gjennom standardisering. Standardiseringen muliggjør i tillegg økt gjenbruk av bygningsdesign, som reduserer kostandene ytterligere.

Målsetninger

Selvaag Bolig skal være Norges ledende boligbygger. I 2012 solgte selskapet i overkant av 1 000 boliger. Totalt ble det overlevert 776 enheter, mens det ble igangsatt bygging av 845 enheter. Selskapet har en langsiktig målsetning om å levere 1 500 boliger i året. 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, som er konkurranse-dyktig i forhold til sammenlignbare investeringer. Selskapets langsiktige mål er å dele ut et utbytte på inntil 50 prosent av selskapets resultat etter skatt. Det vil likevel være viktig å sikre god finansiell handlefrihet for selskapet, og dette hensynet kan medføre noe lavere utbytteutbetaling på kort sikt enn den langsiktige målsettingen.

Risikohåndtering

Selvaag Bolig arbeider aktivt med å minimere risikoen for kostnadsoverskridelser og forsinkelser i løpende prosjekter. Høy grad av standardisering i boligkonseptene, kombinert med høy detaljeringsgrad i spesifikasjoner til entreprenør, bidrar til å redusere risikoen for forsinkelser i byggeprosessen. Selvaag Bolig søker videre å etablere langsiktige relasjoner til et fåtall utvalgte store entreprenører. Repetitive produksjoner av standardiserte prosjekter innebærer kontinuerlig læring hos entreprenørene, bidrar til stadig mer effektiv prosjektgjennomføring og reduserer risikoen for feil og forsinkelser ytterligere. For plassbygde prosjekter benyttes det hovedsaklig totalentrepriser når avtaler inngås. På den måten oppnår Selvaag Bolig god forutsigbarhet i prosjektene. Når 60 prosent forhåndssalg er oppnådd og byggestart igangsettes, er det vesentligste av prosjektkostnadene normalt sikret gjennom totalentreprisen.

Eksterne risikofaktorer

Norge har gode makroøkonomiske forhold med lav rente, lav arbeidsledighet, høy lønnsvekst og økt kjøpekraft i husholdningene. Dette i kombinasjon med høy befolkningsvekst og for lav boligbygging i pressområder, bidrar til stort behov for nye boliger og kan bidra til videre økning i boligprisene.

Erfaringer fra tidligere år viser imidlertid at det på tross av solide underliggende markedsforhold kan oppstå negative skift i etterspørselen. Årsaken er at forbrukernes oppfatning av markedet er i utakt med de faktiske forhold. Fokus på risiko og bobletendenser kan bidra til å endre forbrukernes markedsoppfatning, og således påvirke etterspørselen negativt.

I 2012 økte boligprisene og boligetterspørselen mest i sentrumsnære områder i og rundt Oslo, Stavanger og Bergen, områdene med størst befolkningsvekst i Norge. Ifølge Statistisk Sentralbyrå vil disse områdene ha et vedvarende stort behov for nye boliger i årene som kommer. Høye boligpriser kan føre til at mange boligkjøpere vil orientere seg mot mer prisgunstige boliger i utkanten av byene i disse områdene. Kombinasjonen av høy innvandring og at innvandrene har 20-30 prosent lavere

inntekter enn gjennomsnittsbefolkningen gjør det enda viktigere å bygge flere boliger i mindre størrelser i og rundt storbyene.

Nøkkeltall

I 2012 solgte Selvaag Bolig 1 011 boliger. Det ble igangsatt bygging av 845 enheter og 776 enheter ble overlevert kunde.

Selskapet har et uttalt mål om å oppnå prosjektmarginer på 12 prosent for plassbygde prosjekter og 16 prosent for modulbygg. I 2012 var den gjennomsnittlige prosjektmarginen høyere enn disse uttalte måltallene. De høye marginene som ble oppnådd på prosjekter i 2012 ansees som ekstraordinære, og forventes å holde seg på nivåer rundt de målsatte satsene fremover.

(Beløp i 1 000 kroner)	2012	2011
Driftsinntekter	2 812 020	309 822
Driftsresultat	489 594	7 140
Resultat før skatt	448 129	(28 975)
Rentebærende gjeld	2 830 298	3 565 928
Totale eiendeler	5 734 865	5 424 738
EK-grad	37,4 %	24,2 %
Antall solgte enheter	1 011	648
Antall påbegynte enheter	845	776
Antall overleverte enheter	776	78
Antall ferdigstilte enheter	792	80





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 verdiskapning 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 23. oktober 2012, 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.selvaagbolig.no.

Verdigrunnlag og retningslinjer 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 mest 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 opptre 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.

Mer informasjon knyttet til selskapets visjon, strategi, verdier og samfunnsansvar finnes på selskapets nettside www.selvaagbolig.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.selvaagbolig.no. Selvaag Boligs mål og hovedstrategier omtales i selskapets årsrapport og på selskapets nettside, www.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 2012 en egenkapital på NOK 2 146,6 millioner. 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 konkurranse-dyktig i forhold til sammenlignbare investeringer. Selskapets langsiktige mål er å dele ut et utbytte på inntil 50 prosent av selskapets resultat etter skatt. Det vil likevel være viktig å sikre god finansiell handlefrihet for selskapet, og dette hensynet kan medføre noe lavere utbytteutbetaling på kort sikt enn den langsiktige målsettingen.

Styret har foreslått at det ikke utbetales utbytte for regnskapsåret 2012.

Kjøp av egne aksjer

På generalforsamlingen 19. april 2012, ble det gitt fullmakt til styret i Selvaag Bolig for kjøp av egne aksjer for inntil NOK 13 637 358, tilsvarende tilnærmet 10 prosent av aksjekapitalen. Fullmakten kan benyttes i forbindelse med eventuell senere nedsettelse av aksjekapitalen med generalforsam-

lingens 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 2013.

Kapitalforhøyelse

På samme generalforsamling fikk styret fullmakt til å forhøye selskapets aksjekapital med inntil NOK 63 208 552. Fullmakten kan benyttes flere ganger, og gjelder frem til ordinær generalforsamling i 2013. 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.

4. Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

Likebehandling av aksjeeiere

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

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

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 interessekonflikter.

Der det gjennomføres transaksjoner med nærstående parter, skal dette gjøres på armlengdes avstand og til markeds-messige 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 verdivurdering og gjøre denne kjent for aksjeeierne.

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

Hovedaksjonær

Selvaag Gruppen AS er hovedaksjonær i Selvaag Bolig ASA, og Selvaag Bolig ASA er et datterselskap i konsernet Selvaag Gruppen. Styret ser på det som positivt med en aktiv eier som vektlegger utvikling og verdiskapning i Selvaag Bolig konsernet og tror dette kommer alle aksjonærer til gode gjennom langsiktighet og målrettede beslutninger. Selvaag Gruppen vil kunne ha behov for informasjon om Selvaag Bolig-konsernet for å kunne forvalte utviklingen i konsernet Selvaag Gruppen på en tilfredsstillende måte.

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 for 2012 er fastsatt til 10. april 2013.

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, jf. 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, telefaks, 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.selvaagbolig.no etter avholdt generalforsamling.

I 2012 ble generalforsamling avholdt 19. april, og ca. 74 prosent av totalt utestående aksjer og stemmer var representert.

Avvik fra anbefalingen: Etter anbefalingen bør styret, valgkomiteen og revisor være til stede. 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, jf. 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. Valgkomiteens sammensetning 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 19. april 2012, og består av:

- Steinar Mejlænder-Larsen (leder)
- Bjørn Havnes
- Helene Langlo Volle

Valgkomiteens oppgaver er å foreslå kandidater ved valg av styremedlemmer og å gi anbefaling om honorarer for medlemmer av styret og dets underutvalg, samt valgkomiteen. Rapport fra styrets årlige egenevaluering behandles av valgkomiteen. Valgkomiteen skal redegjøre for sitt arbeid og legge frem sin begrunnede innstilling til generalforsamlingen. Innstillingen skal omfatte relevant informasjon om kandidatene og vurdering av deres uavhengighet i forhold til selskapets ledelse og styre. Valgkomiteen bør også 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 åtte medlemmer, hvorav fire 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 aksjebeholdning i

selskapet er tilgjengelig på selskapets nettsider www.selvaagbolig.no samt i årsrapporten for 2012. Virksomhetens ansatte skal representeres i styret med et gitt antall ansatte i henhold til gjeldende avtale. For tiden er dette to ansatte valgte 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. Styreformann, Olav H. Selvaag, er konserndirektør 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 aksjebeholdning i Selvaag Bolig per 31. desember 2012, henvises det til note 22 i årsregnskapet. Som styremedlem omfattes den enkelte av reglementet for primærinnvidere, 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 formuesforvaltninger er gjenstand for betryggende kontroll. Saker av vesentlig strategisk eller finansiell betydning behandles av styret. Styret skal ivareta aksjonærenes interesser, samtidig som det har ansvar for selskapets øvrige interesser.

I 2012 ble det avholdt til sammen 17 styremøter, hvorav 10 ble gjennomført elektronisk uten fysisk oppmøte. Oppmøteprosenten har vært ca. 90 prosent. 10 av møtene har vært gjennomført med alle styremedlemmer til stede. Styret har i tillegg ansvar for å ansette daglig leder og etablere instruks, fullmakter og betingelser for daglig leder, samt fastsette daglig leders lønn.

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. Lønn og andre ytelser til daglig leder fastsettes av styret. Daglig leders myndighet og ansvar er nedfelt i egen instruks til daglig leder vedtatt av styret. 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 og rådgivende organer for styret.

Styrets revisjonsutvalg

Revisjonsutvalget velges av og blant styrets medlemmer, og skal bestå av minst tre styremedlemmer. Minst ett av medlemmene bør ha erfaring fra utøvelse av regnskap- eller økonomiledelse, eller revisjon. Medlemmene av revisjonsutvalget oppnevnes av styret for en periode på to år, eller inntil de fratrer sin stilling som medlem av styret. Revisjonsutvalget består for tiden av følgende personer:

- Gisele Marchand (leder)
- Karsten Bomann Jonsen
- Wenche Kjøllås

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 tre møter i revisjonsutvalget i 2012.

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
- Ole Rettedal

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 instruksjer for godtgjørelsesutvalget som fastsetter ytterligere detaljer om utvalgets plikter, sammensetning og prosedyrer.

10. Risikostyring og internkontroll

Styrets ansvar og formål

Selvaag Boligs risikostyring og intern-

kontroll 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.

Høsten 2012 ble det initiert en omfattende kartlegging av selskapets risikofaktorer og risikostyring, som ble ferdigstilt februar 2013. Denne kartleggingen vil være sentral på styrets strategisamling for 2013, og vil være førende for videre arbeid 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 kvalitets-sikringssystem 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 2012 en samlet godtgjørelse på NOK 980 000. Godtgjørelse til de enkelte styremedlemmene i 2012 er oppgitt i note 22 i selskapets årsrapport. Styrets godtgjørelse er ikke resultatavhengig. Det utstedes ikke opsjoner til styremedlemmene, og de aksjonærvalgte styremedlemmene har ikke avtale om pensjonsordning eller etterlønn fra selskapet. Ingen av de aksjonærvalgte styremedlemmene har oppgaver for selskapet utover styrevervet.

Styrets medlemmer følger alminnelige innsideregrer 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' 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.selvaagbolig.no/investor.

Selskapet legger frem foreløpig årsresultat innen utgangen av februar. Et fullstendig regnskap, sammen med årsberetning og årsrapport, gjøres til-

gjengelig for aksjonærer senest tre uker før generalforsamling, og senest innen utløpet av april hvert år. Kvartalstall rapporteres innen 60 dager etter kvartalslutt, 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 hovedmål 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 selskapet skal forholde seg dersom det fremmes et bud på selskapets aksjer. Styret skal i et slikt tilfelle avgi en uttalelse som inneholder en vurdering av budet og en anbefaling til aksjeeierne om de bør akseptere budet eller ikke. Styret bør i denne vurderingen blant annet ta hensyn til hvordan et eventuelt oppkjøp vil innvirke på den langsiktige verdiskapningen 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 regnskapsestimer 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.

Styrets beretning

2012 ble et godt år for Selvaag Bolig med over 1 000 solgte boliger og en samlet omsetning på NOK 2,8 milliarder. Aktivitetsnivået i konsernet var høyt og ordreservan er god. Ved utgangen av året har selskapet over 1 000 boliger i produksjon, til en samlet salgsverdi på NOK 3,6 milliarder. Selvaag Bolig har en solid tomtebank, flere spennende utviklingsprosjekter, og er godt posisjonert for å opprettholde den gode utviklingen videre. Styret foreslår at det ikke utbetales utbytte for regnskapsåret 2012.

Overblikk 2012

Hovedtrekk i utviklingen

Selvaag Bolig har hatt et høyt aktivitetsnivå i 2012, med mange igangsatte byggeprosjekter og økt salg av boliger. Totalt 1 011 boliger ble solgt i løpet av året, til en samlet salgsverdi på NOK 3,45 milliarder. Ved utgangen av 2012 hadde konsernet 1 067 boliger under bygging, hvorav 86 prosent er solgt. I løpet av året ble 845 boliger igangsatt, og 792 boliger ferdigstilt. Selvaag Bolig har høy produksjon, og opplever stor etterspørsel etter boliger i sine satsingsområder i og rundt Stor-Oslo, Stavanger og Bergen.

I løpet av 2012 har Selvaag Bolig blitt notert på Oslo Børs, og gjennomført flere transaksjoner for å styrke sin posisjon som en av landets ledende boligbyggere. Selskapet har en tomtebank for ca. 9 500 boliger, og ønsker fortsatt å styrke tomtebanken med tomter i primærområdene. Selskapet vil ha et sterkt fokus på salgsstarter og igangsettelser fremover. De makroøkonomiske indikatorene er fortsatt sterke,

og Selvaag Bolig er godt posisjonert for å opprettholde den gode utviklingen i 2013.

Viktige transaksjoner i 2012 Notert på Oslo Børs

14. juni 2012 ble Selvaag Bolig notert på Oslo Børs. I forbindelse med børsnoteringen ble det gjennomført en kapitalutvidelse på NOK 500 millioner, ved utstedelse av 25 031 030 nye aksjer. Videre ble det, i henhold til tidligere vedtatt overtildelingsopsjon (greenshoe), utstedt ytterligere 547 862 nye aksjer ved utløpet av prisstabiliseringsperioden 13. juli 2012. Transaksjonen tilførte Selvaag Bolig kapital på ytterligere NOK 11 millioner. Kapitalutvidelsen ble registrert 17. juli 2012.

Kjøp av nye tomter

I juli 2012 inngikk Selvaag Bolig avtale om kjøp av to tomter i Bærum kommune, der betaling skjer ved detaljregulering. Tomtene er på til sammen 155 mål, og kan samlet gi om lag 1 000 boliger. Tomtekjøpet er viktig for Selvaag Boligs satsing i Bærum

kommune, som er et av selskapets prioriterte geografiske satsningsområder.

Salg av Næringseiendom

I februar 2012 inngikk Selvaag Bolig en avtale om salg av et næringsbygg på Kaldnes i Tønsberg til to nordiske eiendomsfond for NOK 77 millioner.

Salg av tomter

I juni 2012 ble det inngått avtale med Oslo kommune om salg av deler av selskapets tomt på Lillohøyden i Nydalen for NOK 212,5 millioner. Tomten ble overlevert i desember 2012, og ga selskapet en regnskapsmessig gevinst på NOK 57 millioner. I august 2012 ble det inngått avtale med Lørenskog kommune om salg av halvparten av Selvaag Boligs 20 mål store næringstomt på Skårerødgaarden i Lørenskog for NOK 50 millioner. Avtalen innebærer også en opsjon om salg av den andre halvparten av næringstomten.

Konsernets virksomhet

Selvaag Bolig er en av Norges ledende boligutviklere. Virksomheten kjøper og utvikler nye boligtomter, og har ansvaret for hele verdikjeden fra kjøp av tomt til ferdigstillelse og salg av boligene. Selskapet fokuserer på områdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen og Stavanger. I tillegg har selskapet prosjekter under utvikling i Stockholm, i samarbeid med Veidekke Bostad AB. Øvrige selskaper

i konsernet er Meglerhuset Selvaag som driver ordinær eiendomsmegling og boligutleie, Selvaag Bolig Modulbygg AS som leverer komplette boligprosjekter basert på moduler, og Selvaag Pluss Service AS som tilbyr tjenester knyttet til Selvaag Boligs plusskonsept. Selskapets boligutviklingsvirksomhet består av både heleide og deleide boligutviklingsprosjekter, hvorav enkelte er i joint venture med eksterne investorer.

Selvaag Bolig har ikke egen byggevirksomhet, men inngår entrepriser på prosjektbasis. Dette gir selskapet en høy grad av fleksibilitet til å kunne velge det beste alternativet for hvert enkelt prosjekt. Dette krever også mindre organisasjon, noe som gir bedre kostnadseffektivitet og økt fleksibilitet i forhold til markedssvingninger. Bruk av eksterne leverandører bidrar i tillegg til å redusere kapitalbindingen og gjennomføringsrisikoen gjennom byggefasen.

Gjennom datterselskapet Selvaag Bolig Modulbygg, besitter Selvaag Bolig unik kompetanse innen utvikling av leiligheter og rekkehus ved hjelp av moduler. Med en moderne og industriell tilnærming til boligbygging bidrar Selvaag Bolig Modulbygg til å sikre lave byggekostnader. Modulene leveres av eksterne underleverandører i Estland og Polen, med mange års produksjonserfaring og moderne fabrikker. Kvaliteten er høy, og innendørs produksjon bidrar til å redusere risiko for byggefeil.

Selskapets hovedfokus og primærkilde til inntekter fremover vil være knyttet til boligutviklingsvirksomheten. Per 31. desember 2012 hadde selskapet en tomteportefølje med potensial for utvikling av 9 496 boenheter, hvorav 6 787 er i Stor-Oslo. De resterende 2 709 er fordelt på de øvrige regionene i Norge. Selvaag Bolig utvikler også noe næringsseiendom, hovedsakelig i tilknytning til større boligprosjekter. Dagens portefølje inkluderer et samlet areal for næringsutvikling på ca. 80 000 kvadratmeter.

Redegjørelse for regnskapet

Tallene for 2012 er ikke direkte sammenlignbare med tidligere år, fordi prosjekter tidligere hovedsakelig har vært eiet gjennom deleierskap (tilknyttede selskap). Etter fusjonen med Hansa Property Group AS og oppkjøp av Selvaag Pluss Eiendom KS i tredje kvartal 2011, samt oppkjøp av Bo En AS i fjerde kvartal 2011, konsolideres majoriteten av prosjektene nå inn i Selvaag Bolig ASA.

Resultatregnskapet

(Tall for 2011 oppgis i parentes)

Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter for 2012 var NOK 2 812,0 millioner (309,8). Økningen fra 2011 til 2012 skyldes en markant økning i ferdigstilte og overleverte boliger. Det ble i løpet av året overlevert 776 (78) boliger, hvorav 704 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper. Disse overleverte enhetene utgjorde NOK 2 292,9 millioner (115,8) av totale inntekter. Samlede inntekter i 2011 inkluderte NOK 55,1 millioner fra eksterne modulleveranser, mens det ikke har vært noen eksterne modulleveranser i 2012.

Driftskostnader

Totale driftskostnader for 2012 ble NOK 2 322,4 millioner (302,7), hvorav prosjektkostnader utgjorde NOK 2 141,3 millioner (199,0). Prosjektkostnadene er hovedsakelig knyttet til byggekostnader for overleverte boliger i perioden. Av driftskostnadene utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 76,8 millioner (76,3).

Andre driftskostnader utgjorde NOK 135,9 millioner (96,7), hvorav NOK 69,9 millioner (32,0) var knyttet til salgs- og markedsføringskostnader. Økningen i salgs- og markedsføringskostnader skyldes hovedsakelig at Selvaag Bolig har fortsatt profileringen av konsernet som Norges største boligbygger i 2012, i tillegg til at det har vært salgsstart på

flere prosjekter.

Posten gevinster (tap), netto tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter inkluderer gevinster for hele året på NOK 53,4 millioner (75,4). Dette er hovedsakelig bidrag fra de deleide prosjektene Kjørbo Vest og Tangen, med overlevering av henholdsvis 47 og 25 enheter (Selvaag Bolig sin andel).

Driftsresultat

Konsernets driftsresultat endte på NOK 489,6 millioner (7,1).

Finansielle poster

Netto finansposter ble NOK -41,5 millioner for året mot NOK -36,1 millioner i 2011.

Resultat før skatt

Resultat før skatt ble NOK 448,1 millioner mot NOK -29,0 millioner året før. Årets skattekostnad var NOK -101,8 millioner (23,3). Skattekostnaden i konsernet inkluderer ikke skatteforpliktelse for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig konsern. Skatt på minoritetens andel av perioderesultatet inngår i minoritetens andel av resultat og egenkapital.

Konsernets nettoresultat ble NOK 346,4 millioner (-5,7), hvorav NOK 278,4 millioner er fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA og NOK 68,0 millioner er fordelt på minoritetsaksjonærer.

Morselskapet Selvaag Bolig ASA

Driftsinntekter i morselskapet Selvaag Bolig ASA var på NOK 116,4 millioner (87,3), og årets driftsresultat var NOK -8,6 millioner (-49,7). Ordinært resultat for året var NOK 86,1 millioner (-43,2).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK 464,3 millioner i 2012 (-354,9). Endringene i netto kontantstrøm skyldes i hovedsak sterk økning i overleverte enheter og

forskuddsbetalinger fra kunder. Dette var delvis motvirket av salg av tomt til Oslo kommune der vederlaget på NOK 212,5 millioner sto på meglers oppgjørskonto ved utgangen av året.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 18,0 millioner (32,9). Innbetalingene kommer hovedsakelig fra utdelinger fra deleide virksomheter, delvis motvirket av oppgjør for virksomhet kjøpt i 2011.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -319,5 millioner (703,7). Utbetalingene er knyttet til nedbetaling av gjeld. Netto innbetaling fra aksjeemisjon etter transaksjonskostnader, inkludert overtildelingsopsjon i tredje kvartal, var på NOK 440,1 millioner for året. Beløpet ble benyttet til nedbetaling av gjeld. Øvrige kontantstrømmer tilsvarende netto opptrekk av lån.

Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter økte med NOK 162,8 millioner i perioden til NOK 558,0 millioner (395,2).

Balanse

Totalkapitalen til Selvaag Bolig var NOK 5 734,9 millioner ved utgangen av 2012, sammenlignet med NOK 5 424,7 millioner året før. Konsernets varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) var bokført til NOK 3 910,7 millioner mot NOK 4 211,0 millioner ved utgangen av 2011.

Egenkapitalen var NOK 2 146,6 millioner ved utgangen av året (1 310,6), tilsvarende en egenkapitalandel på 37,4 prosent (24,2 prosent)

Konsernet hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 558,0 millioner per 31. desember 2012 (395,2). Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 12 millioner per 31. desember 2012 (0).

Ved utgangen av året hadde konsernet en samlet rentebærende gjeld på NOK 2 830,3 millioner (3 565,9) hvorav NOK 1 461,5 millioner (2 376,3) var langsiktig og NOK 1 368,8 millioner i kortsiktig rentebærende gjeld (1 189,6).

Reduksjonen i rentebærende gjeld skyldes hovedsakelig nedbetaling av byggelån i prosjekter med overleverte enheter, samt nedbetaling av topplån etter emisjon ved børsnotering i juni 2012.

Per 31. desember 2012 hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 362,4 millioner (264,8), hvorav forskuddsbetalinger fra kunder utgjorde NOK 145,5 millioner (24,5).

Finansiering

Konsernet har en usikret lånefasilitet på NOK 224,0 millioner i morselskapet. NOK 39,0 millioner forfaller til betaling 31. desember 2013, NOK 50,0 millioner forfaller 31. desember 2014, mens de resterende NOK 135,0 millioner forfaller til betaling ved utgangen av 2015.

Konsernet har en kassakredittfasilitet på ytterligere NOK 150,0 millioner, hvorav NOK 128,4 millioner var trukket per 31. desember 2012. Konsernet har også ytterligere en kassakredittfasilitet på NOK 150,0 millioner for å finansiere oppstart på nye prosjekter. Per 31. desember 2012 var det trukket NOK 85 millioner på denne fasiliteten.

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i tre kategorier: Topplån, tomtelån og byggelån. Per 31. desember 2012 hadde konsernet topplån på NOK 430,5 millioner, tomtelån på NOK 1 565,8 millioner og byggelån på NOK 833,8 millioner. Topplånet bestod hovedsakelig av en usikret lånefasilitet på NOK 224,0 millioner, samt opptrukket kassakreditter på NOK 213,4 millioner.

I Selvaag Bolig er hvert prosjekt lagt ned i et eget selskap, et såkalt «single purpose vehicle» (SPV). 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 bygge-lånene øker i takt med utbyggingen.

Hendelser etter balansedato

I mars 2013 ble avtalen mellom Selvaag Bolig ASA og AVA Eiendomsparter AS og Varner Kapital AS om å utvikle et område i Sandnes sentrum. Boligdelen av tomten kan gi 450–600 boliger.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven §3-3a bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning. Til grunn for antagelsen ligger konsernets langsiktige strategi og prognoser. Konsernet har en god økonomisk og finansiell stilling.

Disponering av årsresultatet

Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde et netto resultat for året på NOK 86,1 millioner i 2012 (-43,2). Morselskapets egenkapital per 31. desember 2012 utgjorde NOK 1 892,8 millioner, hvorav fri egenkapital utgjorde NOK 290,1 millioner.

Styret foreslår at det ikke utbetales utbytte for 2012.

Risiko og risikostyring

Risikostyring

Som boligutvikler er Selvaag Bolig eksponert for ulike risikofaktorer knyttet til tomteutvikling, salg og gjennomføring av byggeprosjekter. Disse faktorene kan påvirke konsernets virksomhet og økonomiske stilling. Styret i Selvaag Bolig prioriterer derfor arbeidet med risiko-håndtering og risikostyring høyt, og har etablert rutiner og kontrollsystemer for å begrense og redusere den totale risikoeksponeringen til et akseptabelt nivå.

Høsten 2012 ble det initiert en omfattende kartlegging av selskapets ulike risikofaktorer basert på selskapets definerte strategi og mål. Hensikten var å få økt fokus på risikostyring og internkontroll

i selskapet, og bidra til bevisstgjøring og håndtering av de mest vesentlige risikoene til selskapet. Konklusjonene fra denne kartleggingen gir grunnlag for videre planer knyttet til risikostyring.

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

Markedsrisiko

Boligetterspørselen påvirkes av en lang rekke faktorer, både på mikro- og makronivå. Betydelige svingninger i det generelle rentenivået, og/eller vesentlige endringer i andre økonomiske variabler som potensielle boligkjøpere måtte være eksponert for, kan påvirke boligetterspørselen. Endringer i boligetterspørselen vil videre kunne påvirke Selvaag Boligs muligheter til å selge boliger til budsjetterte priser innenfor planlagte tidsrammer. Dersom salgstakten blir lavere enn forventet grunnet endringer i markedsforhold, vil planlagt utbygging kunne bli utsatt. Selskapet har derfor interne krav knyttet til forhåndssalg, hvor regelen er at 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. Ved at selskapet, for plassbygde prosjekter, hovedsakelig inngår totalentrepriser, 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.

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 boligkjøpere. Selskapet stiller krav til kjøpere om 10 prosent forskuddsbetaling ved kjøpsinngåelse og at kjøper må dokumentere tilfredstillende finansiering for boligen.

Valutarisiko

Det aller meste av konsernets aktiviteter er basert i Norge. Konsernet kjøper imidlertid inn moduler fra utlandet i euro. Når kjøpekontrakt 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 i begrenset grad 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 tomteleilåene konverteres til byggelån etter hvert som det bygges.

Finansieringsrisiko (tilgang på kapital)

Selvaag Bolig er avhengig av å ha tilgang til kapital for å kunne realisere tomtene og bygge boliger. På fremmedkapitalsiden har selskapet gode og nære relasjoner til sine hovedbankforbindelser, som er nordiske banker med god soliditet. Til tross for at bankene har blitt mer restriktive på utlån, har selskapet fått tilgang på nødvendig finansiering til sine prosjekter. Samtidig benytter Selvaag Bolig andre løsninger ved nye tomtekjøp, der det blant annet har vært inngått avtaler med grunneiere om opsjon om fremtidig kjøp.

Likviditetsrisiko

Konservativ likviditetsstyring innebærer å ha tilstrekkelig likvide eiendeler og tilgjengelig finansiering gjennom kredittlinjer til å møte konsernets forpliktelser. Konsernet refinansierte store deler av lånene sine i 2011, og hentet NOK 500 millioner i tilknytning til børsnoteringen i juni 2012. Selskapet har en aktiv likviditetsforvaltning, og styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, ha banktjenester og lånerammer hovedsakelig tilknyttet konsernkontoordning, samt ved kontinuerlig overvåkning av 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 557,9 millioner ved utgangen av 2012 (395,2) og NOK 12,1 millioner i morselskapet Selvaag Bolig ASA (0). 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. Det foreligger ikke noen finansielle covenants på overordnet konsernnivå.

Organisasjon

Selvaag Bolig ASA ble etablert i 2008 som en selvstendig boligutviklingsenhet innenfor Selvaag Gruppen. Selskapet er morselskap for de underliggende konsernselskapene, hvor den operasjonelle driften skjer. Ved utgangen av 2012 hadde konsernet Selvaag Bolig totalt 99 ansatte, hvorav 57 var ansatt i morselskapet, og 42 i datterselskapene.

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet i konsernet anses som godt. Styret legger vekt på at selskapene gir høy prioritet til arbeidet med å redusere sykefravær og forebygge skader. Sykefraværet i konsernet var 2,7 prosent i 2012 mot 2,2 prosent i 2011. For morselskapet var sykefraværet 3,1 prosent i 2012 mot 2,9 prosent i 2011. Det har ikke vært noen skader i løpet av 2012.

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.

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 ansettelse. Av konsernets ansatte utgjør kvinner 41 prosent (39 prosent).

Samfunnsansvar

Selvaag Bolig er opptatt av sitt samfunnsansvar 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. Administrerende direktør er en synlig og aktiv debattant i forbindelse med boligsaker. Det overordnede budskapet er at det må bli billigere å bygge, slik at folk flest kan eie egen bolig.

Påvirkning av det ytre miljø

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. Påvirkning av det ytre miljø er primært knyttet til energibruk, materialer, avfall og inngrep i og bruk av naturressurser.

Aksjonærinformasjon

Selvaag Bolig ASA ble notert på Oslo Børs 28. juni 2012. Per 31. desember 2012 hadde selskapet 651 aksjonærer (96), hvorav 46 var utenlandske (4). For detaljert aksjonærinformasjon, se note 14 i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA.

Transaksjoner med nærstående parter

I slutten av 2012 ble det inngått en avtale om salg av en næringseiendom på Løren til Selvaag Eiendom AS, som er et heleid datterselskap av Selvaag Gruppen AS. Totalt vederlag var NOK 27,7 millioner.

Det henvises til note 23 i konsernregnskapet for 2012 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 23. oktober 2012.

En utfyllende redegjørelse for hvordan Selvaag Bolig forholder seg til de 15 punktene i anbefalingen finnes på www.sboasa.no/nb-NO/Eierstyring_og_selskapsledelse.aspx og i årsrapporten for 2012.

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 for 2012 er satt til 10. april 2013.

Fremtidsutsikter

Norge har gode makroøkonomiske forhold med lav rente, lav arbeidsledighet, høy lønnsvekst og god kjøpekraft i husholdningene. Dette i kombinasjon med høy befolkningsvekst og for lav boligbygging i pressområder, ser ut til å føre til et stort behov for nye boliger og videre økning i boligprisene.

I 2012 økte boligprisene og boligetterspørselen mest i sentrumsnære områder

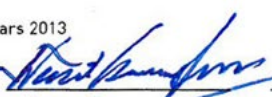
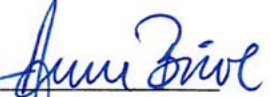
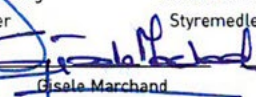
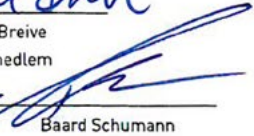
i og rundt Oslo, Stavanger og Bergen, områdene med størst befolkningsvekst i Norge. Ifølge Statistisk Sentralbyrå (SSB) vil disse områdene ha et vedvarende stort behov for nye boliger i årene som kommer. Høye boligpriser kan føre til at mange boligkjøpere vil orientere seg mot mer prisgunstige boliger i utkanten av byene i disse områdene. Krav til høyere egenkapital ved boligkjøp og høy innvandring, bidrar til økt etterspørsel etter rimeligere boliger. Dette gjør det enda viktigere å bygge flere mindre og rimelige boliger i

og rundt storbyene.

Finanstilsynets varslede pålegg for bankene om strengere soliditetskrav, kan påvirke bankenes utlånspolitik og rentenivået. Gjennomsnittlig prisvekst for boliger de to første månedene av 2013 var 4,5 prosent. Selvaag Bolig forventer fortsatt godt salg, men med noe avtagende prisvekst utover i 2013. Dersom prisveksten flater ut, vil det føre til at flere vil ha mulighet til å kjøpe ny bolig. Selskapet har tre definerte boligkonsepter tilpasset ulike husholdningers behov og kjøpekraft, en tomtebank som

potensielt kan gi mer enn 9 500 boliger i og rundt Oslo, Stavanger og Bergen, samt kapasitet og erfaring til å kunne håndtere store utbygginger. Styret mener at Selvaag Bolig er godt posisjonert for å møte dagens og de kommende årenes markedssituasjon.

Oslo, 19. mars 2013

			
Olav Hindahl Selvaag Styrets leder	Ole Jarl Rettedal Styremedlem	Karsten Bomann-Jensen Styremedlem	Anne Breive Styremedlem
			
Wenche Kølås Styremedlem	Gisele Marchand Styremedlem	Christopher Brunvoll Styremedlem (ansattes representant)	Anne-Kari Drønen Mathiesen Styremedlem (ansattes representant)
			
			Baard Schumann Daglig leder

Resultatregnskap

for perioden 1. januar - 31. desember

<i>[Beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje]</i>	Note	2012	2011
Salgsinntekter	2	2 758 044	251 885
Øvrige inntekter	5	53 976	57 937
Sum driftsinntekter		2 812 020	309 822
Prosjektkostnader	5	(2 141 346)	(199 002)
Lønns- og personalkostnader	7	(76 806)	(76 319)
Avskrivning og amortisering	10, 11	(21 861)	(5 770)
Andre driftskostnader	8	(135 905)	(96 665)
Øvrige gevinster (tap), netto		73	(299)
Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	24	53 419	75 373
Sum driftskostnader		(2 322 426)	(302 682)
Driftsresultat		489 594	7 140
Finansinntekter	9	23 861	19 447
Finanskostnader	9	(65 326)	(55 562)
Netto finansposter		(41 465)	(36 115)
Resultat før skatt		448 129	(28 975)
Skattekostnad	19	(101 782)	23 265
Årets resultat etter skatt		346 347	(5 710)
Øvrige resultatelementer			
Omregningsdifferanser		41	4
Totalresultat for perioden		346 388	(5 706)
Resultat etter skatt for perioden fordelt på:			
Ikke-kontrollerende interesser		67 960	(1 016)
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (majoritetsinteresser)		278 387	(4 694)
Totalresultat for perioden fordelt på:			
Ikke-kontrollerende interesser		67 960	(1 016)
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (majoritetsinteresser)		278 428	(4 690)
Resultat per aksje for resultat etter skatt fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA:			
Resultat per aksje (ordinært og utvannet), i kroner		3,39	(0,15)

Balanse

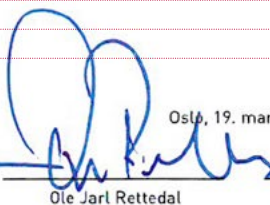
per 31. desember

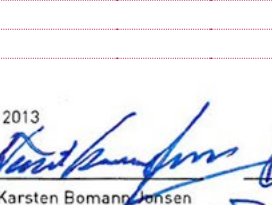
(Beløp i 1 000 kroner)

	Note	2012	2011
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Goodwill	10	389 183	389 183
Andre immaterielle eiendeler	10	70 421	90 163
Varige driftsmidler	11	6 454	5 642
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	24	158 369	141 707
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	23, 24	35 500	35 500
Andre langsiktige fordringer	12	116 916	36 784
Sum anleggsmidler		776 843	698 979
Omløpsmidler			
Varelager (eiendom)	5	3 910 684	4 211 025
Kundefordringer	12	199 676	31 436
Andre kortsiktige fordringer	12	289 673	88 091
Kontanter og kontantekvivalenter	13	557 989	395 207
Sum omløpsmidler		4 958 022	4 725 759
SUM EIENDELER		5 734 865	5 424 738
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	14	2 072 200	1 304 198
Ikke-kontrollerende interesser		74 421	6 461
Sum egenkapital		2 146 621	1 310 659
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		372	327
Forpliktelse ved utsatt skatt	19	105 620	13 934
Avsetninger	20	92 112	92 112
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		15 000	28 304
Langsiktig rentebærende gjeld	16	1 461 463	2 376 300
Sum langsiktig gjeld		1 674 567	2 510 977
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	1 368 835	1 189 628
Leverandørgjeld	17	181 379	148 682
Betalbar skatt	19	1 106	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	362 357	264 792
Sum kortsiktig gjeld		1 913 677	1 603 102
Sum gjeld		3 588 244	4 114 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 734 865	5 424 738

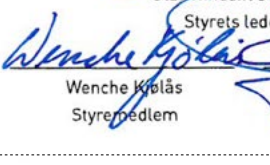
Oslo, 19. mars 2013

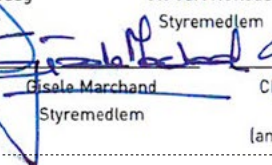

 Olav Hindahl Selvaag
 Styrets leder

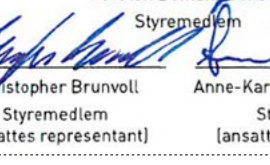

 Ole Jarl Rettedal
 Styremedlem

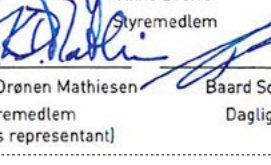

 Karsten Bomann-Jensen
 Styremedlem

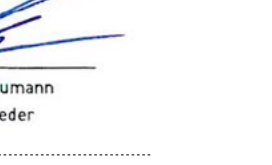

 Anne Breive
 Styremedlem


 Wenche Kjelås
 Styremedlem


 Gisela Marchand
 Styremedlem


 Christopher Brunvoll
 Styremedlem
 (ansattes representant)


 Anne-Kari Drønen Mathiesen
 Styremedlem
 (ansattes representant)


 Baard Schumann
 Daglig leder

Endringer i egenkapital

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	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 2012	136 353	957 938	699 132	1 153	3 528	(493 906)	1 304 198	6 461	1 310 659
Transaksjoner med eierne:									
Emisjon ifm børsnotering	50 062	449 938	-	-	-	-	500 000	-	500 000
Transaksjonskostnader ifm børsnotering	-	(22 722)	621	-	-	-	(22 101)	-	(22 101)
Kapitalforhøyelse fra overtildelingsopsjon Greenshoe	1 096	9 703	876	-	-	-	11 675	-	11 675
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	278 387	278 387	67 960	346 347
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	41	-	-	41	-	41
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2012	187 511	1 394 857	700 629	1 194	3 528	(215 519)	2 072 200	74 421*)	2 146 621
EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2011	159	7 286	699 132	1 149	3 528	-389 212	322 042	-	322 042
Transaksjoner med eierne:									
Emisjon ifm virksomhetssammenslutninger	53 781	933 065	-	-	-	-	986 846	-	986 846
Konvertering av gjeld til egenkapital	82 413	17 587	-	-	-	-	100 000	-	100 000
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-	-	(100 000)	(100 000)	-	(100 000)
Virksomhetssammenslutninger	-	-	-	-	-	-	-	7 477	7 477
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	(4 694)	(4 694)	(1 016)	(5 710)
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	4	-	-	4	-	4
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2011	136 353	957 938	699 132	1 153	3 528	(493 906)	1 304 198	6 461	1 310 659

*) 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	2012	2011
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skatt		448 129	(28 975)
Avskrivninger	10, 11	21 861	5 770
Øvrige gevinster (tap), netto		(73)	299
Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	24	(53 419)	(75 373)
Endring i varelager (eiendom)	5	271 688	(510 572)
Endring i kundefordringer	12	(167 340)	(42 624)
Endring i leverandørgjeld	17	36 387	74 435
Endring i øvrige arbeidskapitaleiendeler		(248 272)	53 219
Endring i øvrig arbeidskapitalgjeld		155 345	168 959
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		464 306	(354 862)
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		106	-
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		(3 087)	(151)
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter avhendet	13	-	17 404
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter overtatt	13	(15 359)	251 370
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	24	(15)	(90 156)
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		3 124	-
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		(11 132)	(147 265)
Utbytte og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	24	44 352	1 650
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		17 989	32 852
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	16	1 223 906	1 402 499
Nedbetaling av gjeld	16	(2 115 982)	(356 576)
Netto endring kassekreditt	16	132 446	(444 001)
Innbetalinger fra aksjeemisjon	14	440 117	101 770
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(319 513)	703 692
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		162 782	381 682
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar	13	395 207	13 525
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	13	557 989	395 207

For ytterligere spesifikasjoner henvises det til note 13.

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 som eier 53,5% av aksjene.

Selskapets registrerte forretningsadresse er Lørenvangen 22, 0580 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 2012.

Styret vedtok avleggelse av konsernregnskapet den 19. mars 2013.

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 har makt til å fastsette foretakets finansielle og operasjonelle prinsipper med det formål å oppnå fordeler fra foretakets aktiviteter. 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.

Når konsernet mister kontroll i et datterselskap, 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 avhendt de aktuelle eiendelene direkte (dvs. omklassifisert til gevinst eller tap eller overført direkte til oppkjøpt 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 avregnings metode hvor fullføringsgraden beregnes ved å ta utgangspunkt i påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. 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 investerings 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.

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

2.7 Investeringer i felleskontrollerte virksomheter

En felleskontrollert virksomhet 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 som innebærer etablering av en egen enhet hvor hver part har en andel omtales som felleskontrollert virksomhet. 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 Anskaffelse av eiendom og 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 over-

stiger 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 avkastning knyttet til eierskap av den solgte eiendommen er overført til kjøper. Inntektsføring innebærer 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 starter når det er sannsynlighetsovervekt for at et prosjekt vil bli realisert, dette forutsetter at tomten er regulert. 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 ferdigstilling 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 førstegangsinnregning. 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.

Fraregning av finansielle eiendeler

Konsernet fraregner en finansiell eiendel når de kontraktsmessige rettighetene til kontantstrømmen fra en eiendel utløper, eller når den finansielle eiendelen og tilnærmet all risiko og avkastning ved eierskap av eiendelen overføres til en annen enhet. Dersom konsernet verken overfører eller beholder all vesentlig risiko og fordeler forbundet med eierskap og fortsetter å kontrollere den overførte eiendelen, innregner konsernet sin gjenværende interesse i eiendelen og en tilhørende forpliktelse for evt. betalinger. Dersom konsernet beholder all vesentlig risiko og avkastning knyttet til eierskapet av en overført finansiell eiendel, fortsetter konsernet å innregne den finansielle eiendelen og innregner i tillegg mottatt vederlag som et sikret lån.

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.

Derivater

Derivater innregnes første gang og ved senere rapporteringsdatoer til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi resultatføres som annen finanskostnad eller -inntekt.

Fraregning av finansielle forpliktelser

Konsernets finansielle forpliktelser fraregnes i balansen når den kontraktmessige forpliktelsen er oppfylt, kansellert eller utløper. Ved fraregning blir forskjellen mellom balanseført verdi av den finansielle forpliktelsen og betalt vederlag resultatført som gevinst eller tap (finanskostnad eller -inntekt).

2.15 Kontanter og kontantekvivalenter

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

Endring i utsatt skatt

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

Utsatt skatt innregnes for skattemessige midlertidige forskjeller knyttet til investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, og andeler i felleskontrollerte virksomheter, bortsett fra når konsernet er i stand til å kontrollere reverseringen av den midlertidige forskjellen og det er sannsynlig at den midlertidige forskjellen ikke vil reverseres i overskuelig fremtid. Konsernet innregner utsatt skatt for deltagerlignede tilknyttede og felleskontrollerte selskaper. Det er ikke innregnet utsatt skatt knyttet til aksjeselskaper.

Den balanseførte verdien av utsatt skattefordel vurderes ved slutten av hver rapporteringsperiode og reduseres i den grad det ikke lenger er sannsynlig at det vil være tilstrekkelig skattemessig overskudd til å gjenvinne hele eller deler av eiendelen.

Utsatt skattefordel og -forpliktelse måles til de skattesatser som forventes å gjelde i den

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

Utsatt skattefordel og -forpliktelse motregnes når det foreligger en juridisk rett til å motregne skattefordeler mot betalbar skattegjeld og når utsatt skattefordel og -forpliktelse gjelder inntektsskatt pålagt av samme skattemyndighet på enten samme skattepliktige enhet eller forskjellige skattepliktige enheter hvor det er en hensikt å gjøre opp balansene på nettbasis.

Betalbar og utsatt skatt for året

Betalbar og utsatt skatt innregnes i resultatregnskapet, med unntak av skatteeffekten knyttet til poster som er innregnet i andre inntekter og kostnader eller ført direkte mot egenkapitalen. For slike poster innregnes også skattekostnaden 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 forpliktelsen på slutten av rapporteringsperioden, når risiko og usikkerhet rundt forpliktelsen hensynstas. Hvis tidsverdien er vesentlig, beregnes avsetningen som nåverdien av de forventede fremtidige kontantstrømmene.

2.19 Leieavtaler

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

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 leietaker) 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 7 endring	Disclosures - Transfers of Financial Assets	Oktober 2010	1. juli 2011
IAS 12 endring	Deferred Tax – Recovery of Underlying Assets	Desember 2010	1. januar 2012

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 2012.

Ledelsen forventer av disse standardene og tolkningene vil anvendes i konsernregnskapet fra regnskapsåret 2013 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
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
IFRS 13	Fair Value Measurement	Mai 2011	1. januar 2013
IAS 1 endring	Presentation of Items of Other Comprehensive Income	Juni 2011	1. juli 2012
IAS 19 (revidert i 2011)	Employee Benefits	Juni 2011	1. januar 2013
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
IFRS 7 endring	Disclosures - Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities	Desember 2011	1. januar 2013
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 2013 (ikke godkjent av EU)
IFRS 10, IFRS 12 og IAS 27 endring	Amendments for investment entities	Oktober 2012	1. januar 2014 (ikke godkjent av EU)
Forbedringer (diverse standarder og fortolkninger)	Improvements to IFRSs	Mai 2012	1. januar 2013 (ikke godkjent av EU)
IFRS 9	Financial Instruments	November 2009 og etterfølgende endringer til IFRS 7 og IFRS 9 utgitt i desember 2011	IASB's pliktige ikrafttredelsesdato 1. januar 2015 er utsatt av EU

¹Titlene 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 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 estimatene på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet eller som er i produksjonsprosessen for et slikt salg. Slike eiendeler er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av tomter, eiendommer for videresalg, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrasket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjennelser fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verddivurderingsekspertiser 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 2011 til 2012 og ledelsen har vurdert det slik at enhver rimelig og mulig 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 10.

Avsetninger

Konsernet avsetter for kontraktsmessige forpliktelser, f.eks. knyttet til infrastruktur og bygging av garasjeplasser. 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 servicetjenester 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 salgssavtaler. 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", "Øvrige gevinster (tap), netto" og "Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter". Finansinntekter og -kostnader allokeres ikke til de definerte segmentene ettersom denne typen aktiviteter styres av en sentral finansavdeling som håndterer konsernets likviditetssituasjon.

Per 31. Desember 2012 (Beløp i 1 000 kroner)	Boligutvikling				Total
	Stor-Oslo	Resten av Norge	Utland	Øvrig	
Driftsinntekter	2 330 926	878 524	1 390	44 327	3 255 167
Prosjektkostnad	(1 681 291)	(727 755)	-	(6 264)	(2 415 310)
Andre driftskostnader	(76 449)	(15 340)	(1 774)	(119 146)	(212 709)
EBITDA (løpende avregning)	573 186	135 429	(384)	(81 083)	627 148
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	573 186	135 429	(384)	(81 083)	627 148
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	(1 875 529)	(860 471)	-	-	(2 736 000)
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 631 705	661 147	-	-	2 292 852
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 369 158	686 366	-	-	2 055 524
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	(1 241 820)	(539 745)	-	-	(1 781 565)
Avskrivninger	-	-	-	(21 861)	(21 861)
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	36 350	13 798	(793)	-	49 355
Øvrige gevinster (tap), netto	-	4 067	-	73	4 140
Driftsresultat	493 051	100 591	(1 177)	(102 871)	489 594
Segmentinntekter etter kategori:					
Boligutvikling etter løpende avregning	1 875 529	860 471	-	-	2 736 000
Salg av tomter og næringseiendom	417 900	-	-	-	417 900
Øvrige inntekter	37 497	18 053	1 390	44 327	101 267
Sum driftsinntekter	2 330 926	878 524	1 390	44 327	3 255 167
Enheter i produksjon	834	194	39	I/A	1 067
Overleverte enheter	580	196	-	I/A	776

Per 31. desember 2011 (Beløp i 1 000 kroner)	Boligutvikling				Total
	Stor-Oslo	Resten av Norge	Utland	Øvrig	
Driftsinntekter	844 343	218 199	546	143 754	1 206 842
Prosjektkostnad	(630 374)	(184 789)	-	(70 612)	(885 775)
Andre driftskostnader	(23 122)	(4 956)	(629)	(144 278)	(172 985)
EBITDA (løpende avregning)	190 847	28 454	(83)	(71 136)	148 082
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	190 847	28 454	(83)	(71 136)	148 082
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	(822 168)	(217 063)	-	-	(1 039 231)
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	136 103	-	-	-	136 103
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	620 523	184 789	-	-	805 312
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	(118 421)	-	-	-	(118 421)
Avskrivninger	-	-	-	(5 770)	(5 770)
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	8 045	-	-	67 029	75 074
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	5 991	5 991
Driftsresultat	14 929	(3 820)	(83)	(3 886)	7 140

Segmentinntekter etter kategori					
Boligutvikling etter løpende avregning	822 168	217 063	-	-	1 039 231
Salg av tomter og næringseiendom	6 000	-	-	-	6 000
Øvrige inntekter	16 175	1 136	546	143 754	161 611
Sum driftsinntekter	844 343	218 199	546	143 754	1 206 842
Enheter i produksjon	730	284	-	I/A	1 014
Overleverte enheter	78	-	-	I/A	78

I segmentet Boligutvikling Stor-Oslo bidrar prosjektet Løren 2B med en vesentlig andel av EBITDA. Dette prosjektet er imidlertid garantert med 70% av minoriteten som har en eierandel på 3,7%. Garantikostnaden rapporteres ikke som en prosjektkostnad i prosjektet, men som en overskuddsdeling og dette vises derfor ikke som en del av EBITDA. Dette impliserer en skjevdeling av overskuddet i prosjektet ca 50/50 mellom Selvaag Bolig og minoriteten. Per 31.12.2012 er minoritetens (garantistens) andel av resultatet for dette prosjektet estimert til NOK 58,8 millioner, hvorav NOK 41,3 millioner knytter seg til 2012. Inkludert i prosjektkostnadene i segmentet boligutvikling Resten av Norge er en nedskrivning på NOK 20,8 millioner på en tomt i Tromsø.

Note 5: Varelager (eiendom)

<i>(Beløp i 1000 kroner)</i>	Tomter	Lånekostnader tomt	Aktiverte prosjektkostnader	Total
Per 1. januar 2011	356 291	-	9 531	365 822
Tilganger	5 096	13 488	538 328	556 911
Oppkjøp av datterselskaper	2 025 530	69 168	1 323 844	3 418 542
Reklassifisering fra tomter til aktiverte prosjektkostnader	(97 651)	-	97 651	-
Varekostnad på overleverte enheter	-	-	(125 351)	(125 351)
Årets nedskrivning	(4 900)	-	-	(4 900)
Regnskapsført verdi 31. desember 2011	2 284 366	82 656	1 844 003	4 211 025
Tilganger	14 189	65 449	1 747 739	1 827 377
Oppkjøp av datterselskaper	12 210	-	1 419	13 629
Reklassifisering fra tomter til aktiverte prosjektkostnader	(295 060)	(7 866)	302 926	-
Varekostnad på overleverte enheter (prosjektkostnader)	(176 516)	(7 024)	(1 923 989)	(2 107 529)
Årets nedskrivning (prosjektkostnader)	(1 905)	(9 524)	(22 387)	(33 817)
Regnskapsført verdi 31. desember 2012	1 837 284	123 691	1 949 710	3 910 685
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>			2012	2011
Råtomt			1 960 974	2 367 022
Prosjekter under utvikling			1 831 718	1 749 358
Ferdigutviklede enheter			117 992	94 645
Regnskapsført verdi 31. desember			3 910 684	4 211 025

Kapitaliseringssatser benyttet ved beregning låneutgifter kvalifisert for balanseføring var fra 4,0% til 5,0% i 2012. Tilsvarende satser i 2011 var fra 3,85% til 5,75%.

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.

I tillegg er en ekstern verdivurdering, utført av Akershus Eiendom, av konsernets eiendommer per 31. desember 2012 gjennomført på forespørsel fra konsernet. 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 725 millioner utover bokført verdi for eiendommene som inngår i råtomt (tomtebank).

Nedskrivningstest varelager

Konsernet har innregnet nedskrivninger knyttet til varelageret (bygninger og tomter) på NOK 33,8 millioner i 2012, sammenlignet med 4,9 millioner i 2011. Se note 16 for varelager (eiendom) pantsatt som sikkerhet for lån fra finansinstitusjoner.

Øvrige inntekter

(Beløp i 1 000 kroner)	2012	2011
Leieinntekter *)	36 905	23 552
Serviceinntekter	8 694	11 399
Andre driftsinntekter	8 377	22 986
Sum øvrige inntekter	53 976	57 937

*) Per 31. desember 2012 og 2011 var alle leieavtaler hvor konsernet er utleier kansellerbare.

Note 6: Virksomhetssammenslutninger

Oppkjøp i året

Det er ingen vesentlige transaksjoner i 2012.

2011	Hovedvirksomhet	Dato for virksomhets-sammenslutning	Andel av stemmeberettiget egenkapital ervervet
Selvaag Pluss Eiendom KS	Utvikling og salg av boliger	23. aug. 2011	66,7 %
Hansa Property Group AS	Utvikling og salg av boliger	22. aug. 2011	69,8 %
Bo En AS	Utvikling og salg av boliger	25. nov. 2011	37,5 %

Overnevnte selskaper (med underkonsern) er ervervet med sikte på videre vekst i konsernets aktiviteter som er utvikling og salg av boliger i og rundt de største byene i Norge, samt andre utvalgte områder.

Den 10. juni 2011 vedtok generalforsamlingene i Selvaag Bolig ASA og Hansa Property Group AS å fusjonere de to selskapene. Selvaag Bolig ASA er den videreførte enheten i fusjonen og for regnskapsmessige formål den overtakende part. Gjennomføringen av fusjonen, som også er tidspunktet for overføring av kontroll, var 22. august 2011.

Som en forutsetning for fusjonen mellom Selvaag Bolig ASA og Hansa Property Group AS har selskapet foretatt en rettet emisjon mot eierne i Selvaag Pluss Eiendom KS. Emisjonen ble gjennomført den 23. august 2011 og resulterte i at Selvaag Bolig ASA nå har en eierandel på 100 % av selskapet.

Selvaag Bolig ASA kom til enighet med de øvrige aksjonærene i Bo En AS om at Selvaag Bolig ASA skulle overta 37,5 % av aksjene i selskapet. Bo En AS ble et 100 % eid datterselskap etter godkjenning fra den ekstraordinære generalforsamlingen som ble avholdt den 21. november 2011. Overføring av kontroll på aksjene ble foretatt 25. november 2011.

Vederlag

(Beløp i 1 000 kroner)	Selvaag Pluss Eiendom KS	Hansa Property Group AS	Bo En AS
Aksjer i Selvaag Bolig ASA	375 281	502 532	90 000
Kontantvederlag	-	-	40 000
Vederlag med fremtidig oppgjør i aksjer eller kontanter	-	-	40 000
Virkelig verdi av tidligere eierandeler i oppkjøpt virksomhet	187 612	301 045	255 360
Sum vederlag	562 893	803 577	425 360

Virkelig verdi på aksjer utstedt som en del av vederlaget for Selvaag Pluss Eiendom KS er beregnet basert på en verdsettelse av selskapene involvert i transaksjonene og bytteforholdet mellom disse. Verdsettelsen er basert på ledelsens prising av tomtene og prosjektene i de enkelte selskapene samt verdien av Selvaag Bolig ASA forutsatt fortsatt drift.

Transaksjonskostnader på NOK 11 millioner er ikke inkludert i vederlaget overført, men er innregnet som en kostnad i tredje kvartal som en del av "andre driftskostnader" i totalresultatet.

Identifiserbare eiendeler og forpliktelser innregnet på dato for virksomhetsoverdragelsen - Selvaag Pluss Eiendom KS

(Beløp i 1 000 kroner)	Regnskapsført verdi	Virkelig verdi justering	Virkelig verdi
Anleggsmidler			
Eiendel ved utsatt skatt	5 797	(38 248)	(32 451)
Andre immaterielle eiendeler *)	-	50 000	50 000
Varige driftsmidler	-	-	-
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	39 458	5 000	44 458
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	35 000	-	35 000
Andre anleggsmidler	4 129	-	4 129
Sum anleggsmidler	84 384	16 752	101 136

Omløpsmidler			
Varelager (eiendom)	569 396	30 000	599 396
Kundefordringer	865	-	865
Andre kortsiktige fordringer	83 867	-	83 867
Kontanter og kontantekvivalenter	83 042	-	83 042
Sum omløpsmidler	737 170	30 000	767 170
SUM EIENDELER	821 554	46 752	868 306
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	-	-	-
Forpliktelse ved utsatt skatt	610	-	610
Avsetninger	-	-	-
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	-	-	-
Langsiktig rentebærende gjeld	427 403	-	427 403
Sum langsiktig gjeld	428 013	-	428 013
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld	-	-	-
Leverandørgjeld	7 079	-	7 079
Betalbar skatt	-	-	-
Avsetninger	-	-	-
Annen kortsiktig ikke rentebærende gjeld	15 286	-	15 286
Sum kortsiktig gjeld	22 365	-	22 365
SUM GJELD	450 378	-	450 378
Virkelig verdi av netto eiendeler			417 928

*) Andre immaterielle eiendeler består av merkenavn Selvaag Pluss.

Identifiserbare eiendeler og forpliktelser innregnet på dato for virksomhetsoverdragelsen - Hansa Property Group AS

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Regnskapsført verdi	Virkelig verdi justering	Virkelig verdi
Anleggsmidler			
Eiendel ved utsatt skatt	209 767	(137 841)	71 926
Andre immaterielle eiendeler **)	6 357	35 730	42 087
Varige driftsmidler	472	-	472
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	308 839	-	308 839
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-	-	-
Andre anleggsmidler	49 873	-	49 873
Sum anleggsmidler	575 309	(102 111)	473 198
Omløpsmidler			
Varelager (eiendom)	2 018 260	-	2 018 260
Kundefordringer	1 922	-	1 922
Andre kortsiktige fordringer	12 267	-	12 267
Kontanter og kontantekvivalenter	187 735	-	187 735
Sum omløpsmidler	2 220 184	-	2 220 184
SUM EIENDELER	2 795 494	(102 111)	2 693 383
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	-	-	-
Forpliktelse ved utsatt skatt	-	-	-
Avsetninger	68 390	-	68 390
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	-	-	-
Langsiktig rentebærende gjeld	1 869 759	-	1 869 759
Sum langsiktig gjeld	1 938 149	-	1 938 149

KONSERNREGNSKAP

Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld	-	-	-
Leverandørgjeld	42 050	-	42 050
Betalbar skatt	-	-	-
Avsetninger	-	-	-
Annen kortsiktig ikke rentebærende gjeld	39 064	-	39 064
Sum kortsiktig gjeld	81 114	-	81 114
SUM GJELD	2 019 263	-	2 019 263
Virkelig verdi av netto eiendeler			674 119

**] Andre immaterielle eiendeler består av langsiktige leiekontrakter.

Identifiserbare eiendeler og forpliktelser innregnet på dato for virksomhetsoverdragelsen - Bo En AS

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Regnskapsført verdi	Virkelig verdi justering	Virkelig verdi
Anleggsmidler			
Eiendel ved utsatt skatt	1 335	-	1 335
Andre immaterielle eiendeler	2 545	-	2 545
Varige driftsmidler	121	-	121
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	679	-	679
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-	-	-
Andre anleggsmidler	100	-	100
Sum anleggsmidler	4 780	-	4 780
Omløpsmidler			
Varelager (eiendom)	800 886	-	800 886
Kundefordringer	289	-	289
Andre kortsiktige fordringer	849	-	849
Kontanter og kontantekvivalenter	10 593	-	10 593
Sum omløpsmidler	812 617	-	812 617
SUM EIENDELER	817 397	-	817 397
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	-	-	-
Forpliktelse ved utsatt skatt	-	83 494	83 494
Avsetninger	34 274	-	34 274
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	842	-	842
Langsiktig rentebærende gjeld	149 775	-	149 775
Sum langsiktig gjeld	184 891	83 494	268 385
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld	157 937	-	157 937
Leverandørgjeld	20 153	-	20 153
Betalbar skatt	-	-	-
Avsetninger	-	-	-
Annen kortsiktig ikke rentebærende gjeld	45 840	-	45 840
Sum kortsiktig gjeld	223 930	-	223 930
SUM GJELD	408 821	83 494	492 315
Virkelig verdi av netto eiendeler			325 082

Eiendeler og forpliktelser overtatt i forbindelse med virksomhetssammenslutningen med Selvaag Pluss Eiendom KS, Hansa Property Group AS og Bo En AS er innregnet til estimert virkelig verdi på overtakelsestidspunktet. Målingen av identifiserbare eiendeler og forpliktelser er basert på en foreløpig vurdering foretatt av ledelsen i påvente av at endelig verdsettelse foreligger.

Virkelig verdi av kundefordringer og andre fordringer i Selvaag Pluss Eiendom KS er NOK 84,7 millioner og inkluderer kundefordringer med en virkelig verdi på NOK 0,9 millioner. Det er ikke avsatt for tap på krav.

Virkelig verdi av kundefordringer og andre fordringer i Hansa Property Group AS er NOK 4,2 millioner og inkluderer kundefordringer med en virkelig verdi på NOK 1,8 millioner. Kundefordringenes pålydende er NOK 7,0 millioner, hvorav NOK 5,2 millioner forventes å være tapt.

Virkelig verdi av kundefordringer og andre fordringer i Bo En AS er NOK 1,1 millioner og inkluderer kundefordringer med en virkelig verdi på NOK 0,3 millioner. Det er ikke avsatt for tap på krav.

Goodwill

(Beløp i 1 000 kroner)	Selvaag Pluss Eiendom KS	Hansa Property Group AS	Bo En AS
Vederlag overført	562 893	803 577	425 360
Ikke-kontrollerende interesser	5 975	1 501	-
Virkelig verdi av identifiserbare netto eiendeler ervervet	(417 928)	(674 119)	(325 082)
Goodwill	150 940	130 959	100 278

Goodwill oppstår i forbindelse med virksomhetssammenslutningene er hovedsakelig knyttet til forventede synergieffekter og fordelene ved å integrere virksomhetene i sin helhet i konsernet (kontrollpremie). Deler av goodwill skyldes innregning av forpliktelse ved utsatt skatt til nominell verdi. Goodwill oppstår som en del av virksomhetsoverdragelsene er ikke skattemessig fradragsberettiget.

Ikke-kontrollerende interesser på overtakelsestidspunktet er målt basert på virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler som tilordnes minoritetsaksjonærer.

Påvirkning på resultatene i konsernet

Konsernet har innregnet en gevinst på NOK 62,6 millioner som et resultat av at tidligere 33,3 % eierandel i Selvaag Pluss Eiendom KS før virksomhetssammenslutningen ble revurdert til virkelig verdi. Tilsvarende ble en gevinst på NOK 14,6 millioner innregnet ved revurdering av tidligere eierandel i Hansa Property Group AS til virkelig verdi. For tidligere 62,5% eierandel i Bo En AS er det innregnet en gevinst på NOK 1,5 millioner. Gevinstene på til sammen NOK 78,7 millioner er inkludert i posten "andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter" i totalresultatet.

Selvaag Pluss Eiendom KS har fra 24. august 2011 bidratt med NOK 1,5 millioner i salgsinntekter og NOK -2,4 millioner i resultat etter skatt i det konsoliderte totalresultatet. Hansa Property Group AS har fra 24. august 2011 bidratt med NOK 81,4 millioner i salgsinntekter og NOK -11,6 millioner i resultat etter skatt i det konsoliderte totalresultatet. Bo En AS har fra 26. november 2011 bidratt med NOK 0,2 millioner i salgsinntekter og NOK -1,2 millioner i resultat etter skatt i det konsoliderte totalresultatet.

Dersom disse virksomhetene hadde vært konsolidert fra 1. januar 2011 ville salgsinntekter for konsernet vært NOK 357,5 millioner og resultat etter skatt for konsernet for året 2011 vært NOK -53,7 millioner.

Note 7: Lønns- og personalkostnader

(Beløp i 1 000 kroner)	2012	2011
Lønnskostnader	(82 866)	(64 970)
Arbeidsgiveravgift	(12 771)	(9 466)
Pensjonskostnader (innskuddsbasert)	(3 979)	(2 952)
Andre personalkostnader	(3 449)	(2 678)
Lønnskostnader aktivert på varelager	26 260	3 747
Sum lønns- og personalkostnader	(76 806)	(76 319)

Per 31. desember 2012, hadde konsernet 99 ansatte. Gjennomsnittlig antall ansatte (og årsverk) i 2012 var 93.

Spesifikasjon av pensjonskostnader

(Beløp i 1 000 kroner)	2012	2011
Pensjonskostnader - innskuddsbasert- og uførepensjonsordning	(3 475)	(2 816)
Andre pensjonskostnader (inkludert AFP)	(504)	(136)
Netto pensjonskostnader	(3 979)	(2 952)

Per 31. desember 2012 er det 91 ansatte inkludert i den innskuddsbaserte pensjonsordningen. 54 nåværende ansatte er inkludert i førtidspensjonsordning (AFP). Se også note 10 i årsregnskap til Selvaag Bolig ASA.

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

Note 8: Andre driftskostnader

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2012	2011
Drift og vedlikehold		(25 082)	(17 139)
Rådgivningskostnader		(23 231)	(36 202)
Provisjoner og andre salgsrelaterte kostnader		(69 984)	(32 002)
Tap på fordringer	12	74	(628)
Øvrige driftskostnader		(17 681)	(10 694)
Sum andre driftskostnader		(135 904)	(96 665)

Drift og vedlikehold inkluderer utgifter til leieavtaler og drift av hovedkvarteret til konsernet, tjenester kjøpt av Selvaag Gruppen på totalt NOK 8,1 millioner i 2012, sammenlignet med NOK 8,2 millioner i 2011.

Rådgivningskostnader i 2011 var betydelige og ikke direkte sammenlignbare med et normalt driftsår. Konsernet har benyttet rådgivning i utstrakt grad forbundet med store transaksjoner, klargjøring og forberedelser for børsnotering, samt generell profilering av selskapet.

Økningen i provisjoner og salgsrelaterte kostnader i 2012 følger Selvaag Boligs fortsatte profilering av konsernet som Norges ledende boligutbygger, samt salgsstart på flere prosjekter.

Øvrige driftskostnader består i hovedsak av utgifter til administrasjon av hovedkvarteret til konsernet, herunder tjenester kjøpt fra Selvaag Gruppen på totalt NOK 3,5 millioner i 2012, sammenlignet med NOK 2,2 millioner i 2011.

Note 9: Finansinntekter og -kostnader

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2012	2011
Renteinntekt på finansielle eiendeler målt til amortisert kost		21 739	21 005
Agio		1 526	1 100
Andre finansinntekter		596	(2 658)
Sum finansinntekter		23 861	19 447
Rentekostnader på finansielle forpliktelser målt til amortisert kost		(127 936)	(60 413)
Aktiverte renter	5	65 449	13 488
Sum rentekostnader		(62 487)	(46 925)
Disagio		(1 095)	(1 354)
Andre finanskostnader		(1 744)	(7 283)
Sum finanskostnader		(65 326)	(55 562)
Netto finansposter		(41 465)	(36 115)

Note 10: Immaterielle eiendeler

(Beløp i 1 000 kroner)	Goodwill	Varemerker	Andre immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost 31.12.2010	7 007	-	-	7 007
Tilganger	382 176	50 000	44 545	476 721
Avganger	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2011	389 183	50 000	44 545	483 728
Tilganger	-	-	-	-
Avganger	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2012	389 183	50 000	44 545	483 728
Akkumulert amortisering 31.12.2010	-	-	-	-
Nedskrivninger	-	-	-	-
Amortisering	-	(2 500)	(1 882)	(4 382)
Akkumulert amortisering 31.12.2011	-	(2 500)	(1 882)	(4 382)
Nedskrivninger	-	-	-	-

Amortisering	-	(10 000)	(9 742)	(19 742)
Akkumulert amortisering 31.12.2012	-	(12 500)	(11 624)	(24 124)
Balanseført verdi 31. desember 2011	389 183	47 500	42 663	479 346
Balanseført verdi 31. desember 2012	389 183	37 500	32 921	459 604
Forventet levetid	-	5 år *)	5 år *)	
Amortiseringsmetode	-	Lineært	Lineært	

*) Forventet levetid frem til september 2016.

Endringen i bokført goodwill fra 2010 til 2011 er knyttet til oppkjøpene av Selvaag Eiendom Pluss KS og Bo En AS, samt fusjonen med Hansa Property Group AS. Det henvises til note 6 - Virksomhetssammenslutninger for ytterligere detaljer. Verdi av varemerker relaterer seg til merkenavnet Selvaag Pluss, mens andre immaterielle eiendeler knytter seg til langsiktige leiekontrakter.

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:

2012	Goodwill
Boligutvikling - Stor- Oslo	213 309
Boligutvikling - Resten av Norge	168 867
Øvrig	7 007
Sum	389 183

2011	Goodwill
Boligutvikling - Stor- Oslo	213 309
Boligutvikling - Resten av Norge	168 867
Øvrig	7 007
Sum	389 183

Som følge av oppkjøpene av Hansa Property Group, Selvaag Pluss Eiendom KS og resterende andel av Bo En AS i løpet av tredje og fjerde kvartal 2011 har konsernet endret sin segmentrapportering til Boligutvikling fordelt på regionene Stor-Oslo og Resten av Norge samt Øvrig. Goodwill som er tilordnet segmentet Øvrig har oppstått som følge av oppkjøp av Meglerhuset Selvaag i 2010. Se note 4 for segmentinformasjon og note 6 for virksomhetssammenslutningene.

De kritiske forutsetningene i beregning av bruksverdi er utvikling i eiendomspriser, utbyggingskostnader, salgsvolum og diskonteringsrente. Som beskrevet i note 5 har selskapet betydelige merverdier knyttet til tomter tilgjengelig for utbygging. Merverdiene er fordelt på segmentene Boligutvikling - Stor - Oslo og Boligutvikling - Resten av Norge. Selskapet forventer at merverdiene vil bli realisert gjennom utvikling i løpet av de neste 5-10 år. Ingen rimelige fall i eiendomspriser eller volum, stigning i utbyggingskostnader eller diskonteringsrente vil medføre behov for nedskrivning av regnskapsført goodwill.

b) Varemerke

Varemerket "Selvaag Pluss" var en del av oppkjøpet av Selvaag Pluss Eiendom KS som omtales i note 6. 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 konkrete langsiktige leiekontrakter i oppkjøpt virksomhet som omtales i note 6. Gjenvinnbart beløp av eiendelen kalkuleres basert på hvilken verdi leiekontraktene 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 11: Varige driftsmidler

(Beløp i 1 000 kroner)	Bygninger og anlegg	Annet utstyr	Total
Anskaffelseskost 31.12.2010	2 000	2 998	4 998
Tilgang 2011	-	3 255	3 255
Avgang 2011	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	1	1
Anskaffelseskost 31.12.2011	2 000	6 254	8 254
Tilgang 2012	-	4 993	4 993
Avgang 2012	(2 000)	-	(2 000)
Omregningsdifferanser	-	(62)	(62)
Anskaffelseskost 31.12.2012	-	11 185	11 185
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2010	-	(1 224)	(1 224)
Avskrivninger 2011	-	(1 388)	(1 388)
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2011	-	(2 612)	(2 612)
Avskrivninger 2012	-	(2 119)	(2 119)
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2012	-	(4 731)	(4 731)
Netto regnskapsført verdi 31.12.2011	2 000	3 642	5 642
Netto regnskapsført verdi 31.12.2012	-	6 454	6 454
Forventet levetid	-	3-5 år	
Avskrivningsmetode	-	Lineært	

Note 12: Kundefordringer og andre fordringer

(Beløp i 1 000 kroner)	2012	2011
Fordring fra salg av tomt til Lørenskog kommune	47 214	-
Selgerkreditter	26 446	25 429
Andre lån og fordringer	43 256	11 355
Sum andre langsiktige fordringer	116 916	36 784
(Beløp i 1 000 kroner)	2012	2011
Kundefordringer	199 676	31 436
Kortsiktig ikke-rentebærende fordringer mot Selvaag Gruppen	1 332	130
Rentebærende fordringer fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter	205	205
Andre fordringer *)	276 284	57 941
Andre kortsiktige finansielle fordringer	277 821	58 276
Forskuddsbetalte kostnader	11 854	29 815
Sum andre kortsiktige fordringer	289 675	88 091

*) Består hovedsakelig av fordringer fra salg av tomt til Lørenskog kommune og Oslo kommune på til sammen NOK 234,8 millioner. Regnskapsført verdi av kundefordringer og andre fordringer er oppgitt i NOK.

Analyse av forfalte kundefordringer ved periodeslutt	31.12.2012	31.12.2011
Ikke forfalt	195 149	36 712
Forfalt dag 1-100	4 033	1 214
Forfalt → 100 dager	7 478	6 259
Brutto kundefordringer	206 661	44 185
Tapsavsetninger *)	6 984	12 748
Netto kundefordringer	199 676	31 436

*) Tilgang ved virksomhetssammenslutning utgjorde NOK 10,5 millioner i 2011.

Tap på fordringer	31.12.2012	31.12.2011
Endring i tapsavsetning	5 764	(431)
Fordringer avskrevet som tap i løpet av året	(5 690)	(197)
Tap på fordringer i resultatregnskapet	74	(628)

Note 13: 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)	2012	2011
Tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter	-	353 976
Andre anleggsmidler	-	607 315
Omløpsmidler	23 448	3 799 971
Gjeld	(14 208)	(2 961 956)
Ikke-kontrollerende interesser	-	(7 476)
Totalt vederlag	9 240	1 791 830
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper	(15 564)	(30 000)
Kontanter i overtatte virksomheter	205	281 370
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter overtatt	(15 359)	251 370

Oppkjøp i 2012 består av Bo Emmaus AS. I tillegg inkluderer utbetalinger i 2012 utbetalinger fra tilgang av virksomheter innregnet i 2011. Oppkjøp i 2011 besto av Hansa Property Group AS, Selvaag Pluss Eiendom KS og Bo En AS, se note 6.

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)	2012	2011
Omløpsmidler	-	7 994
Gjeld	-	(420)
Gevinster (tap) fra avgang av virksomheter og datterselskaper	-	(202)
Totalt vederlag	-	7 372
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper	-	18 448
Kontanter i solgte virksomheter	-	(1 044)
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter avhendet	-	17 404

Avganger i 2011 besto av Selvaaghus AB. I tillegg inkluderte innbetalinger i 2011 innbetalinger fra avgang av virksomheter innregnet i tidligere år.

Vesentlige ikke-kontanttransaksjoner

I 2011 besto vederlag for oppkjøp av virksomheter og datterselskaper hovedsakelig av utstedelse av nye aksjer.

Kontanter og kontantekvivalenter

(Beløp i 1 000 kroner)	31.12.2012	31.12.2011
Bundet bankkonto	-	-
Ikke bundne bankinnskudd og kontanter	557 989	395 207
Total	557 989	395 207

Rente inn- og utbetalinger

Inn- og utbetaling av renter er klassifisert som operasjonelle aktiviteter. Utbetalinger har vært NOK 221,1 millioner i 2012 og NOK 69,0 millioner i 2011. Innbetaling av renter har vært NOK 8,3 millioner i 2012, og NOK 8.1 millioner i 2011.

Note 14: Tilleggsinformasjon oppstilling av endringer i egenkapital

Innskutt kapital

<i>(Beløp i 1 000 kroner, unntatt antall aksjer)</i>	Antall aksjer	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt kapital	Sum innskutt kapital
Egenkapital per 1. januar 2011	100	159	7 286	699 132	706 577
Konvertering av gjeld til egenkapital	41 285 820	82 413	17 587	-	100 000
Emisjon i forbindelse med virksomhetssammenslutninger:					
- oppkjøp av Selvaag Pluss Eiendom KS	10 814 568	21 629	376 982	-	398 611
- oppkjøp av Hansa Property Group AS	13 644 552	27 289	475 631	-	502 920
- oppkjøp av Bo En AS	2 441 756	4 884	85 116	-	90 000
- emisjonskostnader (etter skatt)	-	-	(4 297)	-	(4 297)
Kjøp av egne aksjer i forbindelse med virksomhetssammenslutninger	(10 531)	(21)	(367)	-	(388)
Egenkapital per 31. desember 2011	68 176 265	136 353	957 938	699 132	1 793 423
Emisjon i forbindelse med børsnotering	25 031 030	50 062	449 938	-	500 000
Transaksjonskostnader i forbindelse med børsnotering (etter skatt)	-	-	(22 722)	621	(22 101)
Kapitalforhøyelse fra overtildelingsopsjon Greenshoe	547 862	1 096	9 703	876	11 675
Egenkapital per 31. desember 2012	93 755 157	187 511	1 394 857	700 629	2 282 997

Selskapets aksjekapital per 31. desember 2012 (fratrasket egne aksjer) var NOK 187 510 314, og består av 93 755 157 fullt innbetalte ordinære aksjer pålydende NOK 2,00. Selskapets aksjekapital per 31. desember 2011 (fratrasket egne aksjer) var NOK 136 352 530, og besto av 68 176 265 fullt innbetalte ordinære aksjer pålydende NOK 2,00. Alle utstedte aksjer har like rettigheter.

Selskapet eier 10 531 egne aksjer per 31. desember 2012 (10.531 egne aksjer per 31. desember 2011).

Annen innskutt kapital består av mottatt konsernbidrag fra selskaper i Selvaag Gruppen samt egenkapitaleffekter i forbindelse med fusjon, børsnotering og kapitalforhøyelse.

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	
	31.12.12	31.12.11	2012	2011	31.12.12	31.12.11
Nesttun Pluss AS/KS	25,0 %	25,0 %	12 392	(1 010)	17 357	4 966
Løren 2B AS/IS	3,7 %	3,7 %	55 568	(6)	57 064	1 495
			67 960	(1 016)	74 421	6 461

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

Eierstruktur

Per 31. desember 2012 hadde konsernet 651 aksjonærer, hvorav 46 aksjonærer utenfor Norge. Per 31. desember 2011 hadde konsernet 96 aksjonærer, hvorav 4 aksjonærer utenfor Norge.

De 20 største aksjonærene per 31. desember 2012 var som følger

Aksjonær	Ordinære aksjer	Eier-/stemmeandel %
Selvaag Gruppen AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken	5 321 953	5,7 %
Havfonn AS	3 604 856	3,8 %
IKM Eiendom AS	3 575 624	3,8 %
MP Pensjon PK	3 480 000	3,7 %
Skips AS Tudor	3 235 517	3,5 %
TS Eiendom AS	1 782 568	1,9 %
Storebrand Verdi	1 527 853	1,6 %
Pareto AS	1 490 000	1,6 %
Tolma Invest AS	813 318	0,9 %
Holberg Norge	800 000	0,9 %
Holta Invest AS	750 000	0,8 %
Investire Invest AS	750 000	0,8 %
JPMorgan Chase Bank	750 000	0,8 %
Sundt AS	550 000	0,6 %
Hustadlitt A/S	501 449	0,5 %
Verdipapirfondet Omega Investment	500 000	0,5 %
Verdipapirfondet DNB SMB	490 000	0,5 %
Storebrand Aksje Innland	465 279	0,5 %
Banan	450 000	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	81 018 504	86,4 %
Øvrige aksjonærer (inkludert egne aksjer)	12 747 184	13,6 %
Sum ordinære aksjer	93 765 688	100,0 %

De 20 største aksjonærene per 31. desember 2011 var som følger

Aksjonær	Ordinære aksjer	Eier-/stemmeandel %
Selvaag Gruppen AS	41 285 920	60,5 %
Ferd Eiendomsinvest AS	3 604 856	5,3 %
Havfonn AS	3 604 856	5,3 %
Skips AS Tudor	3 235 517	4,7 %
IKM Eiendom AS	3 058 938	4,5 %
Storebrand Livsforsikring	2 741 388	4,0 %
Svithun Finans AS	1 181 968	1,7 %
TS Eiendom AS	1 181 968	1,7 %
Tolma Invest AS	813 318	1,2 %
Veidekke Eiendom AS	753 238	1,1 %
Rotac AS	710 033	1,0 %
Lema AS	534 501	0,8 %
MP Pensjon	522 829	0,8 %
SEB Enskilda ASA	383 225	0,6 %
AS Wingana	353 359	0,5 %
Hustadlitt AS	351 449	0,5 %
Megaron AS	340 924	0,5 %
Jasto AS	278 089	0,4 %
Statoil Pensjon	261 960	0,4 %
Leif Hubert Eiendom	254 507	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	65 452 843	96,0 %
Øvrige aksjonærer (inkludert egne aksjer)	2 733 953	4,0 %
Sum ordinære aksjer	68 186 796	100,0 %

Styremedlemmene og administrerende direktør hadde ingen opsjoner i selskapet i årene 2011 og 2012. Se note 22 for en oversikt over styremedlemmenes og administrerende direktørs beholdninger av selskapets aksjer i årene 2011 og 2012.

Note 15: 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 årene 2012 og 2011.

	2012	2011
Årets resultat som kan henføres selskapets aksjonærer, i 1 000 kroner	278 387	(4 694)
Vektet gjennomsnitt av antall utstedte aksjer	82 183 326	31 097 944
Resultat per aksje i kroner	3,39	(0,15)
Utvannet resultat per aksje i kroner	3,39	(0,15)

Note 16: Rentebærende gjeld

Spesifikasjon av rentebærende gjeld

(Beløp i 1 000 kroner)	2012	2011
Langsiktig gjeld		
Banklån	1 461 463	2 341 843
Annen gjeld	-	34 457
Sum langsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost	1 461 463	2 376 300
Kortsiktig gjeld		
Banklån	1 357 227	1 001 498
Obligasjonslån	-	22 000
Annen kortsiktig gjeld	11 608	166 130
Sum kortsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost	1 368 835	1 189 628
Sum rentebærende gjeld til amortisert kost	2 830 298	3 565 928

Netto innbetaling fra emisjon ved børsnotering på NOK 440 millioner ble benyttet til å nedbetale gjeld. Resterende obligasjonsgjeld er nedbetalt i 2012. Øvrig reduksjon i rentebærende gjeld skyldes nedbetaling av byggelån etter ferdigstilte prosjekter.

Selskap (Beløp i 1 000 kroner)	Låneinstrument	Långivere	2012	Valuta	Forfall
Selvaag Bolig ASA	Tomtelån	DNB	494 400	NOK	01.07.2016 *)
Selvaag Bolig ASA	Equity Bridge	DNB	224 000	NOK	2013- 2015 **)
Selvaag Bolig ASA	Kassekreditt	DNB	128 383	NOK	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig ASA	Revolver	DNB	85 000	NOK	25.08.2014
Selvaag Bolig Lillohøyden AS	Tomtelån	DNB/Handelsbanken	191 500	NOK	31.12.2013
Skårer Bolig AS	Tomtelån	Storebrand	195 000	NOK	19.11.2015
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Tomtelån	DNB / Handelsbanken	117 943	NOK	31.12.2013
Lade Allé 67 / 69 Holding AS	Tomtelån	DNB	73 700	NOK	30.06.2013
Jaasund AS	Tomtelån	SR Bank	69 718	NOK	31.12.2018
Lervik Brygge	Tomtelån	SR Bank	58 300	NOK	31.12.2015
Nyhavn Pluss	Tomtelån/byggelån	DNB	53 247	NOK	30.06.2014
Selvaag Bekkebakken AS	Byggelån	DNB	119 575	NOK	01.07.2013
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS	Byggelån	DNB	57 530	NOK	31.03.2013
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS	Byggelån	DNB	97 641	NOK	30.06.2013
Selvaag Løren 7 AS	Byggelån	DNB	65 276	NOK	28.02.2014
Selvaag Bolig Glassverket AS	Byggelån	DNB	63 925	NOK	30.06.2013
Selvaag Skullerud AS	Byggelån	DNB	52 885	NOK	30.07.2013
Selvaag Bolig Kornmoenga AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	52 348	NOK	30.06.2014
Selvaag Fernanda Nissen AS	Byggelån	DNB	49 773	NOK	15.02.2014
Nesttun Pluss KS	Byggelån	DNB	79 733	NOK	30.09.2013
Lervik Brygge	Byggelån	SR Bank	124 874	NOK	31.12.2013
Øvrige selskaper i Stor-Oslo	Tomtelån	DNB/Sparebanken Øst	103 815	NOK	2013 - 2015
Øvrige selskaper i Stor-Oslo	Byggelån	DNB	13 316	NOK	2012 - 2013
Øvrige selskaper i Resten av Norge	Tomtelån	DNB/SR Bank	137 172	NOK	2013 - 2017
Øvrige selskaper i Resten av Norge	Byggelån	SR Bank	57 258	NOK	2013 - 2015
Øvrige selskaper	Andre lån	DNB/Sparebanken Øst/Bancaja	63 986	-	2013 - 2022
Sum rentebærende gjeld			2 830 298		

Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder NIBOR med et tillegg. Per 31. desember 2012 var gjennomsnittlig rentesats for tomtelån 4,05%, byggelån 3,95% og andre lån 4,85%. 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.

*) NOK 144,4 millioner forfaller i 2013, NOK 50 millioner i henholdsvis 2014 og 2015, mens resterende NOK 250 millioner forfaller i 2016.

**) NOK 39 millioner forfaller i 2013, NOK 50 millioner i 2014 og NOK 135 millioner i 2015. Hvis selskapet innhenter ny kapital må dette benyttes til å nedbetale på equity bridge. Lånet må også være nedbetalt før selskapet kan betale utbytte.

Selskap (Beløp i 1 000 kroner)	Låneinstrument	Långivere	2011	Valuta	Forfall
Selvaag Bolig ASA	Tomtelån	DNB	546 150	NOK	01.07.2016
Selvaag Bolig ASA	Equity Bridge	DNB	484 000	NOK	01.12.2012 *)
Selvaag Bolig ASA	Lån	Selvaag Gruppen	166 130	NOK	31.12.2012 **)
Selvaag Bolig ASA	Obligasjonslån	Obligasjonseiere	22 000	NOK	31.12.2012
Selvaag Bolig Lillohøyden AS	Tomtelån	DNB/Handelsbanken	191 500	NOK	31.12.2013
Skårer Bolig AS	Tomtelån	Storebrand	195 000	NOK	19.11.2015
Løren 2 B AS	Byggelån	DNB/Handelsbanken	221 721	NOK	31.12.2012
Selvaag Bolig Kornmoenga AS	Byggelån	DNB/Handelsbanken	186 203	NOK	30.06.2014
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Byggelån	DNB/Handelsbanken	146 826	NOK	31.12.2013
Nesttun Pluss KS	Byggelån	DNB	178 542	NOK	30.09.2013
Lervik Brygge AS	Byggelån	SR Bank	115 854	NOK	31.12.2012
Øvrige selskaper i Stor-Oslo	Tomtelån	DNB/Handelsbanken/Storebrand	251 093	NOK	2013 - 2015
Øvrige selskaper i Stor-Oslo	Byggelån	DNB/Storebrand	273 093	NOK	2012 - 2013
Øvrige selskaper i Resten av Norge	Tomtelån	DNB/SR Bank	360 894	NOK	2013 - 2017
Øvrige selskaper i Resten av Norge	Byggelån	SR Bank	76 295	NOK	2012 - 2015
Øvrige selskaper	Andre lån	-	150 627	-	2013 - 2022
Sum rentebærende gjeld			3 565 928		

Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder NIBOR med et tillegg. Per 31. desember 2011 var gjennomsnittlig rentesats for tomtelån 5,0%, byggelån 4,85% og andre lån 6,15%. 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.

*) Lånet er planlagt nedbetalt helt eller delvis ved en emisjon med påfølgende børsnotering, men kan forlenges til 30. juni 2014 hvis selskapet ønsker det. Hvis selskapet velger å forlenge deler av lånet gir dette långiveren rett til å konvertere utestående beløp til aksjer i selskapet.

**) Lånet har ikke definert forfall, men kan konverteres til aksjer ved en emisjon og påfølgende børsnotering planlagt i 2012.

Langsiktig rentebærende gjeld

Forfallsplan for langsiktige lån

År	2012	2011
Tilbakebetales i løpet av 2013	-	1 067 190
Tilbakebetales i løpet av 2014	463 548	382 909
Tilbakebetales i løpet av 2015	445 381	266 778
Tilbakebetales i løpet av 2016	250 000	546 150
Tilbakebetales i løpet av 2017 eller senere	302 534	113 273
Total	1 461 463	2 376 300

Kortsiktig rentebærende gjeld

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

Forfallsplan for kortsiktige lån

År	2012	2011
Tilbakebetales 0-6 måneder etter periodeslutt	436 586	290 679
Tilbakebetales 6-12 måneder etter periodeslutt	932 249	898 949
Sum	1 368 835	1 189 628

Pantstillelser og garantier m.v.

Sikrede lån	2012	2011
Banklån - finansinstitusjoner	2 323 936	2 742 882
Regnskapsført verdi av eiendom stilt som sikkerhet for banklån	2012	2011
Eiendom	3 517 922	3 925 669

Note 17: **Leverandørgjeld og annen gjeld**

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2012	2011
Leverandørgjeld	181 379	148 682
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld til Selvaag Gruppen	-	1 293
Påløpte kostnader *)	235 580	76 197
Andre kortsiktige finansielle forpliktelser	10 772	78 141
Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende finansiell gjeld	246 352	155 630
Annen kortsiktig gjeld	116 005	109 162
Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	362 357	264 792

Leverandørgjeld

Konsernets leverandørgjeld har følgende aldersfordeling per 31. desember:

	2012	2011
Forfallsplan		
Tilbakebetales 0–3 måneder etter periodeslutt	181 379	148 682
Tilbakebetales 3–6 måneder etter periodeslutt	-	-
Netto leverandørgjeld	181 379	148 682

Note 18: **Kapitalforvaltning og finansiell risikostyring****18.1 Finansielle risikofaktorer**

Konsernets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert valutarisiko, renterisiko og prisisiko), kredittisiko 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. Gjeldende retningslinjer er å ikke sikre seg for valutaeksposering.

(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 eksponering mot prisisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.

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 salg finner sted gjennom profesjonelle eiendomsめglere. Normalt kreves 10% i depositum 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 2012 og 2011.

(c) Likviditetsrisiko

Konsernet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Konsernet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer, hovedsakelig gjennom Selvaag Boligs konsernkontoordning, og ved kontinuerlig overvåking av prognoser og faktiske kontantstrømmer. Prognosene tar hensyn til konsernets finansieringsplaner og etterlevelse av avtaledokument.

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

Forfallsprofil for konsernets forpliktelser (nominelle verdier)

Rentebærende forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2012	← 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	→ 10 år
Banklån *)	16	3 069 417	1 404 717	1 046 600	466 940	151 161	-
Annen rentebærende gjeld	16	11 608	11 608	-	-	-	-
Sum rentebærende forpliktelser		3 081 025	1 416 325	1 046 600	466 940	151 161	-

Ikke-rentebærende forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per 31.12.2012	← 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	→ 10 år
Leverandørgjeld	17	181 379	181 379	-	-	-	-
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld til Selvaag Gruppen	17	-	-	-	-	-	-
Påløpte kostnader	17	235 580	235 580	-	-	-	-
Andre kortsiktige finansielle forpliktelser	17	10 772	10 772	-	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	116 005	116 005	-	-	-	-
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	18.3	15 000	-	15 000	-	-	-
Sum ikke-rentebærende forpliktelser		558 736	543 736	15 000	-	-	-

*) Inkluderer estimerte rentebetalinger.

Rentebærende forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per. 31.12.2011	← 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	→ 10 år
Banklån *)	16	3 758 260	1 063 430	1 866 726	784 745	-	43 359
Annen rentebærende gjeld	16	222 587	188 130	34 457	-	-	-
Sum rentebærende forpliktelser		3 980 847	1 251 560	1 901 183	784 745	-	43 359

Ikke-rentebærende forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	Total per. 31.12.2011	← 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	→ 10 år
Leverandørgjeld	17	148 682	148 682	-	-	-	-
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld til Selvaag Gruppen	17	1 293	1 293	-	-	-	-
Påløpte kostnader	17	76 197	76 197	-	-	-	-
Andre kortsiktige finansielle forpliktelser	17	78 141	78 141	-	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	109 162	109 162	-	-	-	-
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	18.3	28 304	-	28 304	-	-	-
Sum ikke-rentebærende forpliktelser		441 778	413 474	28 304	-	-	-

*) Inkluderer estimerte rentebetalinger.

18.2 Risikostyring av kapital

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

For å oppnå denne målsetningen fokuserer konsernet på lønnsomheten til de ulike prosjektene. Som hovedregel kreves det dekningsbidrag på 12% i prosjektene, med unntak for modulprosjekter som skal ha 16%. For å optimalisere kapitalstrukturen vurderer ledelsen alle tilgjengelige finansieringskilder på løpende basis. Kapitalkrav 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

Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2012		2011	
		Virkelig verdi over resultatet	Lån og fordringer	Virkelig verdi over resultatet	Lån og fordringer
Finansielle eiendeler					
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	35 500	-	35 500
Andre anleggsmidler	12	-	116 917	-	36 784
Langsiktige finansielle eiendeler		-	152 417	-	72 284
Kundefordringer		-	151 191	-	31 436
Andre kortsiktige finansielle fordringer	12	-	277 821	-	58 276
Kontanter og kontantekvivalenter		-	557 989	-	395 207
Kortsiktige finansielle eiendeler		-	987 001	-	484 919
Finansielle eiendeler		-	1 139 418	-	557 203
		Virkelig verdi over resultatet	Finansiell gjeld til amortisert kost	Virkelig verdi over resultatet	Finansiell gjeld til amortisert kost
Finansielle forpliktelser					
Langsiktig rentebærende gjeld	16	-	1 461 463	-	2 376 300
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		-	15 000	-	28 304
Langsiktige finansielle forpliktelser		-	1 476 463	-	2 404 604
Kortsiktig rentebærende gjeld		-	1 368 835	-	1 189 628
Leverandørgjeld		-	181 379	-	148 682
Andre kortsiktig ikke-rentebærende finansielle forpliktelser	17	3 829	246 352	10 948	155 630
Kortsiktige finansielle forpliktelser		3 829	1 796 566	10 948	1 493 940
Finansielle forpliktelser		3 829	3 273 029	10 948	3 898 544

Klasser av finansielle eiendeler og forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2012	2011
Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler			
Lån til tilknyttede selskaper og felles kontrollerte virksomheter		35 500	35 500
Andre anleggsmidler	12	116 917	36 784
Kundefordringer		151 191	31 436
Andre kortsiktige finansielle fordringer	12	277 821	58 276
Sum kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler		581 429	161 996
Kontanter og kontantekvivalenter			
Kontanter og kontantekvivalenter		557 989	395 207
Leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser			
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		15 000	28 304
Leverandørgjeld		181 379	148 682
Andre kortsiktige ikke-rentebærende finansielle forpliktelser	17	246 352	155 630
Sum leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser		442 731	332 616
Rentebærende forpliktelser			
Langsiktige rentebærende gjeld	16	1 461 463	2 376 300
Kortsiktige rentebærende gjeld	16	1 368 835	1 189 628
Sum rentebærende forpliktelser		2 830 298	3 565 928
Derivater (renteswap) *)		3 829	10 948
Andre kortsiktige ikke-rentebærende finansielle forpliktelser	17	3 829	10 948

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

Sensitivitetsanalyse

Renterisiko

2012			
Justering i rentenivået i basispunkter	50	100	150
Effekt - Banklån	(15 405)	(30 810)	(46 215)
Effekt - Andre lån	(585)	(1 171)	(1 756)
Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)	(15 991)	(31 981)	(47 972)
2011			
Justering i rentenivået i basispunkter	50	100	150
Effekt - Banklån	(4 986)	(9 972)	(14 957)
Effekt - Kassekreditt (Selvaag Gruppen)	(2 047)	(4 093)	(6 140)
Effekt - Andre lån	(305)	(610)	(915)
Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)	(7 337)	(14 675)	(22 012)

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 2011 og 2012 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.

Konter 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.

Derivater

Virkelig verdi av valutaterminkontrakter er hentet fra eksterne finansinstitusjoner basert på gjeldende valutakurser i markedet ved slutten av rapporteringsperioden. 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>	2012	2011
Betalbar skatt	(1 106)	(4 952)
For lite avsatt skatt tidligere år	(141)	-
Endring i utsatt skatt	(100 535)	28 217
Skattekostnad i resultatregnskapet	(101 782)	23 265

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.

Spesifikasjon av betalbar skatt

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2012	2011
Betalbar skatt i perioden	1 106	(4 952)
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	4 952
Betalbar skatt i balansen	1 106	-

Avstemming mellom nominell og effektiv skattesats:

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2012	2011
Resultat før skattekostnad	448 129	(28 975)
Beregnet skatt etter nominell sats (28%)	(125 476)	8 113
Skattepliktig inntekt under fritaksmetoden, i samsvar med skatteloven §2-38	5 188	6 373
Andre ikke-fradragsberettigede kostnader	(7 065)	(6 275)
Andre ikke skattepliktige inntekter	19 921	2 747
Andre poster	(236)	(4 944)
Ikke resultatført eiendel ved utsatt skatt	4 975	(1 532)
Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	910	18 784
Skattekostnad	(101 782)	23 265
Effektiv skattesats *)	-22,7 %	-80,3 %

*) Forskjellen mellom effektiv og nominell skattesats i 2012 skyldes hovedsakelig betydelig overskudd i deltakerlignende selskaper med minoritetsinteresser. Skattekostnaden i konsernet inkluderer ikke skatteforpliktelse for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig konsern. Skatt på minoritetens andel av perioderesultatet inngår i minoritetens andel av resultat og egenkapital. Forskjellen mellom effektiv og nominell skattesats i 2011 skyldes i stor grad gevinster ved trinnvise oppkjøp som ikke inngår i skattegrunnlaget.

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>	2012		2011	
	Eiendel	Forpliktelse	Eiendel	Forpliktelse
Anleggsmidler	-	16 044	-	20 273
Varelager (eiendom)	-	206 431	-	211 377
Fordringer	2 885	-	11 502	-
Kortsiktig gjeld	4 488	-	21 451	-
Langsiktig gjeld	20 186	-	5 080	-
Skattemessig underskudd til fremføring	92 616	-	188 782	-
Sum midlertidige forskjeller	120 175	222 475	226 815	231 650
Ikke regnskapsført utsatt skatt	3 320	-	9 099	-
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt i balansen	(105 620)	-	(13 934)	-

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>	2012	2011
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 1. januar	(13 934)	3 847
Oppkjøp av datterselskaper	(50)	(42 717)
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	(100 535)	23 265
Innregnet direkte i oppstillingen av endringer i egenkapital	8 898	1 671
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 31. desember	(105 620)	(13 934)

Note 20: Avsetninger

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2012	2011
Avsetninger for avtalefestet infrastruktur	92 112	92 112
Sum langsiktige avsetninger for andre forpliktelser	92 112	92 112

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>	2012	2011
Per 1. januar	92 112	84 364
Forpliktelser oppstått i løpet av året og effekter av estimatendringer	-	-
Benyttede beløp	-	(1 262)
Reklassifisering etter virksomhetssammenslutning	-	(83 102)
Reklassifisering av pensjonsforpliktelser	-	-
Forpliktelser i oppkjøpt virksomhet	-	92 112
Per 31. desember	92 112	92 112

Note 21: Betingede forpliktelser og garantier

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

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2012	2011
Betalingsgaranti ovenfor leverandør	47 376	10 899
Ikke innkrevd kapital - kommandittselskaper	40 414	35 394
Sum betingede forpliktelser	87 790	46 293

Konsernet har gitt selvskyldnergarantier på NOK 12,6 millioner i 2012 og NOK 113 millioner i 2011. 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. Administrerende direktør kan motta godtgjørelse som en bonus i tillegg til grunnlønn, dersom visse ytelsekriterier er oppfylt, i tillegg til ordinær tilleggsgodtgjørelse for denne type stilling. Alle ledere er medlemmer av den ordinære pensjonsordningen i konsernet. Konsernet har ingen konkret godtgjørelsesordning for administrerende direktør eller andre ledere som kobles til aksjene eller utviklingen av aksjekursen, inkludert opsjoner. Administrerende direktør har avtale om 12 måneders etterlønn ved oppsigelse.

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

2012	Stilling	Lønn	Bonus	Pensjon	Annet	Total
Baard Schumann	CEO/Administrerende direktør	2 562	1 200	46	245	4 053
Haavard Rønning	CFO/Finansdirektør	1 781	750	46	59	2 636
Halvard Kverne ¹⁾	Porteføljedirektør	1 650	750	46	58	2 504
Sverre Molvik	Porteføljedirektør	1 611	500	46	44	2 201
Anne Grethe Storaker	Markeds - og salgsdirektør	1 108	300	46	48	1 502
Petter Cedell	Direktør Eiendomsinvesteringer	1 125	300	46	24	1 494
Total - Konsernledelse		9 836	3 800	276	477	14 389

2011	Stilling	Lønn	Bonus	Pensjon	Annet	Total
Baard Schumann	CEO/Administrerende direktør	2 315	1 474	46	54	3 889
Haavard Rønning	CFO/Finansdirektør	1 439	700	47	6	2 192
Halvard Kverne ¹⁾	Porteføljedirektør	752	350	50	3	1 155
Sverre Molvik	Porteføljedirektør	1 413	-	47	6	1 466
Anne Grethe Storaker	Markeds - og salgsdirektør	997	300	52	6	1 355
Petter Cedell	Direktør Eiendomsinvesteringer	1 020	200	49	6	1 275
Total - Konsernledelse		7 936	3 024	291	81	11 332

1) Halvard Kverne har fra februar 2010 til juni 2011 delvis vært utleid som prosjektdirektør til Hansa Property Group AS.

Administrerende direktør har per 31.12.2012 et lån fra Selvaag Bolig ASA på NOK 2 millioner. Renten tilsvare normrenten fastsatt av Finansdepartementet.

Spesifikasjon av godtgjørelse til styret:

(Beløp i NOK 1 000)	Posisjon	2012	2011
Olav Hindahl Selvaag	Styrets leder	270	-
Karsten Bomann Jonsen	Styremedlem	170	-
Ole Jarl Rettedal	Styremedlem	170	-
Wenche Kjølås	Styremedlem	170	-
Anne Breive	Styremedlem	170	-
Gisele Marchand ¹⁾	Styremedlem	-	-
Christopher Brunvoll ¹⁾	Styremedlem (ansattes representant)	-	-
Anne -Kari Drønen Mathiesen	Styremedlem (ansattes representant)	15	-
Maria Terese Hosen ²⁾	Styremedlem (ansattes representant)	15	-
Total - Styret		980	-

1) Nytt styremedlem i 2012.

2) Gikk ut av styret i 2012.

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor:

(Beløp i NOK 1 000)	2012	2011
Lovpålagt revisjon til morselskapet	1 700	382
Lovpålagt revisjon til datterselskap	1 841	190
Andre attestasjonstjenester	763	2 190
Skatterådgivning	128	42
Andre tjenester utenfor revisjon	120	525
Sum godtgjørelse til revisor (eks mva)	4 551	3 329

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

	Posisjon	2012	2011
Olav Hindahl Selvaag ¹⁾	Styrets leder	50 231 661	41 285 920
Karsten Bomann Jonsen	Styremedlem	5 000	-
Ole Jarl Rettedal	Styremedlem	-	-
Wenche Kjølås	Styremedlem	5 000	-
Anne Breive	Styremedlem	-	-
Gisele Marchand	Styremedlem	5 000	-
Anne -Kari Drønen Mathiesen	Styremedlem (ansattes representant)	6 250	-
Christopher Brunvoll	Styremedlem (ansattes representant)	6 250	-
Baard Schumann ²⁾	CEO/Administrerende direktør	31 323	-
Haavard Rønning ²⁾	CFO/Finansdirektør	37 300	-
Halvard Kverne	Porteføljedirektør	6 250	-
Sverre Molvik	Porteføljedirektør	6 250	-
Anne Grethe Storaker	Markeds - og salgsdirektør	6 250	-
Petter Cedell	Direktør Eiendomsinvesteringer	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 2013.

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

Lederlønningene 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. Pensjonsalderen for ledende ansatte er 67 år.

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.

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. Detaljer om transaksjoner mellom konsernet og andre nærstående parter er oppgitt nedenfor.

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

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2012	2011
Salg av varer og tjenester		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	898	976
Tilknyttede selskaper	-	23 750
Felleskontrollerte virksomheter	3 000	41 848
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	3 327	1 677
Kjøp av varer og tjenester		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	(10 137)	(9 111)
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(14 757)	(157 735)
Finansinntekt		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	-	-
Felleskontrollerte virksomheter	-	5 310
Tilknyttede selskaper	-	704
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	-	-
Finanskostnad		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	(4 689)	(18 164)

Utestående konsernmellomværende per 31. desember var følgende:

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2012	2011
Fordringer		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	225	284
Tilknyttede selskaper	35 500	35 705
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	1 779	2 400
Gjeld		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	(88)	(166 212)
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(8 707)	(39 479)

I 2011 ble netto negativ saldo på NOK 170 millioner i Selvaag Gruppens konsernkontordning konvertert til ny kortsiktig rentebærende gjeld, se gjeld til Selvaag Gruppen AS i tabellen over.

Andre nærstående transaksjoner

Salg av Løren 5 Næring AS

I oktober 2012 solgte konsernet alle eierinteresser i det heleide datterselskapet Løren 5 Næring AS til Selvaag Eiendom AS, et datterselskap av Selvaag Gruppen AS for et vederlag på NOK 27,7 millioner. Oppgjør for transaksjon er gjennomført.

Note 24: Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter

Selskap / (Beløp i 1 000 kroner)	År for oppkjøp	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	
			2012	2 011
Sandvika Boligutvikling KS	2008	Norge	33,3 %	33,3 %
Sandvika Boligutvikling AS	2008	Norge	37,0 %	37,0 %
Lørenplatået 1 KS	2008	Norge	27,0 %	27,0 %
Lørenplatået 1 Komplementar AS	2008	Norge	30,0 %	30,0 %
Stord Industribygg AS *)	2011	Norge	66,0 %	66,0 %
Stord Industribygg Holding AS *)	2011	Norge	66,0 %	66,0 %
HEBO AS	2011	Norge	50,0 %	50,0 %
Bo Emmaus AS **)	2011	Norge	100,0 %	50,0 %
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 %
Projektbolaget Sädesälän AB	2011	Sverige	50,0 %	50,0 %
Nordic Residential S.L.	2011	Spania	50,0 %	50,0 %
Kaldnes Boligutvikling AS	2012	Norge	50,0 %	50,0 %
Fredensborgveien KS	2012	Norge	50,0 %	50,0 %

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

**) Konsolidert som datterselskap fra Q2 i 2012.

Spesifikasjon av investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter

Selskap / (Beløp i 1 000 kroner)	Eierandel	Regnskapsført verdi 01.01.12	Tilgang/ Avgang	Andel av resultat	Egenkapitaljusteringer og utbytte	Regnskapsført verdi 31.12.12
Sandvika Boligutvikling KS	33,3 %	32 207	-	34 445	(33 300)	33 352
Sandvika Boligutvikling AS	37,0 %	3 843	-	504	-	4 347
Lørenplatået 1 KS	27,0 %	7 034	-	935	(2 322)	5 647
Lørenplatået 1 Komplementar AS	30,0 %	1 106	-	(8)	-	1 098
Kaldnes Boligutvikling AS	50,0 %	-	15 562	(659)	-	14 903
Stord Industribygg AS	66,0 %	52 414	-	(2 937)	(3 124)	46 353
Stord Industribygg Holding AS	66,0 %	(18)	-	(186)	-	(204)
HEBO AS	50,0 %	156	-	348	-	504
Bo Emmaus AS	50,0 %	377	(555)	178	-	0
Tangen pluss AS	50,0 %	5 177	-	16 416	-	21 593
Union Pluss KS	50,0 %	12 062	-	1 146	(9 400)	3 808
Union Pluss Komplementar AS	50,0 %	44	-	(37)	670	677
Projektbolaget Sädesälän AB	50,0 %	8 519	(236)	-	-	8 283
Nordic Residential S.L.	50,0 %	18 697	-	(793)	-	17 904
Andre		90	15	-	-	105
Sum		141 707	14 786	49 352	(47 476)	158 369
Gevinster ved realisasjon ¹⁾				4 067		
Sum				53 419		

1) Gevinst ved realisasjon knytter seg til realisasjon av tilknyttet selskaper i forbindelse med trinnvis oppkjøp av Bo Emmaus AS.

Spesifikasjon av investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Eierandel	Regnskapsført verdi 01.01.11	Tilgang/Avgang	Andel av resultat	Egenkapital-just- eringer og utbytte	Regnskapsført verdi 31.12.11
Selvaag Pluss Eiendom KS	33,3 %	65 339	(59 360)	(5 979)	-	-
Sandvika Boligutvikling KS	33,3 %	24 161	-	8 046	-	32 207
Sandvika Boligutvikling AS	37,0 %	3 843	-	-	-	3 843
Lørenplatået 1 KS	27,0 %	8 370	-	(121)	(1 215)	7 034
Lørenplatået 1 Komplementar AS	30,0 %	1 141	-	(35)	-	1 106
Mortensrudhøyden 2 KS	18,0 %	38	(38)	185	(185)	-
Mortensrudhøyden 2 Komplementar AS	20,0 %	449	(436)	(13)	-	-
Moss Glassverk 1 KS	22,5 %	-	(330)	330	-	-
Moss Glassverk 1 Komplementar AS	25,0 %	333	(285)	202	(250)	-
Selvaag Bolig Mortensrudhøyden AS	30,0 %	6 831	(8 735)	1 904	-	-
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS	30,0 %	25 270	(24 815)	(455)	-	-
Selvaag Bolig Lillohøyden AS	30,0 %	8 065	(7 995)	(70)	-	-
Selvaag Bolig Løren 2B AS	30,0 %	3 577	(3 091)	(486)	-	-
Selvaag Bolig Løren 5 AS	30,0 %	28 870	(28 807)	(63)	-	-
Selvaag Bolig Kornmoenga AS	30,0 %	4 314	(4 165)	(149)	-	-
Hansa Property Group AS	29,7 %	190 614	(181 405)	(9 209)	-	-
Stord Industribygg AS	66,0 %	-	53 140	(726)	-	52 414
Stord Industribygg Holding AS	66,0 %	-	-	(18)	-	(18)
Bo En AS	62,5 %	-	334	(334)	-	-
HEBO AS	50,0 %	-	152	4	-	156
Bo Emmaus AS	50,0 %	-	527	(150)	-	377
Tangen pluss AS	50,0 %	-	5 177	-	-	5 177
Union Pluss KS	50,0 %	-	14 364	398	(2 700)	12 062
Union Pluss Komplementar AS	50,0 %	-	136	(92)	-	44
Proktbolaget Sädesälän AB	50,0 %	-	8 509	10	-	8 519
Nordic Residential S.L.	50,0 %	-	19 045	(349)	-	18 697
Andre		238	95	(243)	-	90
Sum		371 452	(217 982)	(7 414)	(4 350)	141 707
Gevinster ved realisasjon ¹⁾				82 787		
Sum				75 373		

1) Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper inneholder hovedsakelig gevinster fra realisasjon av tilknyttede selskaper i forbindelse med trinnvis oppkjøp.

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

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2012	2011
Totale eiendeler	676 034	878 497
Total gjeld	446 574	606 564
Netto eiendeler	229 460	271 933
Totale driftsinntekter	431 949	503 231
Totalt resultat for året	90 284	79 983

Note 25: Hendelser etter rapporteringsperioden

I mars 2013 ble det inngått avtale mellom Selvaag Bolig ASA og AVA Eiendomsparter AS og Varner Kapital AS om å utvikle et område i Sandnes sentrum, etter en tilfredstillende due diligence-gjennomgang av Sandnes Eiendom Invest. Boligdelen av tomten kan gi 450-600 boliger.



Resultatregnskap

<i>[Beløp i 1 000 kroner]</i>	Note	2012	2011
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Salgsinntekter	18	44 013	46 693
Leieinntekter	16	14 811	18 732
Annen driftsinntekt		57 585	21 886
Sum driftsinntekter		116 410	87 310
Varekostnader		6 956	24 932
Lønnskostnader m.m.	8, 10	63 692	47 359
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	4 902	4 736
Annen driftskostnad	10	49 482	59 995
Sum driftskostnader		125 033	137 022
Driftsresultat		-8 623	-49 712
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		49 913	14 929
Annen renteinntekt		3 963	10 803
Annen finansinntekt		183 949	20 820
Rentekostnad til foretak i samme konsern		12 661	19 521
Annen rentekostnad		59 397	30 030
Annen finanskostnad	15	9 472	6 423
Resultat av finansposter		156 295	-9 423
Resultat før skattekostnad		147 671	-59 135
Skattekostnad på ordinært resultat	9	61 600	-15 935
Ordinært resultat		86 071	-43 200
Årsoverskudd (Årsunderskudd)		86 071	-43 200
OVERFØRINGER			
Avsatt til/ overført fra annen egenkapital		86 071	-43 200
Sum overføringer		86 071	-43 200

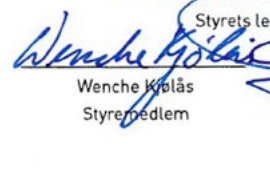
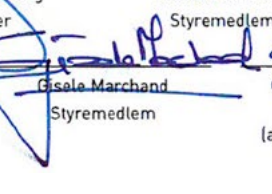
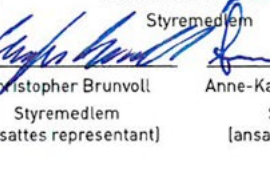
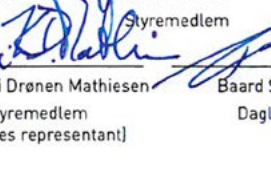
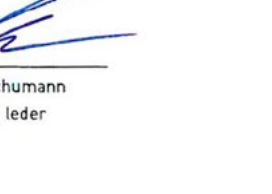
Balanse

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2012	2011
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	10 694	63 396
Goodwill	1	9 000	13 500
Sum immaterielle eiendeler		19 694	76 896
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	170 054	171 226
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 555	1 312
Sum varige driftsmidler		171 609	172 538
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	1 428 395	1 409 646
Investeringer i tilknyttet selskap	3	37 607	37 569
Andre fordringer	5, 13	1 077 990	1 049 997
Sum finansielle anleggsmidler		2 543 992	2 497 212
Sum anleggsmidler		2 735 296	2 746 646
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4, 13	29 478	30 205
Andre fordringer på selskap i samme konsern	13	255 159	111 937
Andre fordringer	5	42 543	28 517
Sum fordringer		327 180	170 659
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 063	3
Sum omløpsmidler		339 243	170 662
Sum eiendeler		3 074 538	2 917 308

Balanse (forts.)

[Beløp i 1 000 kroner]	Note	2012	2011
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	187 531	136 374
Egne aksjer		-21	-21
Overkursfond	6	1 395 478	957 939
Annen innskutt egenkapital	6	309 791	222 843
Sum innskutt egenkapital		1 892 780	1 317 135
Sum egenkapital		1 892 780	1 317 135
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	8	327	327
Andre avsetninger for forpliktelser	11	33 729	75 699
Sum avsetning for forpliktelser		34 056	76 026
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	800 041	664 350
Øvrig langsiktig gjeld	4, 13	79 635	71 239
Sum annen langsiktig gjeld		879 676	735 589
Kortsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4	-	21 870
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	183 400	478 500
Leverandørgjeld	13	16 187	5 457
Skyldig offentlige avgifter		8 611	6 121
Gjeld til selskap i samme konsern	13	33 101	173 643
Annen kortsiktig gjeld	17	26 727	102 967
Sum kortsiktig gjeld		268 027	788 558
Sum gjeld		1 181 759	1 600 173
Sum egenkapital og gjeld		3 074 538	2 917 308

Oslo, 19. mars 2013

 Olav Hindahl Selvaag Styrets leder	 Ole Jarl Rettedal Styremedlem	 Karsten Bomann-Jensen Styremedlem	 Anne Breive Styremedlem
 Wenche Kjelås Styremedlem	 Gisèle Marchand Styremedlem	 Christopher Brunvoll Styremedlem (ansattes representant)	 Anne-Kari Drønen Mathiesen Styremedlem (ansattes representant)
			 Baard Schumann Daglig leder

Kontantstrømoppstilling

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2012	2011
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Ordinært resultat før skattekostnad		147 671	-59 135
Tap/ (gevinst) ved salg av eiendeler, netto		-57 283	-21 886
Avskrivning på immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	2, 3	4 902	4 736
Resultatandel (fra DS/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet		-	946
Endring i kundefordringer		3 328	-35 431
Endring i leverandørgjeld		10 730	-2 288
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-194 258	-86 608
Effekt av valutakursendringer		-	-
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-84 910	-199 666
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		-	11 460
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-13 133	-151
Innbetalinger ved salg av datterselskap og tilknyttede selskap		-	7 372
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap og tilknyttede selskap		-12 250	-121 712
Innbetalinger på lånefordringer konsern (korts./langs.)		82 129	-
Utbetalinger på lånefordringer konsern (kort-/langsiktig)		-60 880	-
Utbetalinger på andre langsiktige lånefordringer		-	-201 487
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-4 134	-304 518
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Netto inn-/utbetaling kassekreditt		151 009	-444 001
Innbetalinger gjeld til selskap i samme konsern		8 395	-
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)		-	1 138 918
Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner		-498 418	-292 500
Utbetalinger av konsernbidrag til morselskap		-	-
Innbetalinger av egenkapital		440 117	101 770
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		101 103	504 187
Netto kontantstrøm for perioden		12 059	3
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		3	-
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		12 062	3

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 området 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 forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varelager og bygg i arbeid

Varer vurderes til det laveste av anskaffelses-

kost (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 benyttes selskapet løpende avregningsmetode, der inntektsføringen av prosjektfortjeneste begrenses til den relative andelen av prosjektet som er solgt.

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

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

Anleggskontrakter

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

Fordringer

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

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

Utenlandsk valuta

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

salgsinntekter og varekostnad.

Terminkontrakter

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

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

Gjeld

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

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for

slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Pensjoner

Regnskapsføring av pensjoner skjer i samsvar med Norsk RegnskapsStandard "Pensjonskostnader". Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres. AFP-forpliktelser innenfor LO/NHO-ordningen er en ytelsebasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsbasert ordning da den ikke er målbar.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende

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

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

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1: Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler	Goodwill
Anskaffelseskost 01.01.	22 500
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	22 500
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	13 500
Balanseført verdi 31.12.	9 000
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	Boliger	Driftsløsøre, inventar etc.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	169 226	2 000	1 548	172 774
Tilgang	12 487	0	645	13 132
Avgang	11 659	2 000	0	13 659
Anskaffelseskost 31.12.	170 054	0	2 193	172 247
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0	638	638
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	170 054	0	1 555	171 609
Årets avskrivninger	0	0	402	402

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

Note 3: Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

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

Datterselskap	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel	Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Selvaag Pluss AS	Oslo	100 %	167 094	-1 873	191 872
Selvaag Bolig Modulbygg AS	Oslo	100 %	4 765	3 622	3 600
Selvaag Utsikten AS	Oslo	100 %	24 760	3 349	24 700
Selvaag Boligutvikling I AS	Oslo	100 %	2 176	809	2 176
Selvaag Boligmegling AS	Oslo	100 %	3 112	-346	10 656
Selvaag Boligutleie AS	Oslo	100 %	690	639	607
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	Oslo	100 %	1 458	1 144	1 024
Selvaag Bolig Glassverket AS	Oslo	100 %	14 921	-1 280	18 049
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Oslo	100 %	4 077	-1 097	5 200
Selvaag Bolig Ormerud AS	Oslo	100 %	1 971	-150	2 200
Selvaag Bekkebakken AS	Oslo	100 %	3 531	-3 484	8 000
Selvaag Skullerud AS	Oslo	100 %	2 985	-1 089	5 000
Selvaag Bjørnåsen Nord AS	Oslo	100 %	13 000	-1 842	14 920
Selvaag Løren 7 AS	Oslo	100 %	1 972	-830	5 300
Selvaag Fernanda Nissen AS	Oslo	100 %	18 089	-3 711	21 900
Selvaag Bolig Øst AS ¹⁾	Oslo	30 %	277 506	-94	83 328
Selvaag Bolig Rogaland AS ²⁾	Stavanger	37,5 %	180 871	3 964	170 821
Selvaag Pluss Eiendom KS ³⁾	Oslo	66,7 %	357 480	-51 481	375 281
HPG Øst AS	Oslo	100 %	319 883	3 157	452 696
HPG Vest AS	Oslo	100 %	28 605	-7 649	7 190
H-Pro 5 AS	Oslo	100 %	5 744	2 940	20 734
Løren 2B AS ⁴⁾	Oslo	25,1 %	745	400	112
Løren 2B IS ⁵⁾	Oslo	24,8 %	82 536	58 172	0
Lørenskog Næringspark AS	Oslo	100 %	763	-236	1 000
Selvaag Bolig Ballerud AS	Oslo	100 %	468	-531	1 000
Selvaag Bolig Avløs AS	Oslo	100 %	952	-48	1 000
Selvaag Bolig Tomt 1 AS	Oslo	100 %	30	0	30
Balanseført verdi 31.12.					1 428 395

I 2012 er det ytet konsernbidrag på TNOK 32 700 som er ført som økt investering i datterselskap.

1) Selskapet er eiet 30,0% av morselskapet og 70,0% 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 skjevdeling 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 %	92 759	56 911	29 684
Sandvika Boligutvikling AS	Oslo	37,0 %	6 919	4 172	4 290
Lørenplatået 1 KS	Oslo	27,0 %	21 039	3 587	1 845
Lørenplatået 1 Komplementar AS	Oslo	30,0 %	4 721	593	1 750
Fredensborgveien 24 AS	Oslo	50,0 %	30	0	15
Fredensborgveien 24 KS	Oslo	45,0 %	100	0	23
Balanseført verdi 31.12.					37 607

Selvaag Bolig ASA har en uinnkalt kapitalforpliktelse på TNOK 17.760 for sin eierandel Sandvika Boligutvikling KS.

Selvaag Bolig ASA har en uinnkalt kapitalforpliktelse på TNOK 6.000 for sin eierandel Lørenplatået 1 KS.

Datterselskap eiet gjennom andre datterselskaper	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel
Aase Gaard AS	Stavanger	100 %
Administrasjonsbygget AS	Stavanger	100 %
Alfaz Del Sol Services SL	Spania	100 %
Hinna Komplementar AS	Stavanger	100 %
Hinna Pluss KS	Stavanger	100 %
Jaasund AS	Stavanger	100 %
Jaassund Bolig I AS	Stavanger	100 %
Kaldnes Brygge Syd AS	Tønsberg	100 %
Kaldnes Eiendom AS	Tønsberg	100 %
Kaldnes K2 AS	Tønsberg	100 %
Kaldnes K3 AS	Tønsberg	100 %
Kaldnes K4 AS	Tønsberg	100 %
Lade Alle 67-69 Holding AS	Oslo	100 %
Lervig Brygge AS	Stavanger	100 %
Løren 2B Næring AS	Oslo	96 %
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 %
Bjørnåsen Syd 3 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 Mortensrudhøyden AS	Oslo	100 %
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 Næring AS	Oslo	100 %
Vestparken Parkering AS	Oslo	100 %
Øya Lervig Brygge AS	Stavanger	100 %
Bo Emmaus AS	Stavanger	100 %

Note 4: Fordringer og gjeld

Kundefordringer	2012	2011
Kundefordringer til pålydende	29 573	30 826
Avsetning til tap på kundefordringer	-95	-621
Kundefordringer i balansen	29 478	30 205

Kortsiktig rentebærende gjeld	2012	2011
Obligasjonslån	0	21 870
Gjeld til kredittinstitusjoner (spesifikasjon under)	183 400	478 500
Sum	183 400	500 370

Kortsiktig rentebærende gjeld	Långiver	Valuta	Forfall	Rentesats	Saldo
Tomtelån	DNB Bank ASA	NOK	¹⁾	NIBOR 3m + 2.25pp	144 400
Equity Bridge	DNB Bank ASA	NOK	31.12.13	NIBOR 3m + 4.00pp	39 000
Sum					183 400

1) Lånet forfaller med NOK 44,4 millioner 30. juni 2013, NOK 50 millioner 30. september 2013 og NOK 50 millioner 31. desember 2013.

Langsiktig gjeld med forfall innen 5 år	2012	2011
Gjeld til kredittinstitusjoner (spesifikasjon under)	800 041	664 350
Sum	800 041	664 350

Gjeld til kredittinstitusjoner	Långiver	Valuta	Forfall	Rentesats	Saldo
Kassekreditt	DNB Bank ASA	NOK	01.07.2014	NIBOR 3m + 2.00pp	186 876
Revolver	DNB Bank ASA	NOK	25.08.2014	NIBOR 3m + 2.50pp	85 000
Equity Bridge	DNB Bank ASA	NOK	¹⁾	NIBOR 3m + 4.00pp	181 190
Tomtelån	DNB Bank ASA	NOK	²⁾	NIBOR 3m + 2.25pp	346 975
Sum					800 041

1) Lånet forfaller med NOK 50 millioner 31. desember 2014 og resten 31. desember 2015.

2) Lånet forfaller med NOK 50 millioner 31. desember 2014, NOK 50 millioner 31. desember 2015 og resten 23. august 2016.

Langsiktig gjeld med forfall over 5 år	2012	2011
Annen langsiktig gjeld til konsernselskap	79 635	71 239
Sum	79 635	71 239

Forfallsplan for langsiktig gjeld:	2012	2011
Tilbakebetales i løpet av 2014	371 876	120 867
Tilbakebetales i løpet av 2015	181 190	0
Tilbakebetales i løpet av 2016	246 975	543 483
Tilbakebetales i løpet av 2017	0	0
Tilbakebetales i løpet av 2018 eller senere	79 635	71 239
Sum	879 676	735 589

Gjeld sikret ved pant	2012	2011
Gjeld	983 441	1 142 850

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2011	2011
Tomter	156 837	156 613

Note 5: Fordring på tilknyttede selskaper

	Kortsiktig		Langsiktig	
	2012	2011	2012	2011
Stord Industribygg AS	105	105	0	0
Kaldnes Boligutvikling AS	203	0	0	0
Sum	308	105	0	0

Note 6: Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	136 374	-21	957 939	222 843	1 317 135
Årets resultat	0	0	0	86 071	86 071
Emisjon i forbindelse med børsnotering juni 2012	50 062	0	449 938	0	500 000
Overtildelingsopsjon (Greenshoe) juli 2012	1 096	0	9 703	876	11 675
Transaksjonskostnader	0	0	-22 101	0	-22 101
Egenkapital 31.12.	187 532	-21	1 395 479	309 790	1 892 780

I forbindelse med børsnoteringen av selskapet 14. juni 2012, ble det gjennomført en kapitalutvidelse på NOK 500 millioner ved utstedelse av 25.031.030 ny aksjer. Videre ble det, i henhold til vedtatt overtildelingsopsjon (Greenshoe), utstedt ytterligere 547.862 nye aksjer ved utløpet av prisstabiliseringsperioden 13. juli 2012. Denne transaksjonen tilførte ytterligere emisjonsproveny på NOK 11.7 millioner.

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 31.12.2012	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG GRUPPEN AS	50 180 087	53,5 %
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN	5 321 953	5,7 %
HAVFONN AS	3 604 856	3,8 %
IKM EIENDOM AS	3 575 624	3,8 %
MP PENSJON PK	3 480 000	3,7 %
SKIPS AS TUDOR	3 235 517	3,5 %
T S EIENDOM AS	1 782 568	1,9 %
STOREBRAND VERDI	1 527 853	1,6 %
PARETO AS	1 490 000	1,6 %
TOLUMA INVEST AS	813 318	0,9 %
HOLBERG NORGE	800 000	0,9 %
HOLTA INVEST AS	750 000	0,8 %
INVESTIRE INVEST AS	750 000	0,8 %
JPMORGAN CHASE BANK	750 000	0,8 %
SUNDT AS	550 000	0,6 %
HUSTADLITT A/S	501 449	0,5 %
VERDIPAPIRFONDET OMEGA INVESTMENT	500 000	0,5 %
VERDIPAPIRFONDET DNB SMB	490 000	0,5 %
STOREBRAND AKSJE INNLAND	465 279	0,5 %
BANAN	450 000	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	81 018 504	86,4 %
Øvrige aksjonærer	12 747 184	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	2012	2011
Pensjonskostnad - IBP/UFP	1 867	1 338
Tilbakeført avsetning uføreforsikring	0	0
Øvrige pensjonskostnader (inkl. AFP)	498	342
Netto pensjonskostnader	2 365	1 680
Pensjonsforpliktelser	2012	2011
Avtalefestet pensjon (AFP)	211	211
Andre pensjonsavtaler	116	116
Sum netto pensjonsforpliktelser	327	327
Økonomiske forutsetninger		
Antall aktive personer - AFP	54	42
Antall aktive personer - Andre udekkede ordninger	2	2
Diskonteringsrente	4,20 %	3,90 %
Forventet lønnsregulering/pensjonsøkning	3,50 %	4,00 %
G-regulering	3,25 %	3,75 %
Forventet uttaksprosent AFP-ordningen	50,00 %	50,00 %

Note 9: Skatt

Midlertidige forskjeller	2012	2011
Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-358	1 690
Netto pensjonsmidler/-forpliktelser	-327	-327
Fordringer	-95	-5 995
Regnskapsmessig avsetninger	-3 531	-7 238
Renteswap	-3 829	-10 948
Gevinst- og tapskonto	-40	-50
Netto midlertidige forskjeller	-8 180	-22 868
Underskudd til fremføring	-30 014	-203 548
Grunnlag for utsatt skattefordel	-38 194	-226 416
28 % utsatt skattefordel	-10 694	-63 396
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt / -skattefordel i balansen	-10 694	-63 396

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	2012	2011
Resultat før skattekostnad	147 671	-59 135
Permanente forskjeller	-81 503	2 211
Grunnlag for årets skattekostnad	66 168	-56 924
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-14 688	21 330
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	51 480	-35 594
Posteringer direkte mot egenkapital med skatteeffekt	-31 779	-16 484
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	153 833	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-173 534	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	-52 078

Fordeling av skattekostnaden	2012	2011
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	61 600	-15 935
Skattekostnad	61 600	-15 935

Avstemming skattekostnad	2012	2011
28% av resultatet før skatt	41 348	-16 558
Permanente forskjeller (28%)	-22 821	623
Skatteeffekt av konsernbidrag	43 073	0
Sum	61 600	-15 935

Avstemming utsatt skattefordel i balansen	2012	2011
Utsatt skatt/ -skattefordel 01.01	-63 396	4 366
Tilgang utsatt skattefordel ved fusjon	0	-50 156
Utsatt skattefordel på emisjonskostnader bokført direkte i balansen	-8 898	-1 671
Endring utsatt skatt	61 600	-15 935
Utsatt skatt/ -skattefordel 31.12	-10 694	-63 396

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

Lønnskostnad	2012	2011
Lønn	48 131	38 398
Arbeidsgiveravgift	8 815	5 817
Pensjon	2 365	1 680
Andre personalkostnader	4 382	1 464
Sum	63 692	47 359
Antall ansatte	42	28

	Lønn	Bonus	Pensjon	Annet	Sum
Godtgjørelse til daglig leder	2 562	1 200	46	245	4 053

Daglig leder har per 31.12.2012 et lån fra Selvaag Bolig ASA på NOK 2 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 verdi-grunnlag og andre kvalitative og kvantitative kriterier som den enkelte leder kan påvirke. Daglig leder har en avtale om 12 måneders etterlønn ved oppsigelse. De ansatte har ingen aksjevedringsbasert godtgjørelse. Det er utbetalt tNOK 980 i styrehonorar i 2012

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2012	2011
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	1 700	966
Andre attestasjonstjenester	681	2 032
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	49	0
Annen bistand	120	653
Sum godtgjørelse til revisor	2 550	3 651

Note 11: Andre avsetninger for forpliktelser

Selskapet har en avsetning på NOK 33,7 millioner per 31. desember 2012 for forpliktelser vedrørende riving av bygninger og restaurering av tomter basert på en avtale med seks datterselskaper.

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	2012	2011
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	898	976
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap)	327	1 677

Kjøp av varer og tjenester	2012	2011
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	8 990	5 091
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap)	8 958	17 170

Finansinntekt	2012	2011
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	0	0
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap)	0	704

Finanskostnad	2012	2011
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	4 689	18 164

Utestående mellomværende pr 31.12:

Fordringer	2012	2011
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	225	284
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap)	1 357	5 620

Gjeld	2012	2011
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	0	166 130
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap)	2 095	1 773

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

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

Kortsiktige fordringer	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2012	2011	2012	2011
Selskap i samme konsern	21 579	20 506	255 159	111 937
Sum	21 579	20 506	255 159	111 937

Fordringer med forfall senere enn 1 år		Andre fordringer	
		2012	2011
Selskap i samme konsern		1 028 748	1 049 997
Sum		1 028 748	1 049 997

Kortsiktig gjeld	Annen kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2012	2011	2012	2011
Selskap i samme konsern	33 101	173 643	2 122	792
Sum	33 101	173 643	2 122	792

Langsiktig gjeld med forfall over 1 år		Øvrig langsiktig gjeld	
		2012	2011
Selskap i samme konsern		79 635	71 239
Sum		79 635	71 239

Note 14: Betingede forpliktelser og garantier

	2012	2011
Ikke innkalt KS/IS - kapital	33 814	27 894
Sum betingede forpliktelser	33 814	27 894

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 (Lørenplata 1 KS)	3 045
Entreprenørgaranti ihht Bustadsoppføringsloven §12	53 949
Betalingsgaranti ovenfor leverandører (importremburs)	47 376
Sum	110 270

Note 15: Annen finanskostnad

Annen finanskostnad består av:	2012	2011
Nedskrivninger	0	0
Valuta	300	129
Annen finanskostnad (garantier og amortisert kost m.m)	9 172	6 294
SUM	9 472	6 423

Note 16: Annen leieinntekt

Selskapet har en forpliktelse til å rive og klargjøre tomter som er solgt til datterselskap, jf note 11. På noen av tomtene 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 2012 beløp leieinntektene seg til TNOK 14 811, sammenlignet med TNOK 18 732 i 2011. Flere av leieforholdene er avviklet i 2012 slik at leieinntektene vil i fremtiden bli lavere.

Note 17: Salgsinntekter

Salgsinntektene relaterer seg til omsetning i Norge.

Salgsinntekter består av:	2012	2011
Entreprenørinntekter	0	20 618
Prosjektledelse og forretningsførsel	31 082	23 785
Andre salgsinntekter	12 931	2 290
SUM	44 013	46 693





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 2012, 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 2012, 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 2012, 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 regnskapsførerselskap



Revisors beretning - 2012 - 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

Efter 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 2012, 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 redegjørelsen om foretaksstyring

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og redegjørelsen om foretaksstyring 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 19. mars 2013
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor



Selvaag Bolig ASA

Postadresse:
Postboks 544 Økern
0512 Oslo

Besøksadresse:
Lørenvangen 22
0512 Oslo

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

Foto og illustrasjoner:

APELAND
Oxivisuals
Invisio
3D eksperten

Rådgiving og design:

APELAND

SELVAAG BOLIG

