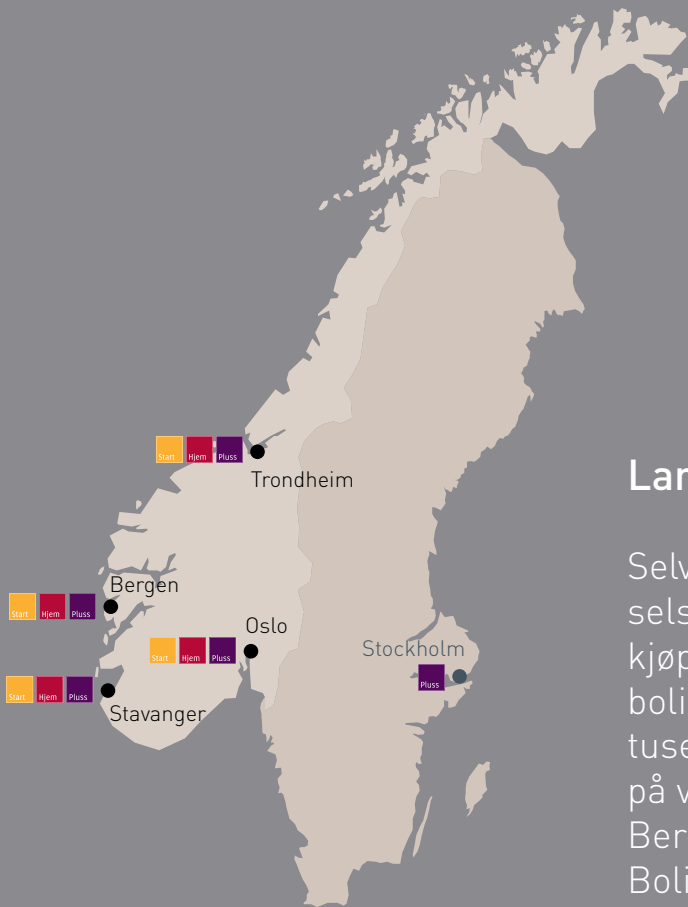


SELVAAG BOLIG
2015
ÅRSRAPPORT





Landets ledende boligutvikler

Selvaag Bolig ASA er et boligutviklings-selskap som styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har til enhver tid flere tusen boliger under utvikling, og fokuserer på vekstområdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim. Selvaag Bolig viderefører Selvaags 60 år lange historie og erfaring, og har et bredt utvalg boligtyper som deles inn i merkenavnene Start, Hjem og Pluss. Selskapets hovedkontor er på Ullern i Oslo.

www.selvaagboligasa.no

Lervig Brygge, Stavanger.



Innhold

Organisasjon og styret

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

Regnskap: Konsern

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

Regnskap: Morselskap

- 60 Resultatregnskap
 - 61 Balanse
 - 63 Kontantstrømoppstilling
 - 64 Regnskapsprinsipper
 - 65 Noter
-
- 76 Revisors beretning

Bransjens beste resultater

2015 ble et godt år både for Selvaag Bolig, selskapets kunder og selskapets eiere. Boligsalget var sterkt, kundetilfredsheten var høy, og resultatet var bransjens beste. I tillegg ble det gjort flere fremtidsrettede investeringer.

Selvaag Bolig har en klar forretningsmodell som gir bransjeledende resultater og reduserer risiko. Vi fokuserer utelukkende på områder med stort boligbehov og markedsdybde. Vi konkurransetsetter all bygging, og bygger store prosjekter med flest boliger i prisklassen 2 – 4 millioner kroner. Dette gjør at mange har mulighet til å kjøpe boligene vi bygger. Det øker inntjeningen og reduserer risikoen, både i oppgangs- og nedgangstider. Risikoen reduseres dessuten ytterligere av at vi er lett bemannet og stiller krav om 60 prosent forhåndssalg før bygging. 2015 har vist at forretningsmodellen fungerer godt.

Det siste året har markedene vi er til stede i utviklet seg ulikt. Det har vært et godt år, med god etterspørsel etter nye boliger i Bergen og Trondheim. Etterspørselen og prisene i Stor-Oslo ble drevet opp av rekordhøy innflytting og en historisk lav tilbudsside, mens markedet i Stavanger-området falt på grunn av usikre økonomiske utsikter og rekordhøy tilbudsside. Forretningsmodellen sikrer imidlertid at vi kapitaliserer i gode markeder og raskt tilpasser oss fallende markeder. Vi har svært få usolgte ferdigstilte boliger i Stavanger-området, og starter ikke salg av nye prosjekter før markedet bedres. I de øvrige markedene har vi flere spennende salgsstarter på store prosjekter foran oss. Vi forventer at forskjellene fortsetter i 2016. Bergen og Trondheim vil fortsatt ha god balanse mellom tilbud og etterspørsel, mens det vil ta tid før tilbudet minker og etterspørselen øker i Stavanger-området. I Oslo-området vil det derimot ta lang tid før tilbudssiden kan møte etterspørselen, fordi det er regulert for få tomter til bolig.

2015 har vist at vi lever opp til vår ambisjon om å være en ledende aktør, både når det gjelder kvalitet, volum og resultat. Selv med få salg i Stavanger-området, endte salget totalt på 935 boliger for 3,2 milliarder kroner. Det gjorde 2015 til et av de beste salgsårene i selskapets historie. De økonomiske resultatene var også gode. Driftsinntektene endte på NOK 3,246 milliarder, og EBITDA var NOK 428 millioner. Det tilsvarer en margin på 13,2 prosent. I løpet av året igangsatte vi bygging av 858 nye boliger og ferdigstilte 828 boliger. 31. desember hadde vi 1339 boliger under bygging, med en samlet salgsverdi på 4,74 milliarder kroner. 79 prosent av disse var allerede solgt ved årsskiftet, noe som betyr lav risiko og svært stor verdiskaping fremover.

Selvaag Boligs mål er å gi aksjonærene en konkurransedyktig avkastning, både i form av kursstigning og utbytte. De gode resultatene har gjort det mulig for oss å nå målet om å betale ut utbytte på inntil 50 prosent av resultat etter skatt. Det ble betalt NOK 0,50 per aksje i utbytte allerede fra 2013, to år før tiden. I 2014 var utbyttet på NOK 1,20 per aksje og for 2015 har styret innstilt på et utbytte på 1,50 kroner per aksje (0,70 kroner for første halvår og 0,80 kroner for andre halvår). I 2015 ble det også bestemt at utbyttet kan betales ut to ganger i året, for å øke likviditeten til selskapets aksjonærer.

Selvaag Bolig har de siste årene vært etablert med egne avdelinger i Stor-Oslo, Stavanger, og Trondheim. For å sikre bedre fremdrift og vekst besluttet vi i 2015 i tillegg å etablere oss med egen organisasjon i Bergen. Målet er at vi i løpet av kort tid skal bli en av de største aktørene i Bergen og overlevere ca. 150 – 200 boliger hvert år. Vi er således til stede med lokalt ansatte i Norges fire største byområder, der behovet for nye boliger er størst. Selskapet har nå en solid tomtebank til over 11 600 boliger.

Hovedtyngden av selskapets portefølje skal fortsatt være i Oslo-området, men for å nå langsiktige mål om vekst kommer vi også til å satse tyngre i våre øvrige kjerneområder. Vi skal utvikle store og lønnsomme prosjekter og kontinuerlig kjøpe tomter som sikrer verdiskaping og vekst. I løpet av det siste året har vi blant annet kjøpt tomter på Lade og Heimdal i Trondheim, Torvmyra i Bergen og Kjelsås, Valle Hovin og Fornebu i Stor-Oslo. Flere av prosjektene kom i salg i 2015, allerede samme år som tomtene ble kjøpt, mens andre er langsiktige investeringer.

Vi er svært godt rigget for fremtiden både på kort og lang sikt. Vi har en solid forretningsmodell, leverer svært gode resultater og har styrket fundamentet for vekst.

Baard Schumann,
Administrerende direktør

NØKKELTALL

I 2015 solgte Selvaag Bolig 935 boliger, igangsatte bygging av 858 boliger og overleverte 893 boliger til kunder. Ved utgangen av året hadde selskapet 1 339 boliger under bygging.

3 246 042
TNOK

Driftsinntekter

404 336
TNOK

Driftsresultat

371 188
TNOK

Resultat før skatt

(Beløp i 1 000 kroner)

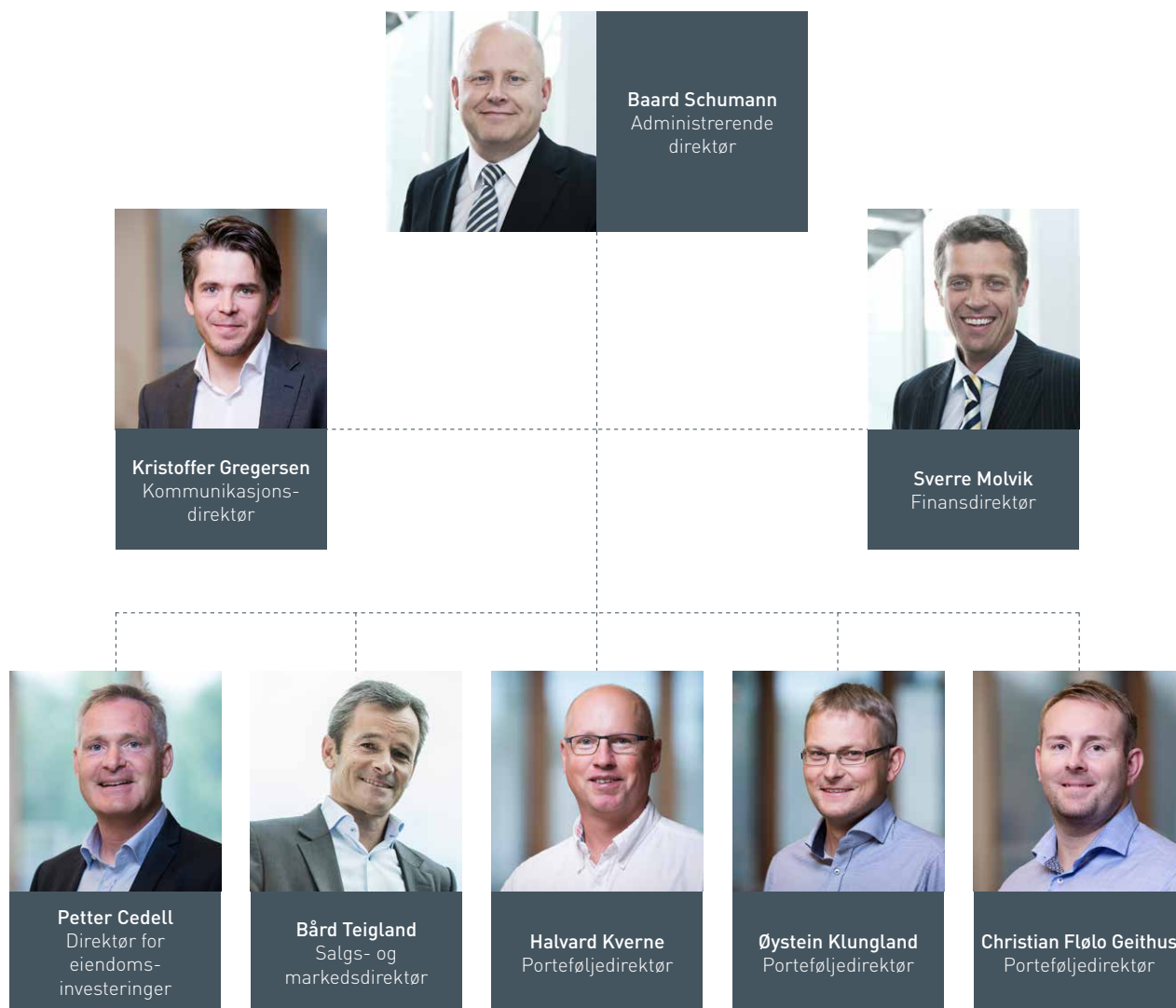
	2015	2014
Driftsinntekter	3 246 042	2 945 246
EBITDA justert*	538 949	488 593
Driftsresultat	404 336	365 712
Resultat før skatt	371 188	348 706
Rentebærende gjeld	2 618 017	2 711 919
Totale eiendeler	6 251 065	6 214 244
EK-grad	40,8 %	39,5 %
Antall solgte enheter	935	886
Antall igangsatte enheter	858	757
Antall overleverte enheter	893	861
Antall ferdigstilte enheter	828	923

* EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene.





Konsernledelsen i Selvaag Bolig ASA



Forretningsbeskrivelse

Forretningsmodell/strategi

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

Markedstilpassede boligkonsepter

Gjennom boligkonseptene Start, Hjem og Pluss tilbyr Selvaag Bolig boliger

tilpasset ulike målgrupper med ulike behov og preferanser. Selskapet utvikler også boligprosjekter som kombinerer de ulike konseptene. Dette gir et markedstilpasset tilbud, og bidrar til å optimalisere salgs- og inntektsprofilen i det enkelte prosjekt.

Konkurransetsetting av alle entrepriser

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

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

Forutsigbare byggekostnader: Tilbud fra flere entreprenører gir alltid riktig markedspris.

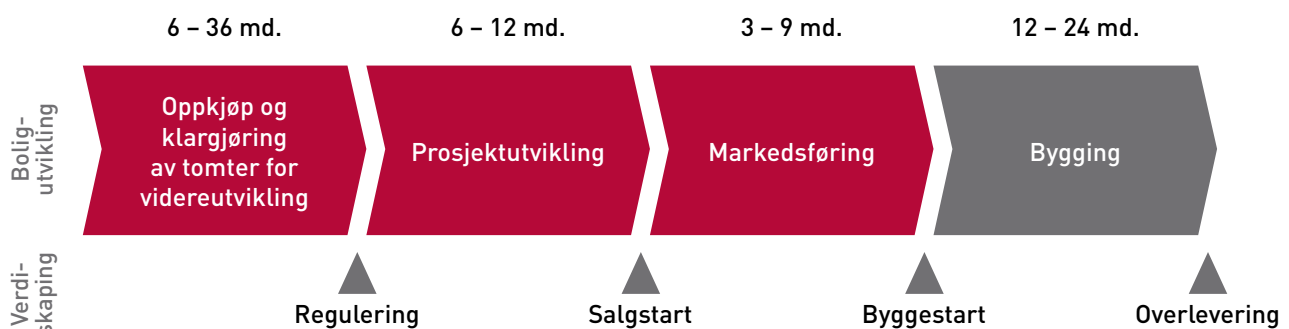
Mindre kapitalbinding og gjennomføringsrisiko: Ved bruk av total-entrepriser reduseres kapitalbindingen og gjennomføringsrisikoen i byggefasen.

Lavere markedsrisiko: Ingen store bemanningsjusteringer ved markedssvingninger.

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

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

Verdiskaping i Selvaag Bolig



Verdidrivere

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

Sentralt for den gode utviklingen står selskapets salgsstrategi. Segmentering av boligprosjekter og optimalisering av sammensatte prosjekter ved kombinasjon av ulike boligkonsepter har gitt godt salg og gunstig salgstakt. Selvaag Bolig starter bygging først når 60 prosent av verdien av et byggetrinn er solgt. Dette målet skal fortrinnsvis

nås i løpet av seks måneder. Resten av byggetrinnet selges i perioden frem mot ferdigstillelse. En slik salgstakt indikerer at enhetene i prosjektet er priset riktig.

Videre bidrar fokus på detaljplanlegging, standardisering, duplisering av prosjekter og strategisk tomteutvikling til å sikre selskapet lave byggekostnader, gode prosjektmarginer og fornuftige boligpriser for sluttkundene. Selvaag Bolig setter høye krav til kvalitet i alle ledd internt og har omfattende kvalitetskrav til produkter og drift hos underleverandørene. Dette bidrar til å redusere risiko for feil i prosjektene, og at alle boligene er teknisk gode og energieffektive.

Målsettinger

Selvaag Bolig skal være Norges ledende boligutvikler, og har et langsiktig mål

om å overlevere 1 500 boliger i året. Den langsiktige veksten skal ikke redusere lønnsomhet eller skape økt finansiell risiko. Selskapets strategi bidrar til å sikre den ledende markedsposisjonen og å styrke konkurransekraften.

Utbyttepolicy

Selvaag Boligs mål er å forvalte konsernets ressurser slik at aksjonærene oppnår en avkastning i form av utbytte og kursstigning. Avkastningen skal være konkurransedyktig sammenlignet med andre investeringer. Selskapets mål er å dele ut utbytte to ganger i året på inntil 50 prosent av selskapets resultat etter skatt.

Verdidrivere i Selvaag Bolig

Lav-risiko

60 prosent solgt før byggestart
Kun til stede i storbyområdene med vekst og stor markedsdybde
Konkurransedyktige priser gir større kundegrunnlag

Ikke egen entreprenør

All bygging legges ut på anbud
Lave byggekostnader
Fast-pris kontrakter
Lavere risiko
Mindre utsatt for markedssvingninger

Definerte boligkonsepter

Rettet mot flere markedssegmenter
Inntektsmaksimering i alle prosjekter
Store prosjekter med mer enn 150 enheter

Stor tomtebank

Flere tusen boliger under utvikling i Norges fire raskest voksende storbyområder

Start



- Svært arealeffektive to- og treromsleiligheter
- Nært knutepunkter i og rundt de store byene
- Enslige og par i etableringsfasen

Hjem



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

Pluss



- Leiligheter med sentral og attraktiv beliggenhet i de store byene
- Livsstilsboliger med høy kvalitet og høy standard med servicekonsept og fellesarealer
- Mennesker i alle aldre som verdsetter komfort og bekvemmelighet

Risikohåndtering

Selvaag Bolig arbeider aktivt med å minimere risikoen for kostnads-overskridelser og forsinkelser i løpende prosjekter. Risikoen minimeres ved at selskapet i all hovedsak inngår total-entreprisavtaler med solide entreprenører som har god økonomi, høy kompetanse og dokumentert leveranse-kraft. Totalentreprenøren har ansvar for å levere prosjektet til avtalt tid. I tillegg er det vesentligste av prosjekt-kostnadene sikret ettersom bygging igangsettes først når 60 prosent forhåndssalg er oppnådd. Videre gir høy grad av standardisering, kombinert med høy detaljeringsgrad i spesifikasjoner til entreprenør, redusert risiko for forsinkelser i byggeprosessen. Repetitive produksjoner gir kontinuerlig læring hos entreprenørene, bidrar til stadig mer effektiv prosjektgjennomføring og reduserer risikoen for feil og forsinkelser ytterligere.

Eksterne risikofaktorer

Norge har lav rente, lav arbeidsledighet, og høy kjøpekraft i husholdningene. Dette, i kombinasjon med høy befolkningsvekst og for lite boligbygging i pressområder, bidrar til stort behov for nye boliger.

Erfaringer fra tidligere år viser imidlertid at det, på tross av solide underliggende markedsforhold, kan oppstå negative skift i etterspørselen. Årsaken er ofte at forbrukernes oppfatning av markedet i perioder kan være i utakt med faktiske forhold.

Nøkkeltall

I 2015 solgte Selvaag Bolig 935 boliger. Det ble igangsatt bygging av 858 boliger og 893 boliger ble overlevert kunde. Ved utgangen av året hadde selskapet 1 339 boliger under bygging.

Selskapet har et uttalt mål om å oppnå prosjektmarginer på 12 prosent.





Eierstyring og selskapsledelse i Selvaag Bolig

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

Selvaag Boligs eierstyring og selskapsledelse er basert på følgende hovedprinsipper:

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

1. Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

Etterlevelse

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

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

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

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

Selvaag Bolig følger den gjeldende anbefalingen, utgitt 30. oktober 2014, i henhold til «følg-eller-forklar-prinsippet». Det vil si at anbefalingens enkelte punkter følges, 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 for etikk og samfunnsansvar

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

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

Selvaag Bolig er også opptatt av sitt samfunnsansvar, og ønsker å bygge boliger på en god måte som skaper høyest mulig «boverdi» for sine kunder, blant annet gjennom utvikling av boliger som flest mulig har råd til å kjøpe.

Selvaag Bolig jobber kontinuerlig for å minimere utslipp og forurensing av miljøet. Samtidig er selskapet en aktiv pådriver i samfunnsdebatten for å ivareta boligsaken, og opptrer som talsmann for selskapets kunder. Det er ikke utarbeidet egne retnings-

linjer for samfunnsansvar, da dette emnet er behandlet under etiske retningslinjer og policydokumenter knyttet til selskapets verdigrunnlag. Det er også redegjort for samfunnsansvar i selskapets årsrapport.

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

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

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

2. Virksomhet

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

3. Selskapskapital og utbytte

Selvaag Bolig hadde per 31. desember

2015 en bokført egenkapital på NOK 2 549,2 millioner inkludert ikke-kontrollerende interesser. Styret mener at egenkapitalen er forsvarlig med tanke på selskapets formål, strategi og risikoprofil.

Utbytte

Selvaag Boligs mål er å forvalte konsernets ressurser slik at aksjonærene oppnår en avkastning i form av utbytte og kursstigning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringer. Selskapets mål er å betale ut utbytte to ganger i året 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 tidvis medføre lavere utbetaling av utbytte enn målsettingen.

NOK 0,70 per aksje ble utbetalt som utbytte for første halvår i oktober 2015. Styret foreslår et utbytte på NOK 0,80 per aksje for andre halvår 2015. Det totale utbyttet for 2015 vil da bli NOK 1,50 per aksje. Det tilsvarer 50 prosent av resultatet etter skatt og utgjør NOK 140,6 millioner.

Kjøp av egne aksjer

På generalforsamlingen 29. april 2015, ble det gitt fullmakt til styret i Selvaag Bolig for kjøp av inntil 9 376 569 egne aksjer, tilsvarende tilnærmet 10 prosent av aksjekapitalen. Fullmakten kan benyttes i forbindelse med eventuell senere nedsettelse av aksjekapitalen med generalforsamlingens samtykke, godtgjørelse til styrets medlemmer, for incentivprogram eller som oppgjør i eventuelle oppkjøp av virksomheter, samt for erverv av aksjer der dette er finansielt gunstig. Fullmakten kan benyttes flere ganger, og gjelder frem til ordinær generalforsamling i 2016, likevel senest til 30. juni 2016.

Aksjespareprogram for samtlige ansatte og aksjekjøpsprogram for ledelsen

Selskapet har et aksjespareprogram for selskapets ansatte som jobber i mer enn 50 prosent stilling. Bakgrunnen er at ansattes medeierskap antas å fremme

verdiskapning gjennom økt engasjement og lojalitet. Et aksjespareprogram stimulerer til bredt og langsiktig eierskap og gir medarbeiderne mulighet til å ta direkte del i selskapets verdiskapning. Ansatte kan kjøpe aksjer for inntil NOK 50 000 per år. Pris per aksje settes til børskurs redusert med en faktor som gjenspeiler verdireduksjon grunnet bindingstid/omsetningsbegrensning på to år. Med samme insentiv og bakgrunn har selskapet også et aksjekjøpsprogram for selskapets ledelse. Rammen for den årlige investeringen i aksjekjøpsprogrammet er inntil den enkeltes årlige bruttobonus. Pris per aksje settes til børskurs redusert med en faktor som gjenspeiler verdireduksjon grunnet bindingstid/omsetningsbegrensning på tre år. Ved utgangen av 2014 eide Selvaag Bolig 10 531 egne aksjer, og i perioden 12. oktober – 31. desember 2015 kjøpte selskapet ytterligere 459 853 egne aksjer til aksjeprogrammer for ansatte. I forbindelse med selskapets aksjesparingsprogram for ansatte ble 75 590 av disse solgt. Ved utgangen av 2015 eide Selvaag Bolig således 394 794 egne aksjer. Eitersom aksjeprogrammene videreføres i 2016 vil styret foreslå overfor generalforsamlingen at fullmakten forlenges med ett år frem til ordinær generalforsamling 2017.

Kapitalforhøyelse

På samme generalforsamling fikk styret fullmakt til å forhøye selskapets aksjekapital med inntil NOK 18 753 137, tilsvarende 9 376 569 aksjer. Fullmakten kan benyttes flere ganger, og gjelder frem til ordinær generalforsamling i 2016, likevel senest til 30. juni 2016. Fullmakten erstatter tidligere fullmakter for tilsvarende formål og omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger eller rett til å pådra selskapet særlige plikter. Fullmakten er ikke benyttet og styret vil foreslå, overfor årets generalforsamling, at den forlenges med ett år frem til ordinær generalforsamling 2017.

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 markedsmessige betingelser. Styret har retningslinjer som sikrer at ledende ansatte melder fra til styret hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i en avtale som inngås av selskapet. For ikke uvesentlige transaksjoner mellom selskapet og nærstående, vil styret innhente en uavhengig vurdering

og gjøre denne kjent for aksjeeierne.

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

Hovedaksjonær

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

5. Fri omsettelighet

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

6. Generalforsamling

Om generalforsamlingen

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

Innkalling

Ordinær generalforsamling er 29. april 2016 kl 10.00 i selskapets lokaler i Silurveien 2, Oslo.

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

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

Påmelding og fullmakt

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

Dagsorden og gjennomføring

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

Generalforsamlingen velger valgkomiteens medlemmer og valgkomiteens leder. Utover dette behandler generalforsamlingen de saker som for øvrig følger av lov eller vedtekter. Generalforsamlingsprotokollen offentliggjøres via en børs melding og gjøres tilgjengelig på selskapets nettside www.selvaagboligasa.no etter avholdt generalforsamling.

I 2015 ble generalforsamling avholdt 29. april, og ca. 61 prosent av totalt utestående aksjer og stemmer var representert.

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

7. Valgkomité

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

avholdt 30. august 2011.

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

Nåværende komité ble valgt på ordinær generalforsamling 10. april 2013, med unntak av Leiv Askvig som ble innvalgt på ekstraordinær generalforsamling den 9. desember 2014. Askvig erstattet Peter Groth, som samtidig ble valgt som styremedlem i selskapet. Alle valgkomiteens medlemmer er på valg i 2016. Komiteen består nå av:

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

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

8. Styrets sammensetning og uavhengighet

Styrets sammensetning

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

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

Selvaag Boligs styre er sammensatt slik at det ivaretar selskapets behov for kompetanse, kapasitet og mangfold. Det er vektlagt at et samlet styre innehar bred bakgrunn fra forretnings- og ledelse, med inngående forståelse for boligbransjen og eiendomsutvikling. En oversikt over de enkelte styremedlemmers kompetanse, bakgrunn og aksjeholdning i selskapet er tilgjengelig på selskapets nettsider www.selvaagboligasa.no. Virksomhetens ansatte skal representeres i styret med et gitt antall ansatte i henhold til gjeldende avtale. For tiden er det to ansattevalgte styremedlemmer. Ingen av de aksjonærvalgte styremedlemmene er ansatte eller har utført arbeid for Selvaag Bolig.

Aksjonærvalgte styremedlemmer velges for en periode på ett år. Ansattevalgte styremedlemmer velges for en periode på to år. Alle aksjonærvalgte styremedlemmer er på valg i 2016. 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 aksjonærfelleskapets beste.

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

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

For informasjon om styremedlemmenes aksjeholdning i Selvaag Bolig per 31. desember 2015, 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. Styret deltar i viktige strategiske diskusjoner gjennom året og forestår en årlig revisjon av selskapets treårsstrategi. Styret har i 2015 utarbeidet skisse til aksjespareprogram for alle ansatte og aksjekjøpsprogram for selskapets ledelse. Programmene ble innført av selskapet i andre halvår 2015. Programmene er omtalt i detalj i denne under punkt 3. Videre har styret ansvar for å etablere kontrollsystemer og sørge for at konsernet drives i samsvar med fastsatte verdigrunnlag, etiske retningslinjer og eiernes forventninger til samfunnsansvarlig drift. Styret plikter å påse at regnskap og formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll. Saker av vesentlig strategisk eller finansiell betydning behandles av styret. Styret har ansvar for å ansette daglig leder og etablere instruks,

fullmakter og betingelser for daglig leder, samt fastsette daglig leders lønn. Styret skal i tillegg ivareta aksjonærenes interesser samtidig som det har ansvar for selskapets øvrige interesser.

I 2015 ble det avholdt til sammen 9 styremøter hvorav alle med fysisk oppmøte.

Styreinstruks

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

Instruks til daglig leder

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

	Antall møter	Oppmøte i prosent
Olav Hindahl Selvaag	9 av 9	100 %
Karsten Bomann Jonsen	8 av 9	89 %
Gisele Marchand	9 av 9	100 %
Anne Sofie Bjørkholt	8 av 9	89 %
Peter Groth	6 av 9	67 %
Christopher Brunvoll	9 av 9	100 %
Marianne Ørnstrud	9 av 9	100 %

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

- Gisele Marchand (leder)
- Karsten Bomann Jonsen

I tillegg møter selskapets revisor fast i alle møtene.

Revisjonsutvalget er et forberedende og rådgivende utvalg for styret. Revisjonsutvalget skal: a) forberede styrets oppfølging av regnskapsrapporteringsprosessen, b) overvåke systemene for internkontroll og risikostyring, c) ha løpende kontakt med foretakets valgte revisor om revisjonen av årsregnskapet, d) vurdere og overvåke revisors uavhengighet og objektivitet i forhold til foretaket, herunder særlig i hvilken grad andre tjenester enn revisjon som er levert av revisor, utgjør en trussel mot revisors uavhengighet og objektivitet i forhold til foretaket. Det ble avholdt syv møter i revisjonsutvalget i 2015.

Styrets godtgjørelsesutvalg

Selskapet har etablert et godtgjørelsesutvalg som består av to medlemmer av styret, og disse er uavhengig av selskapets ledelse. Medlemmene av godtgjørelses-

utvalget oppnevnes av styret for en periode på to år, eller inntil de fratrer sin stilling som medlem av styret. For tiden består godtgjørelsesutvalget av:

- Olav H. Selvaag
- Peter Groth

Godtgjørelsesutvalget er et forberedende og rådgivende utvalg for styret og skal forberede styrets saker for vurdering og vedtak om godtgjørelse, samt andre tilknyttede forhold, til selskapets ledende ansatte. Godtgjørelsesutvalget skal bistå styret i å utforme prinsipper og strategier for godtgjørelse til selskapets ledelse. Selskapets godtgjørelsesutvalg rapporterer og gir anbefalinger til styret, men styret har ansvaret for gjennomføringen av slike anbefalinger. Selskapet har vedtatt egne instruksjoner for godtgjørelsesutvalget som fastsetter ytterligere detaljer om utvalgets plikter, sammensetning og prosedyrer. Utvalget har avholdt ett møte i 2015.

10. Risikostyring og internkontroll

Styrets ansvar og formål

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

Styrets gjennomgang og rapportering

Selvaag Bolig har en årlig strategisamling, som skal legge grunnlag for styrets handlinger og beslutninger gjennom året. Her gjennomgås de mest sentrale risikoenksområder og internkontrollsystemet.

Det gjennomføres en årlig kartlegging av selskapets risikofaktorer og risikostyring. Denne kartleggingen er sentral for styrets årlige strategisamling, og er førende for arbeidet med selskapets risikostyring. Det er etablert en overordnet styringsmodell for

løpende oppfølging, basert på konsernets strategi, verdigrunnlag og etiske retningslinjer. I tillegg er det utarbeidet prinsipper for rapportering innenfor de mest sentrale områdene, samt veiledninger og retningslinjer for sentrale prosesser og aktiviteter. Det er også etablert en fullmaktsmatrise for delegering av ansvar til definerte roller i organisasjonen. Alle ansatte har klare retningslinjer for hvor langt deres egen myndighet rekker, og hva som er neste instans for beslutning eller godkjenning.

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

Selvaag Boligs konsernregnskap blir avlagt etter gjeldende IFRS-regelverk. Styret mottar periodiske rapporter om selskapets finansielle resultater samt en beskrivelse av status for konsernets viktigste enkeltprosjekter. I tillegg utarbeides kvartalsvise økonomirapporter, som blir vedtatt av styret i forkant av kvartalsrapporteringen. Revisor deltar på møter med revisjonsutvalget og styremøtet knyttet til fremleggelse av foreløpig årsregnskap. Selskapets mest sentrale risikofaktorer står beskrevet i styrets årsberetning.

11. Godtgjørelse til styret

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

Selskapets styre mottok i 2015 en samlet godtgjørelse på NOK 1 627 000.

Godtgjørelse til de enkelte styremedlemmene i 2015 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 innsideregler for aksjehandel i selskapet. Det henvises til note 22 i konsernregnskapet for oversikt over aksjer eid av styremedlemmer.

12. Godtgjørelse til ledende ansatte

Som nevnt i punkt 9, er det etablert et kompensasjonsutvalg, bestående av to av styrets medlemmer, for å bistå styret i forbindelse med daglig leders ansettelsesvilkår, og i forbindelse med strategi og hovedprinsipper for kompensasjon til selskapets sentrale ledelse. Konsernets retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte er beskrevet i note 22 til årsregnskapet for konsernet. Hovedelementene i kompensasjonsordningen er den faste grunnlønnen. Variabel lønn i form av bonusutbetaling, basert på objektive, definerbare og målbare kriterier. For ledergruppen kan variabel lønn (bonus) ikke overstige 60 prosent av fastlønn, 67 prosent for administrerende direktør. Det er ikke utstedt opsjoner til ansatte eller tillitsvalgte i selskapet.

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

13. Informasjon og kommunikasjon

Selvaag Bolig tilstreber at all rapportering av finansiell og annen informasjon skal være rettidig og korrekt, og samtidig baseres på åpenhet og likebehandling av aktørene i verdipapirmarkedet. Selskapet følger Oslo Børs sin anbefaling om rappor-

tering av investorinformasjon, som trådte i kraft 1. januar 2012. Informasjonen fra Selvaag Bolig publiseres i form av årsrapport, kvartalsrapporter, presse- og børs-meldinger og investorpresentasjoner. All informasjon som anses som vesentlig for verdsettelse av selskapet blir distribuert og offentliggjort via Thomson Reuters og Oslo Børs' meldingssystem, samt på selskapets hjemmeside www.selvaagboligasa.no.

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

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

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

14. Selskapsovertakelse

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

Det er nedfelt i styreinstruksen til Selvaag Bolig ASA hvordan selskapets skal forholde seg dersom det fremmes et bud på selskapets aksjer. Styret skal i et slikt tilfelle avgi en

uttalelse som inneholder en vurdering av budet og en anbefaling til aksjeeierne om de bør akseptere budet eller ikke. Styret bør i denne vurderingen blant annet ta hensyn til hvordan et eventuelt oppkjøp vil innvirke på den langsiktige verdiskapingen i selskapet. Uttalelsen skal begrunnes.

15. Revisor

Valg av revisor

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

Revisors forhold til styre og revisjonsutvalg

Revisor redegjør for sitt arbeid og gir sin vurdering av selskapets økonomiske rapportering og interne kontroll overfor styret i forbindelse med årsregnskapet. Styret orienteres på dette møtet om hvilke tjenester i tillegg til revisjon som er utført gjennom året. Revisor har minst én gang i året møte med styret uten at selskapets ledelse er til stede. Revisor har rett til å delta på Selvaag Boligs generalforsamling. Revisor skal årlig bekrefte skriftlig til styret om at fastsatte uavhengighetskrav for revisor er oppfylt.

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

Styret orienterer generalforsamlingen om revisors godtgjørelse fordelt på revisjon og andre tjenester utover revisjon.

Samfunnsansvar

Selvaag Bolig skal oppfylle krav til:

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

Selvaag Bolig er blant de ledende bolig-utviklingselskaperne i Norge. Virksomhetens aktivitet har store ringvirkninger for norske underleverandører, offentlig velferd og verdiskaping. I 2015 omsatte virksomheten for 3,2 mrd. kroner ved hjelp av 99 årsverk. I 2014 medførte aktiviteten en samlet etterspørsel fra norske underleverandører tilsvarende om lag 2,25 milliarder kroner, og sikret om lag 1500 årsverk i tilknytning til hele verdikjeden

Selvaag Bolig skal skape verdier for samfunnet gjennom å bygge gode boliger med mest mulig boverdi og som flest mulig mennesker har råd til å kjøpe. Dette innebærer blant annet at selskapet prioriterer urbane pressområder, utvikler areal-effektive boliger med størst volum i lavere prisklasser, etterstreber kostnadseffektivitet, og jobber for sikre gode offentlige rammevilkår gjennom en tydelig tilstedeværelse i samfunnsdebatten.

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

Selskapet redegjør også for eierstyring og selskapsledelse. Redegjørelsen er tatt inn i denne årsrapporten samt på selskapets nettsider www.selvaagboligasa.no. Det jobbes kontinuerlig med å sikre at ansatte har kjennskap til og følger alle selskapets retningslinjer. For å sikre etterlevelse ble det i 2015 utviklet og implementert et obligatorisk e-læringskurs i etikk- og samfunnsansvar for alle ansatte. Ved utgangen av året hadde samtlige ansatte fullført og bestått kurset.

Menneskerettigheter og sosial dumping

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

Selvaag Bolig stiller krav om at sosial dumping ikke skal forkomme hos dets leverandører, samt at alle lovpålagte krav følges. Dette er blant annet tatt inn i kontrakter med leverandører av entreprenørtjenester. På denne måten bidrar selskapet til å sikre at samarbeidspartnere og leverandører arbeider i henhold til gjeldende lover og regler og at det ikke forekommer sosial dumping i verdikjeden. Arbeid som utføres i Norge av

ansatte fra leverandører og/eller samarbeidspartnere følger norsk tariff og norske lover. Leverandører som utfører arbeid på norske byggeplasser skal blant annet til enhver tid kunne dokumentere at arbeidskraften som benyttes på byggeplassene er lovlig. Dette følges opp med jevnlig kontroll.

Det har, selskapet bekjent, ikke forekommet sosial dumping eller brudd på menneskerettigheter i Selvaag Bolig eller hos selskapets leverandører i 2015. Selskapets rutiner for å sikre menneskerettigheter og motvirke sosial dumping anses å fungere godt, og arbeidet med å forbedre disse fortsetter i 2016. Det vises for øvrig til selskapets etiske retningslinjer punkt 3.8 «Arbeidsmiljø» inntatt på selskapets hjemmesider www.selvaagboligasa.no.

Arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold

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

Kompetanseheving

Alle medarbeidere gis mulighet til faglig utvikling og kompetanseheving, blant annet gjennom kurs, seminarer og faglige samlinger internt og eksternt. Alle ledere med personalansvar skal gjennomføre årlige medarbeider-samtaler. Kompetanseheving er et sentralt punkt i disse samtalene.

Medarbeidertilfredshet

Arbeidsmiljøet i Selvaag Bolig anses som godt. Selskapet måler medarbeidertilfredshet årlig. Resultatene fra målingen brukes som utgangspunkt for å utvikle tiltak og rutiner som gir bedre medarbeider-

tilfredshet og arbeidsmiljø. Medarbeider-tilfredsheten i selskapet er god, og målet er at selskapet skal være en av bransjens mest attraktive arbeidsplasser. I 2014 ble det, på bakgrunn av medarbeiderundersøkelsen, gjort en rekke tiltak blant annet for å styrke informasjonsflyten internt i selskapet, samt særskilte tiltak i de respektive avdelingene. Nye målinger viser at tiltakene har fungert godt. I 2015 ble Selvaag Bolig sertifisert som "great place to work". Sertifiseringen er utviklet av Great Place to Work Institute, og er basert på en global standard for hva som kjennetegner en god arbeidsplass.

Arbeidsmiljø og sykefravær

Styret legger vekt på at selskapene gir høy prioritet til arbeidet med å redusere sykefravær og forebygge skader. Konsernet har et mål om at sykefraværet skal være lavere enn 3,0 prosent. Sykefraværet i konsernet var 3,5 prosent i 2015 mot 3,1 prosent i 2014 og 4,0 prosent i 2013. For morselskapet var sykefraværet 2,7 prosent i 2015 mot 3,3 prosent i 2014 og 4,3 prosent i 2013. Det har ikke vært registrert skader med fravær blant selskapets ansatte i løpet av 2015. Selskapet jobber kontinuerlig med tiltak som reduserer sykefravær.

Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)

Selvaag Bolig har vedtatt retningslinjer basert på ISO-standarder for helse, miljø og sikkerhet. Gjennom byggherreforskriften og internkontrollforskriften oppfyller Selvaag Bolig kravene som stilles til byggherrer om oppfølging av sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på byggeplasser. I alle prosjekter blir det inngått avtaler i tråd med forskriftenes krav, og det rapporteres regelmessig på SHA til daglig leder og styre i tråd med forskriftenes retningslinjer. Selvaag Bolig stiller særskilte krav til SHA ved alle totalentrepriser. Egne bestemmelser er tatt med i alle kontrakter selskapet inngår med entreprenører om totalentreprise. Som byggherre utarbeider Selvaag Bolig SHA-plan for byggeprosjektene, og sikrer at totalentreprenøren følger opp

alle kravene som er definert i kontrakten. Det gjennomføres jevnlig kontrollert på byggeplass. Tiltak iverksettes umiddelbart dersom avvik avdekkes. Rutinene fungerer godt og videreføres.

Likestilling

Konsernet har som generell policy at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling eller annen form for diskriminering knyttet til kjønn eller etnisk bakgrunn. Konsernet vektlegger kompetanse, ikke kjønn, alder eller etnisk bakgrunn ved ansettelser. Av konsernets ansatte utgjør kvinner 47 prosent (50 prosent). Andel kvinnelige ledere utgjør 29 prosent (30 prosent).

Påvirkning av det ytre miljø

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

Bekjempelse av korrupsjon og prissamarbeid

Selvaag Bolig aksepterer ikke noen form

for korrupsjon. Ansatte skal utvise forsiktighet når det gjelder å motta eller yte gave, tjeneste eller annen ytelse fra eller til forretningsforbindelser.

Selvaag Bolig aksepterer ingen form for prissamarbeid med andre aktører. Ansatte skal ikke medvirke til noen form for prissamarbeid med forretningsforbindelser eller andre, som kan virke konkurransevridende eller i strid med gjeldende regler mot prissamarbeid og/eller kartellvirksomhet. Regler og praktisering er kjent blant ansatte, blant annet gjennom opplæringsprogrammer for nyansatte og gjennomgang ved fellessamlinger, og er tilgjengelig på selskapets hjemmesider. Det ble ikke avdekket tilfeller av prissamarbeid eller korrupsjon i 2015, og det jobbes kontinuerlig med å styrke ansattes kjennskap til selskapets rutiner, blant annet gjennom et obligatorisk kurs i etikk og samfunnsansvar som også omhandler temaet.

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

Brudd på etiske retningslinjer

Selskapets etiske retningslinjer pkt. 3.15 inneholder bestemmelser om rutiner ved eventuell mistanke om brudd på formelle lover og regler og selskapets etiske retningslinjer. Rutinen anviser den ansatte til å ta spørsmålet opp linjevei, eventuelt med juridisk direktør. I 2015 opprettet selskapet også en kanal for anonym varsling (whistleblowing) på selskapets intranettsider som går til selskapets juridiske direktør. Dette skal senke terskelen for å varsle om brudd. De etiske retningslinjene er tilgjengeliggjort på selskapets hjemmesider og intranett.

Styrets beretning



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

2015 ble et godt år for Selvaag Bolig med 935 solgte boliger til en samlet verdi av NOK 3,214 milliarder. Aktivitetsnivået i selskapet var høyt og ordreserven er god. Ved utgangen av året hadde selskapet 1 339 boliger i produksjon til en samlet salgsverdi på om lag NOK 4,74 milliarder. Dette vil bidra til å sikre fremtidig verdiskaping for selskapet. Selvaag Bolig har tomter til om lag 11 600 boliger i og rundt de fire største norske byene, flere spennende og lønnsomme utviklingsprosjekter, og er godt posisjonert for videre vekst. Styret foreslår et samlet utbytte for 2015 på NOK 1,50 per aksje.

Overblikk 2015

Hovedtrekk i utviklingen

Selvaag Bolig har hatt et høyt aktivitetsnivå i 2015, med godt salg og sterk

økonomisk utvikling. Totalt 935 boliger til en samlet salgsverdi på NOK 3,214 milliarder ble solgt i løpet av året. 828 boliger ble ferdigstilt og 893 boliger ble overlevert til kunde. Ved utgangen av

2015 hadde Selvaag Bolig høy produksjon og verdiskaping. I løpet av året ble det igangsatt bygging av 858 boliger, og ved utgangen av året hadde selskapet 1 339 boliger under bygging, hvorav 79 prosent var solgt. I satsningsområdet Rogaland var markedet derimot svært utfordrende. I satsningsområdene i og rundt Stor-Oslo, Trondheim og Bergen var boligsalget derimot jevnt og godt gjennom hele året.

I løpet av 2015 har Selvaag Bolig gjennomført flere disposisjoner for å ivareta og styrke posisjonen som en ledende boligutvikler i markedene

der selskapet opererer. Tomtebanken er styrket i flere av kjerneområdene, spesielt i og rundt Stor-Oslo, men også i Trondheim og Bergen. Ved utgangen av 2015 hadde Selvaag Bolig tomtebank som vil gi om lag 11 600 boliger, hvorav om lag 80 prosent er i Stor-Oslo. Selskapet har over tid vært godt etablert i Stor-Oslo, Stavanger og Trondheim, og i 2015 etablerte selskapet seg også med egen organisasjon i Bergen for å sikre bedre fremdrift og vekst i dette markedet. Målet er at selskapet i løpet av kort tid skal bli en av de største aktørene i Bergen. Selvaag Bolig er således til stede, med lokalt ansatte, i Norges fire største byområder der behovet for nye boliger er størst og er godt posisjonert for videre vekst. Selvaag Bolig utvikler også noe næringsseiendom, hovedsakelig i tilknytning til større boligprosjekter, der reguleringen krever dette. Dagens tomteportefølje inkluderer et samlet areal for næringsutvikling på ca. 100 000 kvadratmeter.

Konsernets virksomhet

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

Selvaag Bolig har ikke egen entreprenørvirksomhet, men inngår entrepriser på prosjektbasis. Dette gir selskapet mulighet til å kunne velge den beste og mest konkurransedyktige entreprenøren for hvert enkelt prosjekt. Konkurransutsetting av entreprisekontrakter gir økt fleksibilitet

og redusert markedsrisiko. Bruk av eksterne leverandører bidrar også til å redusere kapitalbindingen og gjennomføringsrisikoen gjennom byggefasen.

Konsernet har unik kompetanse innen ulike byggemetoder. Med en moderne og industriell tilnærming til boligbygging bidrar dette til å sikre lavere byggekostnader, rimeligere boliger for kjøperne og god fortjeneste for selskapet. Selskapet bygger blant annet boliger ved hjelp av moduler fra eksterne underleverandører i Baltikum og Polen med mange års produksjonserfaring og moderne fabrikker. Kvaliteten er høy, og innendørs produksjon bidrar til å redusere risiko for byggefeil.

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

Redegjørelse for årsregnskapet

Resultatregnskapet

(Tall for 2014 oppgis i parentes)

Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter for 2015 var NOK 3 246,0 millioner (2 945,2). Økningen fra 2014 til 2015 skyldes hovedsakelig flere overleverte boliger. Det ble i løpet av året overlevert 893 (861) boliger, hvorav 860 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (824). Disse overleverte enhetene utgjorde NOK 3 177,4 millioner (2 790,1) av totale inntekter.

Driftskostnader

Totale driftskostnader for 2015 ble NOK 2 841,7 millioner (2 579,5), hvorav prosjektkostnader utgjorde NOK 2 608,5 millioner (2 371,8). Prosjektkostnadene er hovedsakelig knyttet til byggekostnader for overleverte boliger. Av driftskostnadene utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 97,1 millioner (82,9).

Andre driftskostnader utgjorde NOK 120,4 millioner (132,6), hvorav NOK 51,4 millioner (62,7) var knyttet til salgs- og markeds-kostnader.

Posten andel resultat fra tilknyttede selskaper utgjorde NOK 8,3 millioner (32,4). Nedgangen skyldes hovedsakelig at et stort deleid prosjekt i Stockholm ble overlevert og bokført i fjor, samt en nedskrivning på NOK 10 millioner på i et deleid selskap på Vestlandet i 2015.

Driftsresultat

Konsernets driftsresultat endte på NOK 404,3 millioner (365,7). Ordinær EBITDA endte på NOK 428,4 millioner (386,9) for året, tilsvarende en margin på 13,2 prosent (13,1). EBITDA justert for finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene ble NOK 538,9 millioner (488,6).

Finansielle poster

Netto finansposter ble NOK -33,1 millioner for året mot NOK -17,0 millioner i 2014.

Resultat før skatt

Resultat før skatt ble NOK 371,2 millioner mot NOK 348,7 millioner året før. Årets skattekostnad var NOK 91,8 millioner (94,2). Skattekostnaden i konsernet inkluderer ikke skatteforpliktelse for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig konsern. Skatt på ikke-kontrollerende aksjonærers andel av perioderesultatet inngår i ikke-kontrollerende andel av resultat og egenkapital.

Konsernets nettoresultat ble NOK

279,4 millioner (254,5), hvorav NOK 281,1 millioner er fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (253,4) og NOK -1,8 millioner er fordelt på ikke-kontrollerende aksjonærer (1,2).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK 465,9 millioner i 2014 (187,3). Differansen mellom resultat før skatt og operasjonell kontantstrøm skyldes hovedsakelig nedgang i kundefordringer mot klientkonto hos eiendomsmeglere for overleverte boliger. Ofte vil innbetaling fra overleverte prosjekter skje i påfølgende kvartal fordi pengene står på meglers konto til tinglysning er klar. Økningen i kontantstrøm sammenlignet med fjoråret skyldes hovedsakelig flere overleverte enheter.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK -15,5 millioner (-5,7). Investering i deleide selskaper ble gjennomført med samlet kontantvederlag på NOK 44,4 millioner (38,9). Videre ble det solgt deleid virksomhet med samlet kontantvederlag på NOK 24,2 millioner (0,0), Utdelinger fra deleide virksomheter utgjorde NOK 1,9 millioner (45,6).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -344,1 millioner (-202,7). Endringen fra i fjor skyldes hovedsakelig utbetaling av utbytte på totalt NOK 178,2 fordelt med henholdsvis NOK 112,5 millioner for regnskapsåret 2014 og NOK 65,6 millioner for første halvår 2015. Til sammenligning ble det utbetalt NOK 46,9 millioner i utbytte i 2014. I tillegg kjøpte Selvaag Bolig ASA egne aksjer for NOK 10,9 millioner knyttet til aksjeprogram for ansatte. Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer utgjorde NOK 3,4 millioner (9,2). Øvrige kontantstrømmer tilsvarer netto nedbetaling av lån.

Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter økte med NOK 106,4 millioner i perioden til NOK 672,3 millioner (565,9).

Balanse

Totalkapitalen til Selvaag Bolig var NOK 6 251,1 millioner ved utgangen av 2015, sammenlignet med NOK 6 214,2 millioner året før. Konsernets varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) var bokført til NOK 4 715,4 millioner mot NOK 4 348,8 millioner ved utgangen av 2014. Økningen skyldes hovedsakelig kjøp av nye tomter.

Egenkapitalen var NOK 2 549,2 millioner ved utgangen av året (2 457,3), tilsvarende en egenkapitalandel på 40,8 prosent (39,5 prosent). Styret foreslår et utbytte til aksjonærene i Selvaag Bolig ASA på totalt NOK 1,50 per aksje for 2015, NOK 0,70 per aksje ble utbetalt som utbytte for første halvår i oktober 2015. Styret foreslår et utbytte på NOK 0,80 per aksje for andre halvår 2015. Det totale utbyttet for 2015 vil da bli NOK 1,50 per aksje. Det tilsvarer 50 prosent av resultatet etter skatt og utgjør NOK 140,6 millioner.

Konsernet hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 672,3 millioner per 31. desember 2015 (565,9). Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 235,4 millioner per 31. desember 2015 (51,2).

Ved utgangen av året hadde konsernet en samlet rentebærende gjeld på NOK 2 618,0 millioner (2 711,9) hvorav NOK 1 846,7 millioner (1 752,4) var langsiktig og NOK 771,3 millioner i kortsiktig rentebærende gjeld (959,5). Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld var på NOK 582,8 millioner (507,5), hvorav forskuddsbetalinger fra kunder utgjorde NOK 297,6 millioner (262,7).

Finansiering og gjeld

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i tre kategorier, 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån og 3) byggelån. Per 31. desember 2015 hadde konsernet topplån på NOK 494 millioner, tomtelån på NOK 1 094

millioner og byggelån på NOK 1 030 millioner. Topplånet besto av en obligasjon bokført til netto amortisert kost på NOK 494 millioner.

Konsernet har et usikret obligasjonslån på NOK 500 millioner, notert på Oslo Børs i tredje kvartal 2013. Lånet har fem års løpetid og kvartalsvis rentebetaling fra og med 27. september 2013. Lånerenten er tremåneders NIBOR pluss 475 basispunkter. Låneavtalen stiller betingelser om at konsernet må 1) ha minimum 25,0 prosent egenkapitalgrad frem til slutten av juni 2017, og deretter 27,5 prosent frem til forfall i juni 2018, og 2) ha en salgsgrad på minimum 60 prosent for boliger i produksjon. Per 31. desember 2015 var begge kravene overholdt med egenkapitalgrad og salgsgrad på henholdsvis 40,8 og 79 prosent. I september 2015 godkjente obligasjonseierne i et obligasjonseiermøte en endring i låneavtalens utbyttebestemmelse som gav Selvaag Bolig mulighet til å utbetale utbytte mer enn en gang i året.

Per 31. desember 2015 hadde konsernet to ubenyttede kassakredittfasiliteter, hver på NOK 150,0 millioner.

I Selvaag Bolig er hvert prosjekt plassert i et prosjektselskap. I tillegg til finansiering i morselskapet innebærer dette at hvert enkelt selskap søker om egen fremmedkapitalfinansiering i forbindelse med utvikling av et prosjekt. Tomtelånene blir konvertert til byggelån etter hvert som prosjektene blir igangsatt. Byggekostnadene er 100 prosent lånefinansiert og økt aktivitet i selskapene vil derfor medføre at byggelånene øker i takt med utbyggingen.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning. Bakgrunnen for dette er konsernets gode soliditet og finansielle stilling.

Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansen som har betydning for regnskapet.

Morselskapet Selvaag Bolig ASA

Driftsinntekter i morselskapet Selvaag Bolig ASA var på NOK 68,7 millioner (97,3), og årets driftsresultat var NOK -89,2 millioner (-39,7). Ordinært resultat for året var NOK 428,2 millioner (365,3). Resultatet for 2015 inneholder inntekter på NOK 702,2 millioner på mottatte konsernbidrag fra datterselskap. Resultatet for fjoråret inneholder en gevinst på NOK 35,0 millioner fra salg av tomt til datterselskap. Disse interne gevinstene er eliminert i konsernregnskapet.

Disponering av årsresultatet

Morselskapet Selvaag Bolig ASA hadde et årsresultat NOK 428,2 millioner i 2015 (365,3). Morselskapets egenkapital per 31. desember 2015 utgjorde NOK 2 498,0 millioner (2 219,4).

Styret foreslår at det utbetales utbytte på NOK 1,50 per aksje samlet for 2015, tilsvarende NOK 140,6 millioner. NOK 0,70 per aksje, tilsvarende NOK 65,6 millioner av dette, ble utbetalt i oktober 2015 basert på første halvårs resultat.

Strategi

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

I 2015 har selskapet jobbet aktivt med å styre virksomheten i tråd med vedtatt strategi, og sikre at selskapet kapitaliserer på konkurransefordelene denne gir. Selvaag Bolig har blant annet spisset og styrket tomtebanken utelukkende i geografiske satsningsområder, og har nå en sterk tomteportefølje og gjennomføringsevne i alle kjernemarkeder. Dette

danner et godt grunnlag for utvikling av boligprosjekter både på kort- og lang sikt. Selvaag Bolig har også kapitalisert på mulighetene selskapet har gjennom fritt entreprenørvalg. All bygging settes ut på anbud og nødvendig kapasitet kjøpes inn til markedets beste priser. Dette gir økte investeringsmuligheter, økt gjennomføringsevne, samt lavere risikoprofil og tilpasningsdyktighet til markeds-svingninger lokalt og nasjonalt. Selvaag Bolig er svært godt posisjonert for å nå både kortsiktige og langsiktige mål.

Risiko og risikostyring

Risikostyring

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

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

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

Markedsrisiko

Boligetterspørselen påvirkes av en lang rekke faktorer, både på mikro- og makronivå. Betydelige svingninger i det generelle rentenivået, og/eller vesentlige endringer i andre økonomiske variabler som potensielle boligkjøpere måtte være eksponert for, kan påvirke boligetterspørselen. Endringer i boligetterspørselen vil videre kunne påvirke Selvaag Boligs muligheter til å selge boliger til budsjetterte priser

innenfor planlagte tidsrammer. Dersom salgstakten blir lavere enn forventet grunnet endringer i markedsforhold, vil planlagt utbygging kunne bli utsatt. Selskapet har derfor interne krav knyttet til forhåndssalg, hvor regelen er at byggestart igangsettes først når det er solgt boliger tilsvarende 60 prosent av verdien i hvert byggetrinn i de respektive prosjektene.

Operasjonell risiko

Risiko knyttet til entreprenør

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

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

Reguleringsrisiko

Endringer i reguleringsplaner fra aktuelle myndigheter kan påvirke både fremdriften og gjennomførbarheten av Selvaag Boligs ulike prosjekter, og

kan således begrense muligheten til å utvikle eiendommene videre. Dette kan føre til utsettelse og økte kostnader.

Finansiell risiko

Kreditrisiko

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

Valutarisiko

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

Renterisiko

(egen finansiering, innskudd)

Renterisikoen er primært knyttet til konsernets likviditet. Videre har store endringer i rentenivået betydning for konsernets lånekostnader, og vil kunne påvirke verdivurderingen av selskapets eiendeler. Selskapet har valgt å ikke inngå noen former for sikringsavtaler, ettersom tomtelånene konverteres til byggelån etter hvert som det bygges.

Finansieringsrisiko

(tilgang på kapital)

Selvaag Bolig er avhengig av tilgang på kapital for å kunne kjøpe tomter og realisere prosjekter. På fremmedkapitalsiden har selskapet gode og nære relasjoner til sine hovedbankforbindelser, som er nordiske banker med god soliditet. Konkurransen mellom bankene opptattes som tilfredsstillende, og selskapet har derfor fått tilgang på nødvendig finansiering til sine pro-

sjekter. Dette kan imidlertid endre seg i fremtiden. Videre har selskapet også benyttet seg av finansiering i obligasjonsmarkedet. Selvaag Bolig benytter også andre løsninger ved nye tomtekjøp, blant annet avtaler med grunneiere om opsjon til fremtidig kjøp.

Likviditetsrisiko

Konservativ likviditetsstyring innebærer å ha tilstrekkelig likvide eiendeler og tilgjengelig finansiering gjennom kredittlinjer til å møte konsernets forpliktelse. I 2013 utstedte konsernet et obligasjonslån på NOK 500 millioner, og refinansierte store deler av lånene sine. Selskapet har en aktiv likviditetsforvaltning, og har fokus på å ha tilstrekkelig likviditet til enhver tid. Selskapet overvåker kontinuerlig prognoser og faktiske kontantstrømmer.

Styret mener at konsernet har en velbalansert eksponering mot finansiell- og likviditetsrisiko ved utgangen av året. Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter i Selvaag Bolig konsern utgjorde NOK 672,3 millioner ved utgangen av 2015 (565,9) og NOK 235,4 millioner i morselskapet Selvaag Bolig ASA (51,2). De likvide midlene besto i hovedsak av kontanter og bankinnskudd. Per 31. desember 2015 hadde konsernet to ubenyttede kassakredittfasisiteter, hver på NOK 150 millioner. Disse fornyes årlig. Det henvises for øvrig til tidligere punkt vedrørende finansiering og til note 16 i konsernregnskapet for en oversikt over lån, forfall og lånebetingelser.

Organisasjon

Selvaag Bolig ASA ble etablert i 2008. Selskapet er morselskap for de underliggende konsernselskapene, hvor den operasjonelle driften skjer. Ved utgangen av 2015 hadde konsernet Selvaag Bolig totalt 99 ansatte, hvorav 61 var ansatt i morselskapet, og 38 i datterselskapene.

Samfunnsansvar

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

Aksjonærinformasjon

Selvaag Bolig ASA ble notert på Oslo Børs 28. juni 2012. Per 31. desember 2015 hadde selskapet 1 840 aksjonærer (917), hvorav 100 var utenlandske (63). For detaljert aksjonærinformasjon, se note 13 i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA.

Transaksjoner med nærstående parter

Selvaag Bolig har ikke gjennomført noen vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2015. Det henvises til note 23 i konsernregnskapet for 2015 for ytterligere informasjon om transaksjoner med nærstående parter.

Eierstyring og selskapsledelse

Selvaag Bolig ASA skal ha høy standard på eierstyring og selskapsledelse. En sunn bedriftskultur er sentral for å sikre tilliten til selskapet, gi tilgang på kapital og sørge for god verdiskapning over tid. Alle aksjonærer skal behandles likt, og det skal være en klar arbeidsdeling mellom styret og selskapets ledelse. Selvaag Bolig følger den norske anbefalingen for eierstyring og selskapets ledelse av 30. oktober 2014.

En utfyllende redegjørelse for hvordan Selvaag Bolig forholder seg til de 15 punktene i anbefalingen finnes på selskapets hjemmeside www.selvaagboligasa.no og i årsrapporten for 2015.

Lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte

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

på. Selvaag Bolig har i 2015 innført aksjespareprogram for alle ansatte og aksjekjøpsprogram for selskapets ledelse. Dette er omtalt i denne rapporten i kapittelet om eierstyring og selskapsledelse.

Generalforsamling

Dato for ordinær generalforsamling er satt til 29. april 2016.

Fremtidsutsikter

Med godt boligsalg, sterke resultater og en rekke gode tomtekjøp i 2015 bekreftet Selvaag Bolig sin posisjon som en av landets ledende og lønnsomme boligutviklere.

Det siste året har markedene selskapet er til stede i utviklet seg ulikt. Det har vært god etterspørsel etter nye boliger i Bergen og Trondheim. Etterspørselen og prisene i Stor-Oslo ble drevet opp av rekordhøy innflytting og en historisk lav tilbudsside, og markedet i Stavanger-området falt på grunn av usikre økonomiske utsikter og rekordhøy tilbudsside. I løpet av året solgte Selvaag Bolig 935 boliger til

en verdi på over tre milliarder kroner. Dette er 49 flere boliger enn i 2014.

I løpet av året igangsatte Selvaag Bolig bygging av 858 nye boliger, og ferdigstilte 828 boliger. Ved utgangen av året hadde selskapet 1 339 boliger med en salgsverdi på 4,74 milliarder kroner under bygging. Hele 79 prosent av disse var allerede solgt ved årsskiftet.

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

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

Oslo, 11. mars 2016



Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder



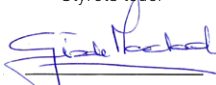
Peter Groth
Styremedlem



Karsten Bomann Jonsen
Styremedlem



Anne Sofie Bjørkholt
Styremedlem



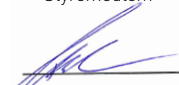
Gisele Marchand
Styremedlem



Marianne Ørnsrud
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Christopher Brunvoll
(valgt av de ansatte)



Baard Schumann
Daglig leder

Resultatregnskap

for perioden 1. januar - 31. desember

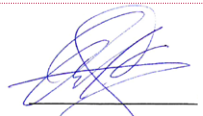
<i>(Beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)</i>	Note	2015	2014
Salgsinntekter	2	3 191 585	2 887 604
Øvrige inntekter	25	54 457	57 642
Sum driftsinntekter		3 246 042	2 945 246
Prosjektkostnader	5	(2 608 499)	(2 371 797)
Lønns- og personalkostnader, administrative funksjoner	6	(97 059)	(82 868)
Avskrivning og amortisering	9, 10	(24 085)	(21 205)
Andre driftskostnader	7	(120 389)	(132 586)
Øvrige gevinster (tap), netto		-	(3 482)
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	24	8 326	32 404
Sum driftskostnader		(2 841 706)	(2 579 534)
Driftsresultat		404 336	365 712
Finansinntekter	8	11 413	21 215
Finanskostnader	8	(44 561)	(38 221)
Netto finansposter		(33 148)	(17 006)
Resultat før skatt		371 188	348 706
Skattekostnad	19	(91 828)	(94 175)
Årets resultat		279 360	254 531
Poster i utvidet resultat som kan bli omklassifisert til resultatet			
Omregningsdifferanser		3 040	(182)
Årets totalresultat		282 400	254 349
Årets resultat tilordnet:			
Ikke-kontrollerende interesser		(1 771)	1 169
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		281 131	253 362
Årets totalresultat tilordnet:			
Ikke-kontrollerende interesser		(1 771)	1 169
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		284 171	253 180
Resultat per aksje for årets resultat fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA:			
Resultat per aksje (ordinært og utvannet), i kroner	14	3,00	2,70

Balanse

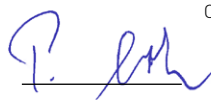
per 31. desember

(Beløp i 1 000 kroner)	Note	2015	2014
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Goodwill	9	383 376	383 376
Andre immaterielle eiendeler	9	13 799	32 199
Varige driftsmidler	10	20 314	17 395
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	24	183 443	156 723
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	23, 24	9 046	17 679
Andre langsiktige fordringer	11	105 545	104 116
Sum anleggsmidler		715 523	711 488
Omløpsmidler			
Varelager (eiendom)	5	4 715 399	4 348 805
Kundefordringer	11	110 288	440 283
Andre kortsiktige fordringer	11	37 571	147 738
Kontanter og kontantekvivalenter	12	672 284	565 930
Sum omløpsmidler		5 535 542	5 502 756
SUM EIEDELER		6 251 065	6 214 244
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	13	2 539 610	2 442 570
Ikke-kontrollerende interesser		9 582	14 728
Sum egenkapital		2 549 192	2 457 298
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		913	2 187
Forpliktelse ved utsatt skatt	19	158 837	205 355
Avsetninger	20	92 578	92 578
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		9 869	8 627
Langsiktig rentebærende gjeld	16	1 846 715	1 752 401
Sum langsiktig gjeld		2 108 912	2 061 148
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	771 302	959 518
Leverandørgjeld	17	100 120	187 348
Betalbar skatt	19	138 722	41 391
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	582 817	507 541
Sum kortsiktig gjeld		1 592 961	1 695 798
Sum gjeld		3 701 873	3 756 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 251 065	6 214 244

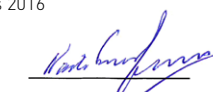
Oslo, 11. mars 2016




Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder



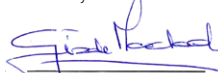
Peter Groth
Styremedlem



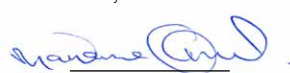
Karsten Bomann Jonsen
Styremedlem




Anne Sofie Bjørkholt
Styremedlem



Gjele Marchand
Styremedlem



Marianne Ørnsrud
Styremedlem
(valgt av de ansatte)



Christopher Brunvoll
(valgt av de ansatte)



Baard Schumann
Daglig leder

Endringer i egenkapital

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen innskutt kapital	Akkumulerte omregnings- differanser	Andre reserver	Tilbake- holdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke-kon- trollerende interesser	Sum egen- kapital
EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2015	187 511	1 394 857	700 629	897	3 528	155 147	2 442 569	14 728 *)	2 457 298
Utbytte	-	-	-	-	-	(178 155)	(178 155)	-	(178 155)
Tilbakekjøp av aksjer	(863)	-	-	-	-	(10 000)	(10 863)	-	(10 863)
Salg av aksjer til ansatte	151	-	-	-	-	1 736	1 887	-	1 887
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	(3 375)	(3 375)
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	281 131	281 131	(1 771)	279 360
Poster i utvidet resultat i perioden	-	-	-	3 040	-	-	3 040	-	3 040
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2015	186 799	1 394 857	700 629	3 937	3 528	249 859	2 539 609	9 582 *)	2 549 192
EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2014	187 511	1 394 857	700 629	1 079	3 528	(51 337)	2 236 267	22 718 *)	2 258 986
Utbytte	-	-	-	-	-	(46 878)	(46 878)	-	(46 878)
Overskuddsdeling til ekstern garantist	-	-	-	-	-	-	-	(159)	(159)
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	(9 000)	(9 000)
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	253 362	253 362	1 169	254 531
Poster i utvidet resultat i perioden	-	-	-	(182)	-	-	(182)	-	(182)
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2014	187 511	1 394 857	700 629	897	3 528	155 147	2 442 570	14 728 *)	2 457 298

*) 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	2015	2014
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skatt		371 188	348 706
Betalt skatt		(41 384)	(970)
Avskrivninger	9, 10	24 085	21 205
Øvrige gevinster (tap), netto		-	3 482
Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	24	(8 326)	(32 404)
Endring i varelager (eiendom)	5	(305 876)	27 670
Endring i kundefordringer	11	330 109	(332 454)
Endring i leverandørgjeld	17	(87 391)	71 332
Endring i øvrige arbeidskapitaleiendeler		105 420	120 637
Endring i øvrig arbeidskapitalgjeld		78 082	(39 953)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		465 907	187 251
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		(8 577)	(14 557)
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter avhendet	12	(114)	-
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter overtatt	12	691	2 184
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		24 180	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	24	(44 394)	(38 928)
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		10 886	-
Utbytte og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	24	1 850	45 623
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(15 478)	(5 678)
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	16	1 497 557	1 358 726
Nedbetaling av gjeld	16	(1 594 653)	(1 560 391)
Netto endring i kassekreditt	16	(55 017)	55 017
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		(178 155)	(46 878)
Utbetaling av overskuddsdeling og utbytte til ikke-kontrollerende interesser i datterselskaper	13	(3 375)	(9 159)
Tilbakekjøp av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	13	(10 870)	-
Salg av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA	13	438	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(344 075)	(202 685)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		106 354	(21 112)
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar	12	565 930	587 042
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	12	672 284	565 930

For ytterligere spesifikasjoner henvises det til note 12.

Noter

Note 1: Generell informasjon

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

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

Selskapets registrerte forretningsadresse er Silurveien 2, 0380 Oslo.

Note 2: Regnskapsprinsipper

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

2.1 Etterlevelse av prinsipper

Konsernregnskapet er utarbeidet i samsvar med Internasjonale Regnskapsstandarder (IFRS) og tolkninger som er utgitt av International Accounting Standards Board (IASB) og godkjent av EU per 31. desember 2015.

Styret vedtok avleggelse av konsernregnskapet den 11. mars 2016.

2.2 Grunnlag for utarbeidelse

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

2.3 Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

(a) Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

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

(b) Transaksjoner og balanseposter

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

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

2.4 Konsolidering

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

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

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

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

Endringer i konsernets eierinteresser i datterselskaper, som ikke resulterer i at konsernet mister kontroll, blir regnskapsført som egenkapitaltransaksjoner. Balanseført verdi av konsernets interesser og de ikke-kontrollerende interessene justeres for å reflektere

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

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

2.5 Segmentinformasjon

Driftssegmenter rapporteres i samsvar med den interne rapporteringen til administrerende direktør og ledergruppen. Denne gruppen er ansvarlig for å allokere ressurser og vurdere inntjeningen til driftssegmentene. Den interne rapporteringen anvender løpende avregnings

metode 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 for tjenesteelement.

2.6 Investering i tilknyttede selskap

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

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

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

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

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

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

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

2.7 Investeringer i felleskontrollerte ordninger

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

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

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

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

2.8 Virksomhetssammenslutninger

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

Virksomhetssammenslutninger regnskapsføres etter oppkjøpsmetoden. Oppkjøpet innregnes som summen av det overførte vederlaget, målt til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet, og eventuelle ikke-kontrollerende interesser i det overtatte selskapet. For hver virksomhetssammenslutning, måler oppkjøper de ikke-kontrollerende interessene i det oppkjøpte selskapet til virkelig verdi eller en forholdsmessig andel av det oppkjøpte selskaps 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 på oppkjøpstidspunktet (se note 2.8 ovenfor). Goodwill avskrives ikke, men testes årlig for verdifall. Med det formål å teste for verdifall, tilordnes goodwill til de kontantgenererende enheter (eller grupper av kontantgenererende enheter) i konsernet som forventes å oppnå fordeler av synergieffektene av sammenslutningen.

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

Ved avhendelse av den aktuelle kontantgenererende enheten, inkluderer verdien av goodwill som er henført til den kontantgenererende enheten, ved fastsettelse av gevinst eller tap ved avgang.

(b) Andre immaterielle eiendeler

Andre immaterielle eiendeler førstegangsinnregnes ved virksomhetssammenslutninger til virkelig verdi, og ellers til anskaffelseskost. Eiendelens restverdi og forventede brukstid vurderes årlig og justeres ved behov. En eiendels balanseførte verdi nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom balanseført verdi overstiger estimert gjenvinnbart beløp. Eventuell gevinst eller tap som oppstår ved avhendelse eller fjerning av en eiendel, fastsettes som

differansen mellom salgssum og balanseført verdi av eiendelen og innregnes i resultatet på linjen *Øvrige gevinster (tap), netto*.

2.10 Inntektsføring

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

(a) Salg av eiendom

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

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

(b) Leieinntekter

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

(c) Salg av tjenester

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

2.11 Varelager (Eiendom)

IAS 2 Beholdninger definerer varelager som eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet, i produksjonsprosessen for et slikt salg, eller som materialer eller utstyr som benyttes i produksjonsprosessen eller i tjenesteytelse.

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

Anskaffelseskost omfatter alle utgifter ved

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

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

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

2.12 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler innregnes til historisk kost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Historisk kost inkluderer utgifter som er direkte knyttet til anskaffelse av driftsmidler. Påfølgende utgifter inkluderer kun i driftsmidlenes balanseførte verdi eller som en separat eiendel, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler knyttet til eiendelen vil tilflyte konsernet og kostnaden kan måles pålitelig. Balanseført verdi av erstattede deler fraregnes. Alle andre reparasjoner og vedlikehold føres som en kostnad i perioden når den påløper. Avskrivning beregnes lineært, vanligvis over 3-10 år.

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

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

2.13 Finansielle eiendeler

Finansielle eiendeler førstegangsinnregnes til virkelig verdi. Den etterfølgende målingen avhenger av eiendelens klassifisering. Konsernet klassifiserer finansielle eiendeler i to kategorier: investeringer til virkelig verdi over resultatet og lån og fordringer. Klassifiseringen avhenger av art og hensikten med de finansielle eiendelene og fastsettes

av ledelsen ved førstegangs innregning. Konsernet har ingen vesentlige finansielle eiendeler som er klassifisert til virkelig verdi over resultatet.

Lån og fordringer

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

Nedskrivning av finansielle eiendeler

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

2.14 Finansielle forpliktelser

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

Lån

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

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

Leverandørgjeld og annen gjeld

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

2.15 Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter som presenteres i kontantstrømoppstillingen omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide investeringer med opprinnelig løpetid på tre måneder eller mindre. Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter

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

2.16 Egenkapital

Et egenkapitalinstrument er enhver kontrakt som gjelder interesse i et foretaks eiendeler etter at alle forpliktelser er fratrukket. Egenkapitalinstrumenter utstedt av konsernet innregnes til mottatt beløp, fratrukket direkte utstedelsesutgifter (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 transaksjonsutgifter og tilhørende skatteeffekter) inkluderes i egenkapitalen som tilskrives eierne av selskapet.

2.17 Inntektsskatt

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

Betalbar skatt

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

Endring i utsatt skatt

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

Utsatt skatt innregnes for skattemessige midlertidige forskjeller knyttet til investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, og andeler i felleskontrollerte virksomheter,

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

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

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

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

Betalbar og utsatt skatt for året

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

2.18 Avsetninger

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

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

beregnes avsetningen som nåverdien av de forventede fremtidige kontantstrømmene.

2.19 Leieavtaler

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

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

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

2.20 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	Endring	Påvirkning	Trer i kraft fra
IFRIC 21 Avgifter	Fortolkningen slår fast at avgifter til det offentlige som ikke er skatt skal innregnes som en forpliktelse først når forpliktelsen er pådratt, dvs at det ikke er mulig å unngå den.	Mai 2011.	1. januar 2014.
Forbedringsprosjektet 2011-2013	IFRS 3 klargjør at alle slags etableringer av felleskontrollerte ordninger faller utenfor reglene i standarden som krever oppkjøpsmetoden. Unntaket gjelder bare for regnskapet til fellesordningen.	Fortolkningen har ingen vesentlig påvirkning på årsregnskapet.	Regnskapsåret 2015.
	IAS 40 er endret for å klargjøre at tilleggstjenester som har betydning for om en eiendom er eierbenyttet, ikke har direkte overføringsverdi til IFRS3 i spørsmålet om eiendommen utgjør virksomhet eller ikke.	Konsernet er ikke påvirket av endringen.	Regnskapsåret 2015.

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 2015.

Ledelsen forventer at disse standardene og tolkningene vil anvendes i konsernregnskapet fra regnskapsåret 2016 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 er ikke tatt med i tabellen nedenfor.

Standard/fortolkning	Endring	Påvirkning	Trer i kraft fra
IAS 19 Pensjon	IAS 19 er endret slik at de ansattes andel av den årlige pensjonspremie heretter reduserer årets pensjonskostnad nå den ansattes andel utgjør en fast prosent av lønnen.	Konsernet anser ikke at endringen vil påvirke regnskapet.	Regnskapsåret 2016.
Note-initiativet	IAS 1 er endret for å klargjøre vesentlighetsprinsippet, bruk av bruddsummer og oppsplitting av regnskapslinjer, og presisering av at noterekkfølgen kan velges fritt. Poster i utvidet resultat fra egenkapitalmetodeinvesteringer skal deles i to avhengig av om de reklassifiseres eller ikke.	Konsernet anser at endringene vil medføre at mindre vesentlig informasjon kan tones ned, og at andre måter å organisere note-informasjonen kan bli aktuell. For øvrig vil ikke endringen påvirke regnskapet.	Regnskapsåret 2016.
IFRS 10, IAS 28	Endringen klargjør at: - unntaket fra plikten til konsernregnskap gjelder også for mellomholding - datterselskap av investeringsselskap som driver med tjenester skal konsolideres - bruk av egenkapital-metoden for investering i selskaper som er investeringsselskaper kan velge å videreføre virkelig verdi selv om investor ikke er et investeringsselskap	Konsernet anser ikke at endringen vil påvirke regnskapet.	Regnskapsåret 2016.
Forbedringsprosjektet 2010-2012	IFRS 2 er endret slik at opptjeningsvilkårene for aksjebasert avlønning nå er inndelt i tjenestevilkår og vilkår knyttet til oppnåelse av mål.	Konsernet har ingen opsjonsordning, og konsernet er derfor ikke påvirket av endringen.	Regnskaps-året 2016 (år som påbegynnes 1.2.2015 eller senere).
	IFRS 3 er endret slik at endringer i betinget eller senere.) vederlag som ikke er egenkapital alltid skal måles løpende til virkelig verdi over resultatet.	Konsernet har ingen oppkjøp med betinget vederlag for tiden, men endringen kan få betydning for fremtidige oppkjøp.	
	IFRS 8 stiller nå krav til å redegjøre for vurderingene som er gjort dersom drifts-segmenter er aggregert. Driftssegmentene som er slått sammen må identifiseres, og det må opplyses om hvilke økonomiske indikatorer som er vurdert når man har konkludert med at de har tilsvarende økonomiske karakteristika. Endringen krever også en avstemning av segmenteiendelene mot balansen dersom dette opplyses om til øverste beslutningstaker.	Tidligere var driftssegmentet Boligutvikling inndelt i Stor-Oslo, resten av Norge og Utland. Dette er nå slått sammen til ett segment, da alle prosjekter følges opp individuelt uavhengig av geografisk plassering. Konsernet er ikke påvirket av endringen.	
	I konklusjonsunderlaget til IFRS 13 er det tatt inn tekst som klargjør at rentefrie kortsiktige fordringer og gjeldsposter fortsatt kan måles til fakturabeløpet dersom virkningen av diskontering er uvesentlig.	Konsernet er ikke påvirket av endringen.	
	IAS 16 og IAS 38 er endret for å klargjøre hvordan revalueringsmetoden påvirker brutto verdi i anleggsnoten og akkumulert avskrivning, og åpner for to løsninger.	Konsernet anvender ikke revaluerings-metoden og er derfor ikke påvirket.	
	IAS 24 utvider nøkkelpersonell til å omfatte innleide selskaper som leverer ledelsestjenester.	Konsernet er ikke påvirket av endringen.	

Forbedringsprosjektet 2012-2014	IFRS 5 er klargjort slik at endring i avhendelsesmåten fra salg til utdeling eller vise versa ikke er å anse som en «endring i avhendelsesplanen» som utløser retrospektiv korreksjon.	Konsernet vurderer at endringene ikke vil påvirke regnskapet.	Regnskapsåret 2016.
	IFRS 7 er tydeliggjort når det gjelder spørsmålet om det foreligger «fortsatt involvering» i finansielle eiendeler som er overført til andre, slik at spørsmålet om fortsatt balanseføring er aktuelt.		
	IFRS 7 er presisert slik at opplysninger om nettopresentasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser kun kreves medtatt i delårsrapporter dersom det kreves av IAS 34.		
	IAS 19 presiserer nå at diskonteringsrenten for pensjon skal identifiseres ut fra høykvalitets bedriftsobligasjoner i den valuta som pensjonen er uttrykt i, og ikke renten i det landet der ordningen befinner seg.		
	Endringen i IAS 34 klargjør at enkelte noteopplysninger kan gis andre steder i delårsrapporten enn i selve delårsregnskapet. I så fall må det kryssrefereres til informasjonen fra delårsregnskapet.		

Note 3: Viktige regnskapsvurderinger og estimering under usikkerhet

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

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

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

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

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av råtomt, prosjekter under utvikling og ferdigutviklede enheter, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket 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 2014 til 2015 og ledelsen har vurdert det slik at enhver rimelig endring i sentrale forutsetninger, som diskonteringsrente og estimerte kontantstrømmer, ikke vil føre til et behov for å skrive ned balanseført verdi av goodwill. Se også note 9.

Avsetninger

Konsernet avsetter for kontraktsmessige forpliktelser, f.eks. knyttet til infrastruktur og bygging av garasje plasser når plikten til slike investeringer ikke motsvares av tilsvarende inntekter. 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. I tillegg består segmentet Øvrig av servicetjenester, samt uallokerte inntekter og kostnader.

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

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

Per 31. desember 2015

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Boligutvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	3 205 890	23 174	3 229 064
Prosjektkostnad	(2 518 225)	(1 005)	(2 519 230)
Andre driftskostnader	(63 853)	(153 595)	(217 448)
EBITDA (løpende avregning)	623 812	(131 426)	492 386

Avstemming EBITDA til Driftsresultat:

EBITDA (løpende avregning)	623 812	(131 426)	492 386
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	(3 075 641)	-	(3 075 641)
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	3 094 974	-	3 094 974
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	2 432 341	-	2 432 341
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	(2 523 964)	-	(2 523 964)
Avskrivning og amortisering	-	(24 085)	(24 085)
Andel resultat fra tilknyttede selskaper	8 328	-	8 328
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	559 849	(155 511)	404 336

Enheter i produksjon	1 339	I/A	I/A
Overleverte enheter	893	I/A	I/A

Per 31. desember 2014

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Boligutvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	3 089 625	23 585	3 113 210
Prosjektkostnad	(2 400 501)	(1 376)	(2 401 877)
Andre driftskostnader	(76 509)	(139 388)	(215 897)
EBITDA (løpende avregning)	612 615	(117 179)	495 436

Avstemming EBITDA til Driftsresultat:

EBITDA (løpende avregning)	612 615	(117 179)	495 436
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	(2 942 115)	-	(2 942 115)
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 772 328	-	2 772 328
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	2 329 255	-	2 329 255
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	(2 300 396)	-	(2 300 396)
Avskrivning og amortisering	-	(21 205)	(21 205)
Andel resultat fra tilknyttede selskaper	32 404	-	32 404
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	504 091	(138 384)	365 712

Enheter i produksjon	1 308	I/A	I/A
Overleverte enheter	861	I/A	I/A

Note 5: Varelager (eiendom)

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Tomter	Lånekostnader tomt	Aktiverte pro- sjektkostnader	Total
Per 1. januar 2014	1 615 885	137 483	2 530 482	4 283 850
Tilgang	16 913	32 920	2 343 390	2 393 223
Oppkjøp av datterselskaper	31 718	-	11 811	43 529
Reklassifisering fra tomter til aktiverte projektkostnader	(174 792)	(37 129)	211 921	-
Varekostnad på overleverte enheter (projektkostnader)	(8 615)	-	(2 353 182)	(2 361 797)
Årets nedskrivning (projektkostnader)	-	-	(10 000)	(10 000)
Regnskapsført verdi 31. desember 2014	1 481 109	133 274	2 734 422	4 348 805
Tilgang	714 265	20 988	2 234 412	2 969 665
Oppkjøp av datterselskaper	-	-	5 428	5 428
Reklassifisering fra tomter til aktiverte projektkostnader	(304 068)	(38 364)	342 432	-
Varekostnad på overleverte enheter (projektkostnader)	(31 950)	(6 458)	(2 570 091)	(2 608 499)
Årets nedskrivning (projektkostnader)	-	-	-	-
Regnskapsført verdi 31. desember 2015	1 859 356	109 440	2 746 603	4 715 399
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>			2015	2014
Råtomt			1 968 795	1 614 382
Prosjekter under utvikling			2 368 510	2 360 274
Ferdigutviklede enheter			378 094	374 149
Sum varelager			4 715 399	4 348 805

Oppkjøp av datterselskap i 2015 var Dockside Næring AS.

Oppkjøp av datterselskaper i 2014 besto av kjøp av de tidligere deleide selskapene Nordic Residential S.L. og Nordic Sol Commercial S.L.

Kapitaliseringssetter benyttet ved beregning låneutgifter kvalifisert for balanseføring var fra 3,3 % til 3,7 % i 2015.

Tilsvarende satser i 2014 var fra 3,9 % til 4,0 %.

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

Verdivurdering av eiendommer

Tomter inngår i varelageret og vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. En intern verdivurdering av eiendommene som inngår i varelageret gjøres ved hvert årsskifte for å bestemme netto salgsverdi for den enkelte tomt/eiendom.

På forespørsel fra konsernet har i tillegg Akershus Eiendom utført en ekstern verdivurdering av konsernets eiendommer per 31. desember 2015. 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 881 millioner utover bokført verdi for eiendommene som inngår i råtomt (tomtebank).

Nedskrivningstest varelager

Konsernet har ikke foretatt nedskrivninger knyttet til varelageret (bygninger og tomter) for 2015. I 2014 ble det foretatt en nedskrivning på NOK 10 millioner på et parkeringsanlegg på Lørenskog.

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

Note 6: Lønns- og personalkostnader

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2015	2014
Lønnskostnader	(99 154)	(91 139)
Arbeidsgiveravgift	(16 278)	(15 420)
Pensjonskostnader	(4 405)	(5 523)
Andre personalkostnader	(8 600)	(6 658)
Lønnskostnader aktivert på varelager	31 378	35 871
Sum lønns- og personalkostnader	(97 059)	(82 868)
Gjennomsnittlig antall ansatte	99	99

Spesifikasjon av pensjonskostnader

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2 015	2014
Pensjonskostnader - innskuddsbasert- og uførepensjonsordning	(3 376)	(2 959)
Pensjonskostnader - ytelsesbasert	(130)	(1 788)
Andre pensjonskostnader (inkludert AFP)	(899)	(776)
Netto pensjonskostnader	(4 405)	(5 523)

Per 31. desember 2015 var 95 ansatte inkludert i den innskuddsbaserte pensjonsordningen. I tillegg var 4 ansatte medlemmer av en lukket ytelsesordning med en bokført forpliktelse på NOK 0,8 millioner. 71 nåværende ansatte er inkludert i førtidspensjonsordning (AFP). Se også note 8 i årsregnskap til Selvaag Bolig ASA.

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

Note 7: Andre driftskostnader

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2015	2014
Drift og vedlikehold		(24 766)	(21 348)
Rådgivningskostnader		(22 161)	(22 236)
Provisjoner og andre salgsrelaterte kostnader		(51 439)	(62 714)
Tap på fordringer	11	(732)	(1 794)
Øvrige driftskostnader		(21 291)	(24 494)
Sum andre driftskostnader		(120 389)	(132 586)

Drift og vedlikehold inkluderer utgifter til leieavtaler og drift av hovedkvarteret til konsernet, samt tjenester kjøpt av Selvaag Gruppen på totalt NOK 10,2 millioner (6,8) i 2015. Det henvises til note 23 transaksjoner med nærstående parter for ytterligere spesifikasjoner.

Nedgangen i provisjoner og salgsrelaterte kostnader sammenlignet med fjoråret skyldes færre salgsstarter og at det er brukt mindre midler på sentral markedsføring.

Øvrige driftskostnader består i hovedsak av utgifter til administrasjon av hovedkvarteret til konsernet, herunder tjenester kjøpt fra Selvaag Gruppen på totalt NOK 2,5 millioner i 2015, det samme som i 2014.

Note 8: Finansinntekter og -kostnader

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2015	2014
Renteinntekt på finansielle eiendeler målt til amortisert kost		9 686	16 473
Agio		-	3 079
Andre finansinntekter		2 984	1 663
Sum finansinntekter		12 670	21 215
Rentekostnader på finansielle forpliktelser målt til amortisert kost		(55 890)	(65 033)
Aktiverte renter tomtelån	5	20 988	32 920
Sum rentekostnader		(34 902)	(32 113)
Disagio		(1 270)	(1 209)
Andre finanskostnader		(9 646)	(4 899)
Sum finanskostnader		(45 818)	(38 221)
Netto finansposter		(33 148)	(17 006)

Note 9: Immaterielle eiendeler

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Goodwill	Andre immaterielle eiendeler		Sum
		Varemerker	Leiekontrakter	
Anskaffelseskost 31.12.2013	383 376	50 000	44 545	477 921
Tilganger	-	-	-	-
Avganger	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2014	383 376	50 000	44 545	477 921
Tilganger	-	-	-	-
Avganger	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2015	383 376	50 000	44 545	477 921
Akkumulert amortisering 31.12.2013	-	(22 500)	(20 939)	(43 439)
Nedskrivninger	-	-	-	-
Amortisering	-	(10 000)	(8 907)	(18 907)
Akkumulert amortisering 31.12.2014	-	(32 500)	(29 846)	(62 346)
Nedskrivninger	-	-	-	-
Amortisering	-	(10 000)	(8 400)	(18 400)
Akkumulert amortisering 31.12.2015	-	(42 500)	(38 246)	(80 746)
Balansført verdi 31. desember 2014	383 376	17 500	14 699	415 575
Balansført verdi 31. desember 2015	383 376	7 500	6 299	397 175
Forventet levetid	-	5 år *)	5 år *)	
Amortiseringsmetode	-	Lineært	Lineært	

*) Forventet levetid frem til september 2016.

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

2015	Goodwill
Boligutvikling	382 176
Øvrig	1 200
Sum	383 376

2014	Goodwill
Boligutvikling	382 176
Øvrig	1 200
Sum	383 376

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

Basert på en ekstern verdivurdering av eiendommene som inngår i råtomt (tomtebank), indikeres det merverdier på NOK 881 millioner utover bokført verdi, ref. note 5. Merverdiene er knyttet til kontantgenererende enhet Boligutvikling. Konsernet forventer at merverdiene i dagens tomtebank vil bli realisert gjennom utvikling av prosjekter i løpet av de neste 5-10 år.

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

		Endring antall boliger i året		
		-10 %	+0	+10 %
Endring i margin	-0,5 pp	-16 %	-6 %	5 %
	+ 0 pp	-11 %	-	11 %
	+ 0,5 pp	-6 %	6 %	17 %

b) Varemerke

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

c) Andre immaterielle eiendeler

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

Note 10: Varige driftsmidler

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Maskiner og anlegg	Inventar og annet utstyr	Total
Anskaffelseskost 31.12.2013	-	10 454	10 454
Tilgang 2014	3 556	11 769	15 325
Avgang 2014	-	(1 333)	(1 333)
Omregningsdifferanser	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2014	3 556	20 890	24 446
Tilgang 2015	6 409	2 168	8 577
Avgang 2015	-	(31)	(31)
Omregningsdifferanser	-	58	58
Anskaffelseskost 31.12.2015	9 965	23 085	33 050
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2013	-	(5 540)	(5 540)
Avskrivninger 2014	(118)	(2 181)	(2 299)
Avgang 2014	-	732	732
Omregningsdifferanser	-	56	56
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2014	(118)	(6 933)	(7 051)
Avskrivninger 2015	(1 611)	(4 074)	(5 685)
Avgang 2015	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2015	(1 729)	(11 007)	(12 736)
Netto regnskapsført verdi 31.12.2014	3 438	13 957	17 395
Netto regnskapsført verdi 31.12.2015	8 236	12 078	20 314
Forventet levetid	3-5 år	3-5 år	
Avskrivningsmetode	Lineært	Lineært	

Note 11: Kundefordringer og andre fordringer

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2015	2014
Fordringer fra salg av tomter	37 726	36 450
Selgerkreditter	29 748	28 604
Andre lån og fordringer	38 071	39 061
Sum andre langsiktige fordringer	105 545	104 116
<i>(amounts in NOK 1,000)</i>	2015	2014
Kundefordringer	110 288	440 283
Kortsiktig ikke-rentebærende fordringer mot Selvaag Gruppen	-	1 275
Andre fordringer *)	34 182	119 613
Andre kortsiktige finansielle fordringer	34 182	120 888
Forskuddsbetalte kostnader	3 389	26 850
Sum andre kortsiktige fordringer	37 571	147 738

*) Besto i 2014 hovedsakelig av fordringer fra salg av tomter og næringseiendom.

Konsernets kundefordringer og andre fordringer er i NOK.

Analyse av forfalte kundefordringer ved periodeslutt	2015	2014
Ikke forfalt	111 428	438 789
Forfalt dag 1-100	(1 396)	925
Forfalt → 100 dager	2 637	7 950
Brutto kundefordringer	112 669	447 664
Tapsavsetninger	2 381	7 381
Netto kundefordringer	110 288	440 283
Tap på fordringer	2015	2014
Endring i tapsavsetning	(5 000)	453
Fordringer avskrevet som tap i løpet av året	5 732	1 341
Tap på fordringer i resultatregnskapet	732	1 794

Note 12: Tilleggsinformasjon til oppstilling av kontantstrømmer

Oppkjøp av virksomheter og datterselskaper

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

(Beløp i 1 000 kroner)	2015	2014
Omløpsmidler	6 127	45 057
Gjeld	(6 127)	(25 366)
Virkelig verdi av eksisterende eierinteresser i tilknyttede selskaper på oppkjøpstidspunktet	-	(19 691)
Totalt vederlag	-	-
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper	-	-
Kontanter i overtatte virksomheter	691	2 232
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter overtatt	691	2 232

Oppkjøp i 2015 består av det tidligere deleide selskapet Dockside Næring AS.

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

Avgang av virksomheter og datterselskaper

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

(Beløp i 1 000 kroner)	2015	2014
Omløpsmidler	588	-
Gjeld	(114)	-
Gevinster (tap) fra avgang av virksomheter og datterselskaper	-	-
Totalt vederlag	474	-
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper	474	-
Kontanter i solgte virksomheter	(588)	-
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter avhendet	(114)	-

Avgang i 2015 var selskapet Kaldnes Eiendom AS.

Kontanter og kontantekvivalenter

(Beløp i 1 000 kroner)	2015	2014
Bundet bankkonto	97 917	96 415
Ikke bundne bankinnskudd og kontanter	574 367	469 515
Total	672 284	565 930

Bundne midler består hovedsakelig av sikkerhet for garantier gitt iht. § 12 i Bustadoppføringslova.

Rente inn- og utbetalinger

Inn- og utbetaling av renter er klassifisert som operasjonelle aktiviteter. Utbetalinger har vært NOK 136 millioner i 2015 og NOK 137 millioner i 2014. Innbetaling av renter har vært NOK 5 millioner i 2015 og NOK 13 millioner i 2014.

Note 13: Egenkapital og aksjonærforhold

Innskutt kapital

<i>(Beløp i 1 000 kroner, unntatt antall aksjer)</i>	Antall aksjer	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt kapital	Sum innskutt kapital
Egenkapital per 31. desember 2014	93 755 157	187 511	1 394 857	700 629	2 282 997
Kjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte	(431 622)	(863)	-	-	(863)
Salg av aksjer til ansatte	75 590	151	-	-	151
Egenkapital per 31. desember 2015	93 399 125	186 799	1 394 857	700 629	2 282 285

Selskapets aksjekapital per 31. desember 2015 var NOK 186,8 millioner (fratrukket egne aksjer), og består av 93 399 125 fullt innbetalte ordinære aksjer pålydende NOK 2,00. Per 31. desember 2014 var aksjekapitalen NOK 187,5 millioner, og besto av 93 755 157 fullt innbetalte ordinære aksjer pålydende NOK 2,00. Alle utstedte aksjer har like rettigheter. Endringen i 2015 skyldes tilbakekjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte og salg av aksjer til ansatte.

Selskapet eier 394 794 egne aksjer per 31. desember 2015 (10 531 egne aksjer per 31. desember 2014).

Styret i Selvaag Bolig ASA har fullmakt fra generalforsamlingen til å erverve egne aksjer med pålydende verdi inntil NOK 18 753 137. Det beløp som betales per aksje skal være minimum NOK 10 og maksimum NOK 30. Styret kan benytte fullmakten i forbindelse med eventuell senere nedskrivning av aksjekapitalen med generalforsamlingens samtykke, godtgjørelse til styrets medlemmer, for incentivprogram eller som oppgjør i eventuelle oppkjøp av virksomheter, samt for å erverve aksjer der dette er finansielt gunstig. Styret står fritt til hvilke måter erverv og avhendelse av aksjer kan skje. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2016 og foreslås forlenget med ett år frem til generalforsamling i 2017.

Videre har styret i Selvaag Bolig ASA fullmakt fra generalforsamlingen til å forhøye aksjekapitalen, i en eller flere omganger, med inntil NOK 18 753 137. Fullmakten kan benyttes ved utstedelse av vederlagsaksjer under incentivordninger, vederlagsaksjer ved erverv av virksomhet innen Selskapets formål og nødvendig styrking av Selskapets egenkapital. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2016. Aksjeeieres fortrinnsrett til tegning av aksjer kan settes til side. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eierandeler enn penger eller rett til å pådra Selskapet særlige plikter. Fullmakten omfatter ikke beslutning om fusjon. Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2016 og foreslås forlenget med ett år frem til generalforsamling i 2017.

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	
	31.12.15	31.12.14	2015	2014	31.12.15	31.12.14
Nesttun Pluss AS/KS	25,0 %	25,0 %	(1 748)	1 184	9 605	14 728
Løren 2B AS/IS	3,7 %	3,7 %	-	(15)	-	-
Selvaag Bolig Vaagen AS	20,0 %	20,0 %	(23)	-	(23)	-
			(1 771)	1 169	9 582	14 728

I 2015 ble det utbetalt NOK 3,4 millioner i utbytte (9,0), slik at egenkapitalen til ikke-kontrollerende interesser ble redusert til NOK 9,6 millioner (14,7).

Eierstruktur

Per 31. desember 2015 hadde konsernet 1840 aksjonærer, hvorav 100 aksjonærer utenfor Norge. Per 31. desember 2014 hadde konsernet 917 aksjonærer, hvorav 63 aksjonærer utenfor Norge.

KONSERNREGNSKAP

De 20 største aksjonærene per 31. desember 2015 var som følger:

Aksjonær	Ordinære aksjer	Eier-/stemmeandel %
SELVAAG GRUPPEN AS	50 180 087	53,5 %
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	5 657 160	6,0 %
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL	2 648 779	2,8 %
MP PENSJON PK	2 477 321	2,6 %
J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	2 190 874	2,3 %
PARETO AS	2 065 624	2,2 %
US BK EVERMORE GLO VAL FUND	1 489 383	1,6 %
VERDIPAPIRFONDET PARETO INVESTMENT	1 465 000	1,6 %
STOREBRAND NORGE I	1 300 800	1,4 %
THE BANK OF NEW YORK MELLON	1 251 136	1,3 %
HOLTA INVEST AS	1 200 000	1,3 %
STATE STREET BANK AND TRUST CO.	1 114 573	1,2 %
HOLBERG NORDEN	910 217	1,0 %
UTHALDEN A/S	861 581	0,9 %
VERDIPAPIRFONDET DELPHI NORDEN	819 213	0,9 %
STOREBRAND VERDI	750 473	0,8 %
FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELI	717 592	0,8 %
DELPHI KOMBINASJON	554 269	0,6 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	515 000	0,5 %
BANAN II AS	455 190	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	78 624 272	83,9 %
Øvrige aksjonærer	15 141 416	16,1 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

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

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

Styremedlemmene og administrerende direktør hadde ingen opsjoner i selskapet i årene 2014 og 2015. Se note 22 for en oversikt over styremedlemmenes og administrerende direktørs beholdninger av selskapets aksjer.

Note 14: Resultat per aksje

Resultat per aksje er beregnet som årets resultat dividert med et vektet gjennomsnitt av antall utstedte aksjer. Det er ingen utvanningseffekter relatert til aksjekapitalen i 2015 og 2014.

	2015	2014
Årets resultat som kan henføres selskapets aksjonærer, i 1.000 kroner	281 131	253 362
Vektet gjennomsnitt av antall utstedte aksjer	93 733 327	93 765 688
Resultat per aksje i kroner	3,00	2,70
Utvannet resultat per aksje i kroner	3,00	2,70

Note 15: Utbytte

Selskapet har fra 2015 etablert en policy om halvårlig utbytte. Styret har foreslått et utbytte på NOK 0,80 per aksje for andre halvår 2015, totalt NOK 75 millioner. Videre ble det utbetalt NOK 0,70 per aksje for første halvår, til sammen NOK 65,6 millioner. Samlet utbytte for 2015 tilsvarer 50 % av resultat etter skatt. For 2014 ble det utbetalt NOK 112,5 millioner, tilsvarende NOK 1,20 per aksje. Dette utgjorde 44 % av resultat etter skatt. Utbyttet for andre halvår 2015 skal godkjennes av generalforsamlingen 29. april 2016 og er ikke bokført i konsernregnskapet.

Note 16: Rentebærende gjeld

Spesifikasjon av rentebærende gjeld

(Beløp i 1 000 kroner)	2015	2014
<i>Langsiktig gjeld</i>		
Banklån	1 352 424	1 260 970
Obligasjonslån	494 291	491 431
Sum langsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost	1 846 715	1 752 401
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Banklån	771 302	959 518
Annen kortsiktig gjeld	-	-
Sum kortsiktig rentebærende gjeld til amortisert kost	771 302	959 518
Sum rentebærende gjeld til amortisert kost	2 618 017	2 711 919

Per 31. desember 2015 hadde konsernet to kassakredittfasiliteter, hver på NOK 150,0 millioner. Det var ikke trukket på noen av fasilitetene.

Konsernet utstedte i andre kvartal 2013 et usikret obligasjonslån på NOK 500 millioner. Lånet har fem års løpetid og kvartalsvis rentebetaling fra og med 27. september 2013. Lånerenten er tremåneders NIBOR pluss 475 basispunkter. Låneavtalen stiller betingelser om at konsernet må 1) ha minimum 25,0 prosent egenkapitalgrad frem til slutten av juni 2017, og deretter 27,5 prosent frem til forfall i juni 2018, og 2) ha en salgsgrad på minimum 60 prosent for boliger i produksjon. Per 31. desember 2015 var begge kravene overholdt. Obligasjonslånet ble notert på Oslo Børs i tredje kvartal 2013. I september 2015 godkjente obligasjonseierne en endring i låneavtalens utbyttebestemmelse som ga Selvaag Bolig mulighet til å utbetale utbytte mer enn en gang i året.

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i tre kategorier, 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomte lån og 3) byggelån. Per 31. desember 2015 hadde konsernet topplån på NOK 494 millioner, tomte lån på NOK 1 094 millioner og byggelån på NOK 1 030 millioner. Topplånet besto av en obligasjon bokført til netto amortisert kost på NOK 494 millioner.

Selskap (Beløp i 1 000 kroner)	Låneinstrument	Långivere	2015	Valuta	Forfall
Selvaag Bolig ASA	Obligasjonslån	Obligasjonseiere	494 291	NOK	27.06.18
Selvaag Bolig ASA	Tomtelån	DNB	193 994	NOK	31.12.2016
Selvaag Bolig ASA	Kassekreditt	DNB	-	NOK	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig ASA	Revolver	DNB	-	NOK	31.12.2016
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Tomtelån	DNB / Handelsbanken	108 300	NOK	30.09.2018
Skårer Bolig AS	Tomtelån	DNB	195 000	NOK	19.11.2015
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Tomtelån	DNB / Handelsbanken	26 743	NOK	31.12.2016
Selvaag Bolig Vestfold AS	Tomtelån	DNB	54 250	NOK	31.12.2016
Selvaag Løren 7 AS	Tomtelån	DNB	42 000	NOK	31.12.2016
Selvaag Løren 7 AS	Tomtelån	DNB	68 500	NOK	28.02.2017
Selvaag Boligutvikling I - Kilenkollen	Tomtelån	DNB	78 000	NOK	30.04.2017

KONSERNREGNSKAP

Selvaag Bolig Hovinenga AS	Tomtelån	DNB / Handelsbanken	132 000	NOK	31.10.2016
Jaasund AS	Tomtelån	SR Bank	53 245	NOK	31.12.2018
Lervik Brygge	Tomtelån	SR Bank	61 232	NOK	31.12.2018
Aase Gaard AS	Tomtelån	SR Bank	17 963	NOK	31.12.2017
Selvaag Bolig Ballerud AS	Tomtelån	Sparebanken Øst	48 000	NOK	01.01.2017
Selvaag Bolig Oppløpet AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	225 000	NOK	31.12.2016
Selvaag Bolig Stasjonsby I AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	18 000	NOK	31.05.2018
Vestparken AS	Byggelån	DNB	40 645	NOK	31.03.2017
Selvaag Bolig Glassverket AS	Byggelån	DNB	15 558	NOK	31.01.2018
Selvaag Bolig Nybyen Økern AS	Byggelån	DNB	99 956	NOK	31.12.2019
Selvaag Bolig Kornmoenga AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	5 000	NOK	30.03.2017
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	97 313	NOK	31.12.2016
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	80 000	NOK	31.10.2017
Strandkanten Pluss II KS	Byggelån	DNB	20 131	NOK	30.04.2017
Nyhavn Pluss	Byggelån	DNB	202 277	NOK	30.03.2017
Lade Allé 67 / 69 Holding AS	Byggelån	Sparebank 1 Midt-Norge	217 891	NOK	04.11.2017
Aase Gaard Bolig II AS	Byggelån	SR Bank	7 728	NOK	30.05.2017
Øvrige selskaper	Andre lån	DNB / Handelsbanken	15 000	NOK	2016-2020
Sum rentebærende gjeld			2 618 017		

Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder NIBOR med et tillegg. Per 31. desember 2015 var gjennomsnittlig rentesats for topplån 5,88 %, tomte lån 3,42 % og byggelån 3,21 %. Forskjellene mellom de oppgitte nominelle rentesatsene og effektiv rente anses å være uvesentlige. Varighet på byggelån følger ferdigstillelse og overlevering av boliger slik at endelig nedbetaling skjer når prosjektet er fullført.

Selskap (Beløp i 1 000 kroner)	Låneinstrument	Långivere	2014	Valuta	Forfall
Selvaag Bolig ASA	Obligasjonslån	Obligasjonseiere	491 431	NOK	27.06.18
Selvaag Bolig ASA	Tomtelån	DNB	161 994	NOK	31.12.2016
Selvaag Bolig ASA	Kassekreditt	DNB	55 017	NOK	Ikke spesifisert
Selvaag Bolig ASA	Revolver	DNB	-	NOK	31.12.2015
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Tomtelån	DNB / Handelsbanken	109 300	NOK	30.09.2018
Skårer Bolig AS	Tomtelån	Storebrand	195 000	NOK	19.11.2015
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Tomtelån	DNB / Handelsbanken	67 556	NOK	31.12.2016
Selvaag Bolig Vestfold AS	Tomtelån	DNB	54 250	NOK	31.12.2016
Selvaag Løren 7 AS	Tomtelån	DNB	42 000	NOK	31.12.2016
Jaasund AS	Tomtelån	SR Bank	62 510	NOK	31.12.2018
Lervik Brygge	Tomtelån	SR Bank	21 300	NOK	31.12.2015
Aase Gaard AS	Tomtelån	SR Bank	23 913	NOK	31.12.2017
Nyhavn Pluss	Tomtelån/byggelån	DNB	70 628	NOK	30.03.2017
Selvaag Bolig Lilloøyden AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	296 351	NOK	31.12.2015
Selvaag Bolig Vestfold AS	Byggelån	DNB	17 619	NOK	30.11.2015
Selvaag Bjørnåsen Nord AS	Byggelån	DNB	103 540	NOK	30.09.2015
Selvaag Bolig Stasjonsby I AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	102 133	NOK	31.05.2015
Selvaag Bolig Formtoppen AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	75 089	NOK	30.09.2015
Selvaag Bolig Oppløpet AS	Byggelån	DNB / Handelsbanken	38 000	NOK	31.12.2016
Øya Lervig Brygge AS	Byggelån	DNB	363 719	NOK	31.03.2016
Strandkanten Pluss II KS	Byggelån	DNB	74 097	NOK	30.04.2017
Lade Allé 67 / 69 Holding AS	Byggelån	Sparebank 1 Midt-Norge	75 058	NOK	04.11.2017
Øvrige selskaper i Stor-Oslo	Tomtelån	DNB / Sparebanken Øst	41 000	NOK	2017
Øvrige selskaper i Stor-Oslo	Byggelån	DNB	22 140	NOK	2015 - 2017
Øvrige selskaper i Resten av Norge	Tomtelån	DNB/SR Bank	20 388	NOK	2015
Øvrige selskaper i Resten av Norge	Byggelån	SR Bank	66 575	NOK	2015 - 2017
Øvrige selskaper	Andre lån	DNB / Sparebanken Øst / Bancaja	61 311	-	2015 - 2022
Sum rentebærende gjeld			2 711 919		

Rentesatsene fastsettes basert på 3 måneder NIBOR med et tillegg. Per 31. desember 2014 var gjennomsnittlig rentesats for topplån 5,95 %, tomte lån 3,92 % og byggelån 3,73 %. Forskjellene mellom de oppgitte nominelle rentesatsene og effektiv rente anses å være uvesentlige. Varighet på byggelån følger ferdigstillelse og overlevering av boliger slik at endelig nedbetaling skjer når prosjektet er fullført.

Langsiktig rentebærende gjeld**Forfallsplan for langsiktige lån**

År	2015	2014
Tilbakebetales i løpet av 2016	-	727 519
Tilbakebetales i løpet av 2017	801 135	336 844
Tilbakebetales i løpet av 2018	930 626	663 241
Tilbakebetales i løpet av 2019	99 954	-
Tilbakebetales i løpet av 2020 eller senere	15 000	24 796
Total	1 846 715	1 752 400

Kortsiktig rentebærende gjeld

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

Forfallsplan for kortsiktige lån

År	2015	2014
Tilbakebetales 0-6 måneder etter periodeslutt	-	143 801
Tilbakebetales 6-12 måneder etter periodeslutt	771 302	815 717
Sum	771 302	959 518

Pantstillelser og garantier mv.

Sikrede lån	2015	2014
Banklån - finansinstitusjoner	2 123 726	2 220 488
Regnskapsført verdi av eiendom stilt som sikkerhet for banklån	2015	2014
Varelager	4 492 119	4 186 021

Note 17: Leverandørgjeld og annen gjeld

(Beløp i 1 000 kroner)	2015	2014
Leverandørgjeld	100 120	187 348
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld til Selvaag Gruppen	-	1 867
Påløpte kostnader	224 129	191 813
Andre kortsiktige finansielle forpliktelser	-	-
Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende finansiell gjeld	224 129	193 680
Annen kortsiktig gjeld *)	358 688	313 861
Sum annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	582 817	507 541

*) Forskuddsbetalinger fra kunder utgjorde NOK 297,6 millioner i 2015. Disse utgjorde NOK 262,7 millioner i 2014.

Leverandørgjeld

Konsernets leverandørgjeld har følgende aldersfordeling per 31. desember:

Forfallsplan	2015	2014
Tilbakebetales 0-3 måneder etter periodeslutt	100 120	187 348
Tilbakebetales 3-6 måneder etter periodeslutt	-	-
Netto leverandørgjeld	100 120	187 348

Note 18: Kapitalforvaltning og finansiell risikostyring

18.1 Finansielle risikofaktorer

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

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

(a) Markedsrisiko

(i) Valutarisiko

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

(ii) Prisrisiko

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

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

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

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

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

Konsernets maksimale eksponering for kredittrisiko omfatter klassene «Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler» og «Kontanter og kontantekvivalenter». Se note 18.3 for balanseførte verdier av disse klassene 31. desember 2015 og 2014.

(c) Likviditetsrisiko

Konservativ likviditetsstyring innebærer å ha tilstrekkelig likvide eiendeler og tilgjengelig finansiering gjennom kredittlinjer til å møte konsernets forpliktelser. I 2013 utstedte konsernet et obligasjonslån på NOK 500 millioner, og refinansierte store deler av lånene sine. Selskapet har en aktiv likviditetsforvaltning, og har fokus på å ha tilstrekkelig likviditet til enhver tid. Selskapet overvåker kontinuerlig prognoser og faktiske kontantstrømmer.

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

Forfallsprofil for konsernets forpliktelse (nominelle verdier)**Rentebærende forpliktelse**

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	Total per 31.12.2015	← 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	→ 10 år
Banklån *)	16	2 238 853	818 260	1 292 020	128 574	-	-
Annen rentebærende gjeld	16	573 218	29 400	543 818	-	-	-
Sum rentebærende forpliktelse		2 812 071	847 660	1 835 838	128 574	-	-

Ikke-rentebærende forpliktelse

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	Total per 31.12.2015	← 1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år	→ 10 år
Leverandørgjeld	17	100 120	100 120	-	-	-	-
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld til Selvaag Gruppen	17	-	-	-	-	-	-
Påløpte kostnader	17	224 129	224 129	-	-	-	-
Andre kortsiktige finansielle forpliktelse	17	-	-	-	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	17	358 688	358 688	-	-	-	-
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	18.3	9 869	-	9 869	-	-	-
Sum ikke-rentebærende forpliktelse		692 806	682 937	9 869	-	-	-

*) Inkluderer estimerte rentebetalinger.

Forfallsprofil for konsernets forpliktelse (nominelle verdier)**Rentebærende forpliktelse**

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

Ikke-rentebærende forpliktelse

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

*) 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, men unntak for modulprosjekter som skal ha 16 %. For å optimalisere kapitalstrukturen vurderer ledelsen alle tilgjengelige finansieringskilder på en løpende basis. Kapitalbehov er i hovedsak finansiert gjennom en konsernkontoordning der utvalgte selskaper i Selvaag Bolig konsern inngår. I tillegg har selskapet to trekkfasiliteter på NOK 150 millioner hver som kan benyttes til generell finansiering av konsernet.

18.3 Finansielle eiendeler og forpliktelser

Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)

Note	2015		2014		
	Virkelig verdi over resultatet	Lån og fordringer	Virkelig verdi over resultatet	Lån og fordringer	
Finansielle eiendeler					
		-	9 046	-	17 679
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	105 545	-	104 116
Andre langsiktige fordringer	11	-	114 591	-	121 795
Langsiktige finansielle eiendeler					
Kundefordringer		-	110 288	-	440 283
Andre kortsiktige finansielle fordringer	11	-	34 182	-	120 888
Kontanter og kontantekvivalenter		-	672 284	-	565 930
Kortsiktige finansielle eiendeler					
Finansielle eiendeler		-	931 345	-	1 248 896

	Virkelig verdi over resultatet	Finansiell gjeld til amortisert kost	Virkelig verdi over resultatet	Finansiell gjeld til amortisert kost	
Finansielle forpliktelser					
Langsiktig rentebærende gjeld	16	-	1 846 715	-	1 752 401
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		-	9 869	-	8 627
Langsiktige finansielle forpliktelser					
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	-	771 302	-	959 518
Leverandørgjeld		-	100 120	-	187 348
Andre kortsiktige ikke-rentebærende finansielle forpliktelser	17	-	224 129	-	193 680
Kortsiktige finansielle forpliktelser					
Finansielle forpliktelser		-	2 952 135	-	3 101 574

Klasser av finansielle eiendeler og forpliktelser

(Beløp i 1 000 kroner)

Note	2015	2014
Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler		
	9 046	17 679
Lån til tilknyttede selskaper og felles kontrollerte virksomheter		
Andre anleggsmidler	11	104 116
Kundefordringer		440 283
Andre kortsiktige finansielle fordringer	11	120 888
Sum kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler		
	259 061	682 966
Kontanter og kontantekvivalenter		
	672 284	565 930
Leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser		
	9 869	8 627
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		
Leverandørgjeld		187 348
Andre kortsiktige ikke-rentebærende finansielle forpliktelser	17	193 680
Sum leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser		
	334 118	389 655
Rentebærende forpliktelser		
	1 846 715	1 752 401
Langsiktige rentebærende gjeld	16	
Kortsiktige rentebærende gjeld	16	959 518
Sum rentebærende forpliktelser		
	2 618 017	2 711 919

Sensitivitetsanalyse

Renterisiko

2015			
Justering i rentenivået i basispunkter	50	100	150
Effekt - Banklån	(10 861)	(21 721)	(32 582)
Effekt - Andre lån	(2 464)	(4 929)	(7 393)
Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)	(13 325)	(26 650)	(39 975)
2014			
Justering i rentenivået i basispunkter	50	100	150
Effekt - Banklån	(11 279)	(22 558)	(33 837)
Effekt - Andre lån	(2 464)	(4 928)	(7 391)
Effekt på kontantstrøm (i 1 000 kroner)	(15 991)	(31 981)	(47 972)

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 2014 og 2015 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: Nivå 2: Faktorer utover noterte priser (inkludert i nivå 1) som er observerbare for eiendeler eller forpliktelser, enten direkte (dvs. som priser) eller indirekte (dvs. utledet fra priser).
- Nivå 3: Faktorer for eiendeler eller forpliktelser som ikke er basert på observerbare markedsdata (ikke-observerbare faktorer).

Kundefordringer og andre kortsiktige og langsiktige finansielle eiendeler

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

Kontanter og kontantekvivalenter

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

Leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser

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

Rentebærende forpliktelser

Virkelig verdi av finansielle forpliktelser for informasjonsformål estimeres ved å diskontere fremtidige kontraktsfestede kontantstrømmer ved å benytte dagens markedsrente tilgjengelig for konsernets tilsvarende finansielle instrumenter.

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

Note 19: Skatt

Spesifikasjon av inntektsskatt

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2015	2014
Betalbar skatt	(138 722)	(41 391)
For lite avsatt skatt tidligere år	(461)	(744)
Endring i utsatt skatt	47 355	(52 040)
Skattekostnad i resultatregnskapet	(91 828)	(94 175)

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

Avstemming mellom nominell og effektiv skattesats:

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2015	2014
Resultat før skattekostnad	371 189	348 706
Beregnet skatt etter nominell sats (27 %)	(100 221)	(94 151)
Skattepliktig inntekt under fritaksmetoden, i samsvar med skatteloven § 2-38	(143)	(2 197)
Andre ikke-fradragsberettigede kostnader	(10 414)	(8 572)
Andre ikke skattepliktige inntekter	3 274	1 997
Andre poster	721	-
Ikke resultatført eiendel ved utsatt skatt	-	-
Endring i skattesats (fra 27 % til 25 %)	12 707	-
Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	2 248	8 749
Skattekostnad	(91 828)	(94 175)
Effektiv skattesats *)	24,7 %	27,0 %

*) Forskjellen mellom effektiv og nominell skattesats i 2015 og 2014 skyldes hovedsakelig endring i skattesats, betydelig overskudd i deltakerlignede selskaper med ikke-kontrollerende interesser, samt skattefrie gevinster ved salg av datterselskaper innenfor fritaksmetoden. Resultat før skatt inneholder både Selvaag Bolig ASAs og ikke-kontrollerende interessers andel av resultatet i deltagerlignede selskaper. Skattekostnaden i konsernet inkluderer derimot ikke skatteforpliktelse for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig konsern. Ikke-kontrollerende interessers andel av resultat i deltagerlignede selskaper behandles derfor som en permanent forskjell i konsernets skatteberegning. Skatt på ikke-kontrollerende interessers andel av perioderesultatet inngår i minoritetens andel av resultat og egenkapital. Fra inntektsåret 2016 er skattesatsen på alminnelig inntekt i Norge redusert til 25 % og utsatt skatt forpliktelse per 31. desember 2015 er beregnet med en skattesats på 25 %. Effekten på årets skattekostnad utgjør NOK -12,7 millioner.

Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

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

Utsatt skatt per 31. desember

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2015		2014	
	Eiendel	Forpliktelse	Eiendel	Forpliktelse
Anleggsmidler	-	1 007	-	709
Varelager (eiendom)	-	196 095	-	227 617
Fordringer	235	-	-	29
Kortsiktig gjeld	15 293	-	3 337	-
Langsiktig gjeld	18 086	-	19 552	-
Skattemessig underskudd til fremføring	4 651	-	112	-
Sum midlertidige forskjeller	38 265	197 102	23 001	228 355
Ikke regnskapsført utsatt skatt			-	
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt i balansen	(158 837)		(205 355)	

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

Selvaag Bolig ASA har i 2015 kjøpt selskaper med utviklingstomter. Disse selskapene hadde ingen virksomhet utover å eie en tomt, og kjøpene er derfor innregnet som kjøp av enkelteieendeler. Ved kjøp av enkelteieendeler innregnes ikke utsatt skatt, hvilket innebærer at tomteverdien innregnes netto etter utsatt skatt, ref IAS 12.22 c. Tomtene har en bokført verdi på 205 millioner per 31.12.2015 og målt med nominell skattesats på 25 % knytter det seg en latent skatt til disse på 48,5 millioner som ikke er innregnet i balansen.

Netto bevegelse i utsatt skatt er som følger:

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2015	2014
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 1. januar	(205 355)	(154 097)
Oppkjøp av datterselskaper	345	-
Avgang av datterselskaper	-	782
Innregnet i oppstillingen av totalresultat	47 355	(52 040)
Innregnet direkte i oppstillingen av endringer i egenkapital	(1 182)	-
Netto eiendel (forpliktelse) ved utsatt skatt per 31. desember	(158 837)	(205 355)

Note 20: Avsetninger

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2 015	2 014
Avsetninger for avtalefestet infrastruktur	92 578	92 578
Andre langsiktige avsetninger	-	-
Sum langsiktige avsetninger for andre forpliktelser	92 578	92 578

Avsetninger til avtalefestet infrastruktur er knyttet til infrastruktur og bygging av garasjeplasser på Lørenskog. Infrastruktur utgjør om lag NOK 20 millioner og forventes å forfalle løpende fra 2017 og fremover. Forpliktelser til bygging av garasjeplasser er knyttet til tidligere oppførte bygg der det skal stilles et avtalt antall garasjeplasser til disposisjon. På nåværende tidspunkt er forpliktelsene oppfylt gjennom midlertidig parkering. Videre utbygging av områdene avgjør når de midlertidige parkeringsplassene fjernes og utløser bygging av permanente garasjeplasser. Forpliktelsene forfaller således når prosjektene realiseres. Tidspunkt for realisering av garasjeforpliktelsene antas å ligge flere år frem i tid.

Utvikling i perioden

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2 015	2 014
Per 1. januar	92 578	92 578
Forpliktelser oppstått i løpet av året og effekter av estimatendringer	-	-
Benyttede beløp	-	-
Reklassifisering etter virksomhetssammenslutning	-	-
Reklassifisering av pensjonsforpliktelser	-	-
Forpliktelser i oppkjøpt virksomhet	-	-
Per 31. desember	92 578	92 578

Note 21: Betingede forpliktelser og garantier

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

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2015	2014
Betalingsgaranti ovenfor leverandør	23 823	-
Ikke innkrevd kapital - kommandittselskaper	17 838	17 838
Sum betingede forpliktelser	41 661	17 838

Konsernet har gitt selvskyldnergarantier på NOK 707,0 millioner i 2015 og NOK 886,6 millioner i 2014. Selvskyldnergarantiene er hovedsakelig knyttet til garantier gitt av Selvaag Bolig ASA i forbindelse med interne overføringer av tomter og tilhørende tomte- og byggelån fra Selvaag Bolig ASA til datterselskaper. Konsernet oppfyller krav i henhold til Bustadoppføringslova § 12 og § 47 gjennom kjøpte garantier. I tillegg stilles det byggherre-garantier overfor totalentreprenører. Forpliktelsene knyttet til garantiene er ikke balanseført.

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

Denne oppstillingen av godtgjørelse gjelder for arbeid utført av ledende ansatte i Konsernet. I henhold til Allmennaksjeloven §6-16a skal Styret utarbeide en erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og andre ledende ansatte. Konsernet har følgende prinsipper for fastsettelse av godtgjørelse til administrerende direktør og ledergruppen: Uttalelsen fra styret sier at lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og ledelsen skal være konkurransedyktig, og total godtgjørelse skal reflektere omfanget av deres ansvar. Ledende ansatte kan motta godtgjørelse som en bonus i tillegg til grunnlønn, dersom visse ytelsekriterier er oppfylt, i tillegg til ordinær tilleggs godtgjørelse 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):

2015	Stilling	Lønn	Bonus	Pensjon	Annet	Total
Baard Schumann	CEO/Administrerende direktør	3 310	1 943	72	117	5 441
Sverre Molvik	CFO/Finansdirektør	1 960	1 140	72	18	3 190
Halvard Kverne	Porteføljedirektør	1 962	1 140	72	19	3 193
Øystein Klungland	Porteføljedirektør	1 881	1 056	72	22	3 031
Christian Flølo Geithus ¹⁾	Porteføljedirektør	400	0	18	3	421
Bård Teigland	Salgs- og markedsdirektør	1 802	1 056	72	15	2 944
Kristoffer Gregersen	Kommunikasjonsdirektør	1 109	350	72	18	1 549
Petter Cedell	Direktør Eiendomsinvesteringer	1 494	840	72	34	2 440
Total - Konsernledelse		13 918	7 525	522	245	22 210

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

¹⁾ Christian Flølo Geithus begynte i selskapet 1. oktober 2015.

²⁾ Sverre Molvik overtok som CFO etter at Haavard Rønning forlot selskapet 1. oktober 2014.

Administrerende direktør har per 31.12.2015 et lån fra Selvaag Bolig ASA på NOK 1,8 millioner. Renten tilsvarer normrenten fastsatt av Finansdepartementet.

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

	Posisjon	2015	2014
Olav Hindahl Selvaag	Styrets leder	415	400
Karsten Bomann Jonsen ¹⁾	Styremedlem	335	325
Gisele Marchand ²⁾	Styremedlem	360	350
Ole Jarl Rettedal ³⁾	Styremedlem	195	250
Peter Groth ⁴⁾	Styremedlem	26	-
Anne Sofie Bjørkholt	Styremedlem	260	210
Christopher Brunvoll	Styremedlem (valgt av de ansatte)	31	30
Marianne Ørnstrud ⁵⁾	Styremedlem (valgt av de ansatte)	21	-
Anne -Kari Drønen Mathiesen ⁵⁾	Styremedlem (valgt av de ansatte)	10	30
Lise Bache Mathisen	Styremedlem (vara representant valgt av de ansatte)	-	4
Total - Styret		1 653	1 599

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

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

³⁾ Fratrådte som styremedlem september 2014.

⁴⁾ Ble valgt inn i styret desember 2014. Honorar på NOK 26 tusen er honorar for arbeid i valgkomiteen i 2014, utbetalt i 2015.

⁵⁾ Marianne Ørnsrud erstattet Anne-Kari Drønen Mathiesen som ansattes representant april 2014.

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor:

(Beløp i NOK 1 000)	2015	2014
Lovpålagt revisjon til morselskapet	1 179	1 159
Lovpålagt revisjon til datterselskap	1 385	1 388
Andre attestasjonstjenester	141	458
Skatterådgivning	20	49
Andre tjenester utenfor revisjon	30	-
Sum godtgjørelse til revisor (eks mva)	2 755	3 054

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

	Stilling/posisjon	2015	2014
Olav Hindahl Selvaag ¹⁾	Styrets leder	50 231 661	50 231 661
Karsten Bomann Jonsen	Styremedlem	5 000	5 000
Peter Groth ²⁾	Styremedlem	120 000	-
Gisele Marchand	Styremedlem	5 000	5 000
Marianne Ørnsrud	Styremedlem (valgt av de ansatte)	6 250	6 250
Christopher Brunvoll	Styremedlem (valgt av de ansatte)	8 753	6 250
Baard Schumann ²⁾	CEO/Administrerende direktør	64 748	64 748
Halvard Kverne	Porteføljedirektør	6 250	6 250
Øystein Klungland	Porteføljedirektør	10 000	10 000
Sverre Molvik	CFO/Finansdirektør	37 250	37 250
Kristoffer Gregersen	Kommunikasjonsdirektør	5 000	5 000
Bård Teigland	Salgs- og markedsdirektør	15 000	15 000
Petter Cedell	Direktør Eiendomsinvesteringer	656	656

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

²⁾ Inkluderer aksjer eid av nærstående parter.

Styrets erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i Selvaag Bolig ASA

Følgende redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til medlemmer av konsernledelsen vil bli lagt frem for veiledende avstemning på ordinær generalforsamling i april 2016.

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 lønns pakke 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). Selskapet har et aksjekjøpsprogram for selskapets ledelse hvor den enkelte kan velge å investere inntil 100 % av sin årlige brutto bonus i aksjer i selskapet, til børskurs fratrukket en verdireduksjon grunnet bindingstid/omsetningsbegrensning på tre år. Kriteriene skal være basert på forhold lederen kan påvirke og ordningen skal være tidsbegrenset. En ordning med variabel lønn må være transparent og klart forståelig.

Pensjonsytelser

Pensjonsvilkår på linje med andre ansattes vilkår i selskapet.

Sluttvederlag

I forhåndsavtale hvor toppleder fraskriver seg bestemmelsene om oppsigelsesvern i arbeidsmiljøloven, kan det avtales sluttvederlag. Sluttvederlag bør ikke benyttes ved frivillig avgang med mindre det foreligger særlige grunner for det. Sluttvederlag bør ikke overstige 12 måneders fastlønn i tillegg til eventuell lønn i oppsigelsestiden. Sluttvederlaget skal holdes tilbake hvis vilkårene for avskjed foreligger, eller hvis det i perioden hvor det ytes sluttvederlag, oppdages uregelmessigheter eller forsømmelser som kan lede til erstatningsansvar eller at vedkommende blir tiltalt for lovbrudd. For regnskapsåret 2015 har det ikke vært avvik fra retningslinjene i avlønningen til ledende ansatte.

Note 23: Transaksjoner med nærstående parter

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

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

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2015	2014
Salg av varer og tjenester		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	-	262
Tilknyttede selskaper	3 474	2 277
Felleskontrollerte virksomheter	-	-
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	-	-
Kjøp av varer og tjenester		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	(5 603)	(8 520)
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(8 025)	(2 721)
Finansinntekt		
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	1 275	1 366
Finanskostnad		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	-	-

Utestående konsernmellomværende per 31. desember var følgende:

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2015	2014
Fordringer		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	-	5 907
Tilknyttede selskaper	9 046	17 054
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	38 104	38 152
Gjeld		
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	(34)	(3 250)
Andre nærstående parter (inkludert datterselskap av morselskap)	(2 220)	(2 036)

Andre nærstående transaksjoner

I 2014 og 2015 er det ikke gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter.

Note 24: Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter

Selskap / (Beløp i 1 000 kroner)	År for oppkjøp	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	
			2015	2014
Sandvika Boligutvikling KS	2008	Norge	33,3 %	33,3 %
Sandvika Boligutvikling AS	2008	Norge	37,0 %	37,0 %
Stord Industribygg AS og Holding AS*)	2011	Norge	66,0 %	66,0 %
Tangen pluss AS	2011	Norge	50,0 %	50,0 %
S Trumpet Holding AB (Tidl. Prosjektbolaget Sädesärlan AB)	2011	Sverige	50,0 %	50,0 %
Kaldnes Boligutvikling AS	2012	Norge	50,0 %	50,0 %
Fredensborgveien KS	2012	Norge	-	50,0 %
Sandnes Eiendom Invest AS	2013	Norge	20,0 %	20,0 %
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	2013	Norge	50,0 %	50,0 %
Tiedemannsfabrikken AS	2014	Norge	50,0 %	50,0 %
Smedplassen Prosjekt AS	2014	Norge	50,0 %	50,0 %
Sinsenveien Holding AS **)	2015	Norge	50,0 %	-

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

**) På grunn av ikke-kontrollerende eier i underliggende selskaper er den økonomiske eksponeringen 47,5 %.

Spesifikasjon av investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter

Selskap / (Beløp i 1 000 kroner)	Eierandel	Regnskapsført verdi 01.01.15	Tilgang/ Avgang	Andel av resultat	Egenkapital-justeringer og utbytte	Regnskapsført verdi 31.12.15
Sandvika Boligutvikling KS	33,3 %	2 536	-	-	(1 850)	686
Sandvika Boligutvikling AS	37,0 %	3 422	-	-	-	3 422
Kaldnes Boligutvikling AS	50,0 %	13 525	-	9 363	-	22 888
Stord Industribygg AS og Holding AS ¹⁾	66,0 %	47 896	-	(10 373)	-	37 523
Sandnes Eiendom Invest AS	20,0 %	38 892	-	1 350	-	40 242
Tangen pluss AS	50,0 %	467	-	130	-	597
S Trumpet Holding AB (Tidl. Prosjektbolaget Sädesärlan AB)	50,0 %	29 285	4 870	-	-	34 155
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	50,0 %	10 000	-	-	-	10 000
Tiedemannsfabrikken AS	50,0 %	2 446	-	(92)	-	2 354
Smedplassen Prosjekt AS	50,0 %	8 250	2 250	-	-	10 500
Sinsenveien Holding AS	50,0 %	-	23 585	(2 509)	-	21 076
Fredensborgveien KS	50,0 %	5	(10 463)	10 458	-	-
Sum		156 723	20 243	8 327	(1 850)	183 443

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

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

*) Konsolidert som datterselskap fra 31.12.2014. Resterende 50 % av aksjene ble overtatt for 1 Euro gjennom en avtale der gjelden ble restrukturert og partneren trakk seg ut. Bokførte verdier er videreført i åpningsbalansen per 31.12.2014. Transaksjonen omfattet også selskapet Nordic Sol Commercial

KONSERNREGNSKAP

S.L. der 50 %-andelen var nedskrevet til 0. Aksjene ble overtatt for 1 Euro. Det henvises til note 5 for effekt på varelageret og note 12 for effekt på konsernets konsoliderte balanse.

Konsernets datterselskaper har per 31. desember ytet NOK 9 millioner i lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter (17,7).

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

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2 015	2 014
Totale eiendeler	1 433 830	1 127 157
Total gjeld	1 036 204	823 843
Netto eiendeler	397 626	303 314
Totale driftsinntekter	251 942	654 165
Totalt resultat for året	12 062	65 365

Note 25: Øvrige inntekter

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2015	2014
Leieinntekter *)	28 626	29 659
Serviceinntekter	15 311	11 522
Andre driftsinntekter	10 520	16 461
Sum øvrige inntekter	54 457	57 642

*) Per 31. desember 2015 og 2014 var alle leieavtaler hvor konsernet er utleier kansellerbare.

Note 26: Hendelser etter rapporteringsperioden

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som ville hatt effekter på konsernregnskapet om de hadde inntruffet i rapporteringsperioden.



Hovinenga, Valle Hovin, Oslo

Resultatregnskap

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2015	2014
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Salgsinntekter	17	58 694	53 060
Leieinntekter	16	9 997	9 253
Annen driftsinntekt		0	35 031
Sum driftsinntekter		68 691	97 344
Varekostnader		3 519	-14 458
Lønnskostnader m.m.	8, 10	99 195	92 504
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	3 527	5 648
Annen driftskostnad	10	51 627	53 335
Sum driftskostnader		157 868	137 030
Driftsresultat		-89 177	-39 685
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		0	115
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		23 218	30 406
Annen renteinntekt		852	816
Annen finansinntekt		716 742	436 263
Rentekostnad til foretak i samme konsern		12 445	7 575
Annen rentekostnad		38 547	40 259
Annen finanskostnad	15	29 317	4 526
Resultat av finansposter		660 503	415 241
Resultat før skattekostnad		571 326	375 555
Skattekostnad på ordinært resultat	9	143 127	10 215
Ordinært resultat		428 200	365 340
Årsoverskudd (Årsunderskudd)		428 200	365 340
OVERFØRINGER			
Foreslått utbytte		75 013	112 519
Avsatt til/ overført fra annen egenkapital		353 187	252 821
Sum overføringer		428 200	365 340

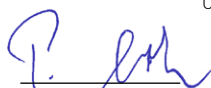
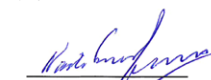
Balanse

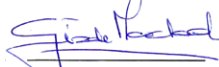
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2015	2014
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	1 207	1 524
Goodwill	1	0	0
Sum immaterielle eiendeler		1 207	1 524
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	45 958	43 590
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	13 300	13 886
Sum varige driftsmidler		59 258	57 477
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	2 441 476	2 145 568
Investeringer i tilknyttet selskap	3	49 349	23 517
Andre fordringer	5, 13	716 633	618 867
Sum finansielle anleggsmidler		3 207 458	2 787 952
Sum anleggsmidler		3 267 923	2 846 952
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	4, 13	15 769	18 349
Andre fordringer på selskap i samme konsern	13	702 526	629 318
Andre fordringer	5	11 818	67 508
Sum fordringer		730 113	715 175
Bankinnskudd, kontanter o.l.		235 389	51 155
Sum omløpsmidler		965 502	766 330
Sum eiendeler		4 233 425	3 613 282

Balanse (forts.)

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2015	2014
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	187 531	187 531
Egne aksjer		-754	-21
Overkursfond	6	1 395 478	1 395 478
Annen innskutt egenkapital	6	915 736	636 416
Sum innskutt egenkapital		2 497 991	2 219 404
Sum egenkapital		2 497 991	2 219 404
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	8	113	182
Utsatt skatt	9	0	0
Andre avsetninger for forpliktelser	11	0	0
Sum avsetning for forpliktelser		113	182
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	688 293	728 563
Øvrig langsiktig gjeld	4, 13	657 047	172 639
Sum annen langsiktig gjeld		1 345 340	901 202
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	0	0
Leverandørgjeld	13	10 419	11 626
Betalbar skatt	9	123 780	1 371
Skyldig offentlige avgifter		9 273	7 329
Utbytte		75 013	112 519
Gjeld til selskap i samme konsern	13	139 020	332 071
Annen kortsiktig gjeld	17	32 476	27 579
Sum kortsiktig gjeld		389 981	492 494
Sum gjeld		1 735 434	1 393 878
Sum egenkapital og gjeld		4 233 425	3 613 282

Oslo, 11. mars 2016


Olav Hindahl Selvaag
Styrets leder

Peter Groth
Styremedlem

Karsten Bomann Jonsen
Styremedlem

Anne Sofie Bjørkholt
Styremedlem

Gisele Marchand
Styremedlem

Marianne Ørnstrud
Styremedlem
(valgt av de ansatte)

Christopher Brunvoll
(valgt av de ansatte)

Baard Schumann
Daglig leder

Kontantstrømoppstilling

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2015	2014
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Ordinært resultat før skattekostnad		571 326	375 556
Periodens betalte skatt		-1 370	-
Avskrivning på immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	2, 3	3 527	5 648
Resultatandel (fra DS/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet		-10 463	9 261
Endring i kundefordringer		2 580	-3 467
Endring i leverandørgjeld		-1 207	1 153
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-537 540	-419 265
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		26 853	-31 114
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-5 263	-14 268
Innbetalinger ved salg av datterselskap og tilknyttede selskap		24 180	-
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap og tilknyttede selskap		-79 073	-10 770
Innbetalinger på lånefordringer konsern (korts./langs.)		822 994	292 920
Utbetalinger på lånefordringer konsern (kort-/langsiktig)		-553 315	-141 749
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		209 523	126 133
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Netto inn-/utbetaling kassekreditt		-55 017	55 017
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)		189 407	-
Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner		-152 623	-73 700
Innbetalinger av konsernbidrag fra morselskap		351 204	-
Utbetalinger av konsernbidrag til datterselskaper		-196 527	-
Utbetalinger av utbytte		-178 155	-46 878
Tilbakekjøp av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA		-10 870	-
Salg av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA		438	-
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		-52 143	-65 561
Netto kontantstrøm for perioden		184 233	29 458
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		51 155	21 697
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		235 388	51 155

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Salgsinntekter

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

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering av balanseposter

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

Anskaffelseskost

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

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

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler kostnadsføres.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til egne utviklingsaktiviteter kostnadsføres løpende.

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

Varige driftsmidler

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

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

Investeringer i andre selskaper

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

Nedskrivning av anleggsmidler

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

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis for-

utsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varelager og bygg i arbeid

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

Ved utbygging av boliger i egenregi benytter selskapet løpende avregningsmetode, der inntektsføringen av prosjektførtjeneste 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 revideres 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 nediskontering når effekten av nediskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Utenlandsk valuta

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

Terminkontrakter

Selskapet og konsernet bruker terminkontrakter på utenlandsk valuta for å sikre en framtidig vekslingskurs på eksisterende (balansførte) 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	-
Avgang	-
Anskaffelseskost 31.12.	22 500
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	22 500
Balansført verdi 31.12.	-
Årets avskrivninger	-
Forventet økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær

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

Note 2: Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Tomter	Driftsløsøre, inventar etc.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	43 590	15 587	59 177
Tilgang	2 368	2 941	5 309
Avgang	-	662	662
Anskaffelseskost 31.12.	45 958	17 866	63 824
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	4 567	4 567
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-	-	-
Balanseført verdi 31.12.	45 958	13 300	59 259
Årets avskrivninger	-	3 527	3 527

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

Note 3: Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

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

Datterselskap	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme-andel	Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Selvaag Pluss AS	Oslo	100 %	175 279	-1 560	215 027
Selvaag Bolig Modulbygg AS	Oslo	100 %	3 274	-652	5 354
Selvaag Utsikten AS	Oslo	100 %	5 800	1 013	4 700
Selvaag Boligutvikling I AS	Oslo	100 %	4 137	-5 000	9 382
Selvaag Boligmegling AS	Oslo	100 %	3 433	-144	2 859
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	Oslo	100 %	1 464	376	2 210
Selvaag Bolig Glassverket AS	Oslo	100 %	23 825	-2 489	21 151
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Oslo	100 %	190 310	33 085	253 937
Selvaag Bolig Ormerud AS	Oslo	100 %	2 554	-564	3 922
Selvaag Bekkebakken AS	Oslo	100 %	3 000	-156	3 947
Selvaag Skullerud AS	Oslo	100 %	5 000	-223	5 731
Selvaag Bjørnåsen Nord AS	Oslo	100 %	18 100	6 797	14 920
Selvaag Løren 7 AS	Oslo	100 %	121 414	-3 842	127 723
Selvaag Fernanda Nissen AS	Oslo	100 %	8 900	259	8 933
Selvaag Bolig Øst AS 1)	Oslo	30 %	256 177	-1 286	99 040
Selvaag Bolig Rogaland AS 2)	Stavanger	37,5 %	220 302	-7 090	133 859
Selvaag Pluss Eiendom KS 3)	Oslo	66,7 %	449 595	13 076	406 716
HPG Øst AS	Oslo	100 %	579 434	-30 652	754 213
HPG Vest AS	Oslo	100 %	28 605	1 278	7 190
H-Pro 5 AS	Oslo	100 %	165 000	-1 226	159 451
Løren 2B AS 4)	Oslo	25,1 %	210	-1 968	112
Løren 2B IS 5)	Oslo	24,8 %	2 484	8 164	-
Selvaag Bolig Ballerud AS	Oslo	100 %	1 000	-1 216	5 682
Selvaag Bolig Avløs AS	Oslo	100 %	1 000	-56	1 557
Selvaag Bolig Tomt II AS	Oslo	100,0 %	41	-151	255
Selvaag Bolig Landås AS	Oslo	100,0 %	111	-834	6 006
Øya Lervig Brygge AS	Stavanger	100,0 %	55 638	74 426	90 060
Selvaag Bolig Hovinenga	Oslo	100,0 %	50 113	2 685	77 090
Selvaag Bolig Torvmyra AS	Trondheim	100,0 %	14	-37	20 449
Balanseført verdi 31.12.					2 441 476

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

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

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

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

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

Selvaag Bolig ASA har en uinnkalt kapitalforpliktelse på TNOK 10.054 for sin eierandel i Løren 2B IS. I selskapsavtalen for Løren 2B IS er det avtalt en 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 %	7 711	-860	2 378
Sandvika Boligutvikling AS	Oslo	37,0 %	458	7	332
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	Oslo	50,0 %	4 026	1	10 000
Smedplassen Prosjekt AS	Trondheim	50,0 %	15 815	-119	10 500
Tiedemannsfabrikken AS	Oslo	50,0 %	4 699	-192	2 520
Sinsenveien Holding AS *)	Oslo	50,0 %	69 436	-6 874	23 619
Balanseført verdi 31.12.					49 349

Selvaag Bolig ASA har en uinnkalt kapitalforpliktelse på TNOK 1 184 for sin eierandel Sandvika Boligutvikling KS.

Selvaag Bolig ASA har en uinnkalt kapitalforpliktelse på TNOK 6 600 for sin eierandel Nesttun Pluss KS.

*) På grunn av ikke-kontrollerende eier i underliggende selskaper er den økonomiske eksponeringen 47,5 %.

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

Note 4: Fordringer og gjeld

Kundefordringer		2015	2014
Kundefordringer til pålydende		12 895	18 989
Avsetning til tap på kundefordringer		-640	-640
Kundefordringer i balansen		12 255	18 349

Kortsiktig rentebærende gjeld		2015	2014
Gjeld til kredittinstitusjoner (spesifikasjon under)		-	75 141
Sum		-	75 141

Kortsiktig rentebærende gjeld	Långiver	Valuta	Forfall	Rentesats	Saldo
Kassekreditt	DNB Bank ASA	NOK	31.08.16	NIBOR 3m + 2.00pp	-
Sum					-

Langsiktig gjeld med forfall innen 5 år		2015	2014
Gjeld til kredittinstitusjoner (spesifikasjon under)		688 293	653 422
Sum		688 293	653 422

Gjeld til kredittinstitusjoner	Långiver	Valuta	Forfall	Rentesats	Saldo
Obligasjonslån	Obligasjonseiere	NOK	27.06.18	NIBOR 3m + 4.75pp	494 299
Tomtelån	DNB Bank ASA	NOK	31.12.16	NIBOR 3m + 2.25pp	193 994
Sum					688 293

Langsiktig gjeld med forfall over 5 år		2015	2014
Annen langsiktig gjeld til konsernselskap		657 047	172 639
Sum		657 047	172 639

Forfallsplan for langsiktig gjeld:		2015	2014
Tilbakebetales i løpet av 2016		193 994	161 994
Tilbakebetales i løpet av 2017		-	-
Tilbakebetales i løpet av 2018		494 299	491 428
Tilbakebetales i løpet av 2019		-	-
Tilbakebetales i løpet av 2020 eller senere		657 047	172 639
Sum		1 345 340	826 061

Gjeld sikret ved pant		2015	2014
Gjeld		688 293	728 563

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		2015	2014
Tomter		25 693	24 903

Note 5: Fordring på tilknyttede selskaper

	Kortsiktig		Langsiktig	
	2015	2014	2015	2014
Kaldnes Boligutvikling AS	262	262	-	-
Tiedemannsfabrikken AS	-	-	2 000	2 000
Fredensborgveien 24 KS	-	-	-	3 160
Sum	262	262	2 000	5 160

Note 6: Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	187 531	-21	1 395 478	636 415	2 219 403
Kjøp egne aksjer	-	-733	-	-8 251	-8 984
Årets resultat	-	-	-	428 200	428 200
Utbetalt utbytte	-	-	-	-65 616	-65 616
Avsatt utbytte	-	-	-	-75 013	-75 013
Egenkapital 31.12.	187 531	-754	1 395 478	915 736	2 497 991

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 31.12.2015	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG GRUPPEN AS	50 180 087	53,5 %
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	5 657 160	6,0 %
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL	2 648 779	2,8 %
MP PENSJON PK	2 477 321	2,6 %
J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	2 190 874	2,3 %
PARETO AS	2 065 624	2,2 %
US BK EVERMORE GLO VAL FUND	1 489 383	1,6 %
VERDIPAPIRFONDET PARETO INVESTMENT	1 465 000	1,6 %
STOREBRAND NORGE I	1 300 800	1,4 %
THE BANK OF NEW YORK MELLON	1 251 136	1,3 %
HOLTA INVEST AS	1 200 000	1,3 %
STATE STREET BANK AND TRUST CO.	1 114 573	1,2 %
HOLBERG NORDEN	910 217	1,0 %
UTHALDEN A/S	861 581	0,9 %
VERDIPAPIRFONDET DELPHI NORDEN	819 213	0,9 %
STOREBRAND VERDI	750 473	0,8 %
FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELI	717 592	0,8 %
DELPHI KOMBINASJON	554 269	0,6 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	515 000	0,5 %
BANAN II AS	455 190	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	78 624 272	83,9 %
Øvrige aksjonærer	15 141 416	16,1 %
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	2015	2014
Pensjonskostnad - IBP/UFP	2 487	2 313
Øvrige pensjonskostnader (inkl. AFP)	777	705
Netto pensjonskostnader	3 264	3 018
Pensjonsforpliktelser	2015	2014
Avtalefestet pensjon (AFP)	-	123
Andre pensjonsavtaler	113	59
Sum netto pensjonsforpliktelser	113	182
Økonomiske forutsetninger		
Antall aktive personer - AFP	62	54
Antall aktive personer - Andre udekkede ordninger	2	2
Diskonteringsrente	2,50 %	4,10 %
Forventet lønnsregulering/pensjonsøkning	2,50 %	3,75 %
G-regulering	2,25 %	3,50 %
Forventet uttaksprosent AFP-ordningen	50,00 %	50,00 %

Selskapets pensjonsforpliktelse baserer seg på innhentet aktuarberegning for 2015.

Note 9: Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2015	2014
Midlertidige forskjeller		
Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-1 524	-2 264
Netto pensjonsmidler/-forpliktelser	-113	-182
Fordringer	-640	-640
Regnskapsmessig avsetninger	-2 531	-2 531
Gevinst- og tapskonto	-21	-26
Andre forskjeller	-	-
Netto midlertidige forskjeller	-4 829	-5 643
Underskudd til fremføring	-	-
Grunnlag for utsatt skattefordel	-4 829	-5 643
25 % utsatt skattefordel	-1 207	-1 524
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-
Utsatt skatt/ -skattefordel i balansen	-1 207	-1 524

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	2015	2014
Resultat før skattekostnad	571 326	375 555
Permanente forskjeller	-679 274	-676 272
Grunnlag for årets skattekostnad	-107 947	-300 717
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-814	175 459
Grunlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-108 761	-125 258
Posterings direkte mot egenkapital med skatteeffekt	-	-
Mottatt konsernbidrag	643 326	351 205
Avgitt konsernbidrag	-76 120	-196 527
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-24 344
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	458 445	5 076
Fordeling av skattekostnaden	2015	2014
Betalbar skatt på årets resultat	123 780	1 371
Effekt avgitt konsernbidrag	19 030	-
Skattekostnad før endring utsatt skatt	142 810	1 371
Endring i utsatt skatt	316	8 845
Skattekostnad	143 127	10 215
Betalbar skatt i balansen	2015	2014
Betalbar skatt (27 % av gr.lag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	-29 366	40 392
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-20 552	-94 825
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	173 698	53 062
Betalbar skatt i balansen	123 780	-1 371
Avstemming skattekostnad	2015	2014
27 % av resultatet før skatt	154 258	101 400
Permanente forskjeller (27 %)	-183 404	-182 593
Endring i skattesats	-1 426	-
Skatteeffekt av konsernbidrag ført som inntekt datter (finans)	173 698	91 409
Sum	143 127	10 215
Avstemming utsatt skattefordel i balansen	2015	2014
Utsatt skatt/ -skattefordel 01.01.	-1 524	39 277
Endring utsatt skatt	316	-40 801
Utsatt skatt/ -skattefordel 31.12.	-1 208	-1 524

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

Lønnskostnad	2015	2014
Lønn	80 094	74 003
Arbeidsgiveravgift	11 678	11 147
Pensjon	3 264	3 018
Andre personalkostnader	4 159	4 337
Sum	99 195	92 505
Gj.snittlig antall ansatte	63	62

	Lønn	Bonus	Pensjon	Annet	Sum
Godtgjørelse til daglig leder	3 310	1 943	72	117	5 442

Daglig leder har per 31.12.2015 et lån fra Selvaag Bolig ASA på NOK 1,8 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 i fra kriterier knyttet til resultater, utøvelse av ledelse i samsvar med selskapets verdigrunnlag og andre kvalitative og kvantitative kriterier som den enkelte leder kan påvirke.

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

De ansatte har ingen aksjeverdidbasert godtgjørelse.

Det er utbetalt TNOK 1 627 i styrehonorar i 2015. Se note 22 i konsernregnskapet for detaljer.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2015	2014
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	1 179	1 159
Andre attestasjonstjenester	-	85
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	20	49
Annen bistand	30	-
Sum godtgjørelse til revisor	1 229	1 293

Note 11: Bundne midler

Det er ingen bundne midler i selskapet.

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	2015	2014
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	-	262
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap)	3 474	2 266
Kjøp av varer og tjenester	2015	2014
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	5 603	8 520
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap)	8 025	3 116
Finansinntekt	2015	2014
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	-	-
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap)	1 275	1 366
Finanskostnad	2015	2014
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	-	-

Utestående mellomværende pr 31.12:

Fordringer	2015	2014
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	-	3
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap)	40 373	39 060
Gjeld	2015	2014
Selvaag Gruppen AS (morselskap)	34	3 250
Tilknyttede parter (inkludert datterselskap av morselskap)	2 220	2 036

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	
	2015	2014	2015	2014
Selskap i samme konsern	5 819	14 888	702 526	628 043
Sum	5 819	14 888	702 526	628 043

Fordringer med forfall senere enn 1 år	Andre fordringer	
	2015	2014
Selskap i samme konsern	675 081	575 131
Sum	675 081	575 131

Kortsiktig gjeld	Annen kortsiktig gjeld Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2015	2014	2015	2014
Selskap i samme konsern	28	46	139 020	330 204
Sum	28	46	139 020	330 204

Langsiktig gjeld med forfall over 1 år	Øvrig langsiktig gjeld	
	2015	2014
Selskap i samme konsern	657 047	172 639
Sum	657 047	172 639

Note 14: Betingede forpliktelser og garantier

	2015	2014
Ikke innkalt KS/IS – kapital	17 838	17 838
Sum betingede forpliktelser	17 838	17 838

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

Selvaag Bolig ASA har stilt følgende garantier:	Beløp
Skattetrekksgaranti	5 900
Selvskyldnergaranti	707 000
Entreprenørgaranti iht. Bustadsoppføringsloven § 12	294 340
Betalingsgaranti ovenfor Skatt Øst	49 239
Sum	1 056 479

Note 15: Annen finanskostnad

Annen finanskostnad består av:	2015	2014
Valuta	5	5
Nedskrivning på aksjer i datter	23 500	-
Annen finanskostnad (garantier og amortisert kost m.m.)	5 812	4 521
Sum	29 317	4 526

Note 16: Annen leieinntekt

På noen av tomtene i Selvaag Bolig ASA står det næringsbygg som leies ut. Selvaag Bolig ASA mottar leieinntekter på disse og egne tomter frem til en beslutning om riving av bygningsmassen og klargjøring for boligformål. I 2015 beløp leieinntektene seg til TNOK 9 997 sammenlignet med TNOK 9 253 i 2014.

Note 17: Salgsinntekter

Salgsinntektene relaterer seg til omsetning i Norge.

Salgsinntekter består av:	2015	2014
Prosjektledelse og forretningsførrel	30 718	37 929
Andre salgsinntekter	27 976	15 131
Sum	58 694	53 060





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 2015, 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 2015, 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 regnskapsestimatenes utarbeidelse 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 2015, 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 - 2015 - Selvaag Bolig ASA, side 2

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

Konklusjon om konsernregnskapet

Etter vår mening er konsernregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Selvaag Bolig ASA per 31. desember 2015, og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen og om redegjørelser om foretaksstyring og samfunnsansvar

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 11. mars 2016
PricewaterhouseCoopers AS


Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor



Lervig Brygge, Stavanger. Foto: Haga Foto

Selvaag Bolig ASA

Postadresse:
Postboks 13, Øvre Ullern
0311 Oslo

Besøksadresse:
Silurveien 2
0380 Oslo

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

facebook.com/selvaagbolig
twitter.com/SelvaagAksjen

Foto og illustrasjoner:

APELAND
EVE Images
Nita Foto
Haga Foto

Rådgiving og design:

APELAND

SELVAAG BOLIG



facebook.com/selvaagbolig



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