

ambita

Årsrapport
2017







Innhold

Nøkkeltall.....	4
Administrerende direktør har ordet	7
Digitalisering gir muligheter	8
Infoland	10
Vekst i markedet for bygg og anlegg.....	12
Alva gjør det usynlige synlig	14
Boligmappa digitaliserer håndverksbransjen.....	16
Aktiviteter.....	19
Tillitsbasert ledelse og kultur.....	20
Noen fakta	24
Ledergruppen	25
Samfunnsansvar	26
Årsberetning	29
Styret.....	35
Regnskap	37
Resultatregnskap	38
Eiendeler.....	39
Egenkapital og gjeld.....	40
Kontantstrømoppstilling	41
Noter	42
Revisjonsberetning	57
Eierstyring og selskapsledelse.....	61

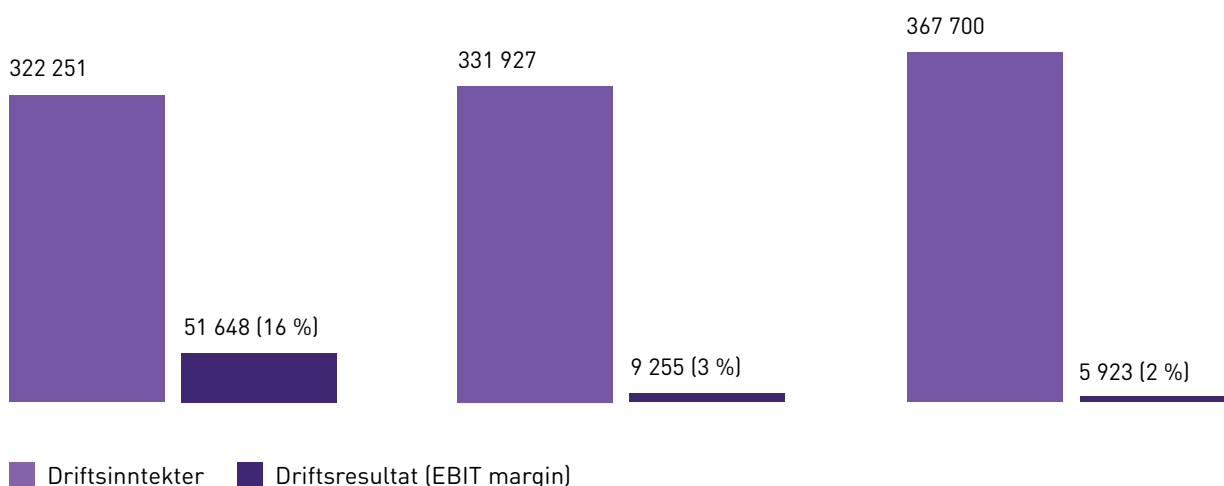
Nøkkeltall

(tall i 1 000 NOK)

2015

2016

2017

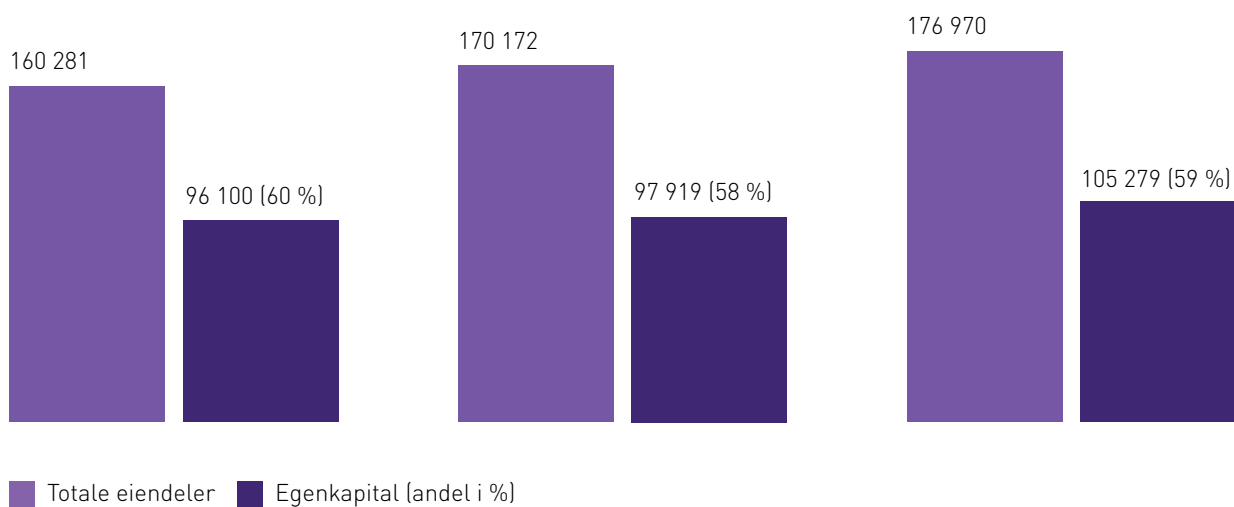


Årsresultat etter skatt

37 851

8 135

3 949

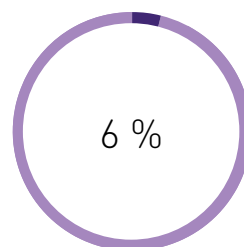
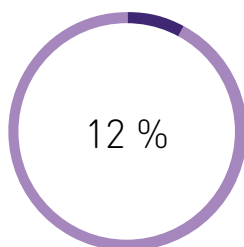
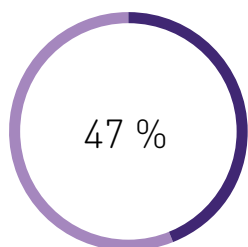


2015

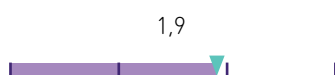
2016

2017

Egenkapitalrentabilitet ¹⁾



Likviditetsgrad



Netto rentebærende gjeld/EBITDA

0

0,1

0

Årsverk pr. 31.12

67

72

79

¹⁾ Egenkapitalrentabilitet: Årsresultat etter minoritetsinteresser og skatt delt på majoritetens andel av gjennomsnittlig bokført egenkapital

Konsernet består av:

ambita

ALVA
TECHNOLOGIES

BOLIGMAPPA
BOLIGENS SERVICEHEFTE

Ambita tar posisjon som Norges ledende eiendoms- teknologiselskap



Administrerende direktør har ordet

Ambita introduserer maskinlæring og kunstig intelligens i det norske eiendomsmarkedet.

Vi lever i en tid der kunder og samarbeidspartnere står midt oppe i en altomfattende digitaliseringsreise. Bolighandelen digitaliseres, og kjøp og salg av eiendom automatiseres og forenkles. Dette gjør Ambita til en en spydspiss i markedet.

Ambita kan tilby relevante tjenester gjennom hele bolighandelsprosessen, og er en trygg samarbeidspartner for andre aktører i eiendomsbransjen. Målet er å være tilstede med de beste løsningene, og utvikle tjenester som sikrer et smidig og effektivt eiendomsmarked.

2017 var gjennombruddsåret for kunstig intelligens. Gjennom vårt datterselskap Alva Technologies har vi introdusert «Eddie» som er en algoritme som analyserer og setter sammen informasjon som meglerne trenger i sin arbeidshverdag. Teknologien bidrar til å friggi tid og øke kvaliteten i leveransene til kunden. Løsningen har blitt svært godt mottatt i markedet.

I tillegg har Ambita levert solide resultater og jevn vekst på tvers av våre markedsområder. Boligmappa har i år en vekst i antall boligmapper på 49 %. Det betyr at hver fjerde bolig i Norge har en Boligmappe. Sist, men ikke minst, ser vi en sterk omsetningsvekst på Infoland.

I år har organisasjonen levert mange store prosjekter som posisjonere oss godt for fremtiden. Vi har løftet ut hele IT-arkitekturen i skyen, noe som gjør at fremtidige utviklingsløp kan ruller ut raskere og smidigere enn tidligere. Vi har også overført drift av tinglysnings-systemet til Statens Kartverk og fått frigjort ressurser til nyutvikling.



Stig W. Seljeseth, adm. dir i Ambita

Vi er ikke redd for å investere i fremtiden. Det siste året har vi satset kraftig, både med tanke på teknologiske investeringer og investeringer i menneskelig ressurser. Vi jobber hver dag for å sikre at Ambita er og blir Norges ledende eiendomsteknologi selskap. Det krever at vi har det beste mannskapet på plass og bygger en sterk innovasjonskultur.

Vi skal våge å dyrke frem de nye ideene – og vi skal være kloke nok til å velge de riktige satsningsområdene. Våre ansatte viser at de trives i selskapet, og er med på denne reisen. Også i år ble Ambita sertifisert som en «Best Place to Work» bedrift med høy score. For i teknologiens tidsalder skal vi ikke glemme en ting: det er menneskene bak som skaper verdiene. Teknologien er kun et virkemiddel. Det lover godt for fremtiden.



Digitalisering gir muligheter

Ambita utvikler produkter og tjenester som bidrar til å digitalisere kunders arbeidsprosesser.

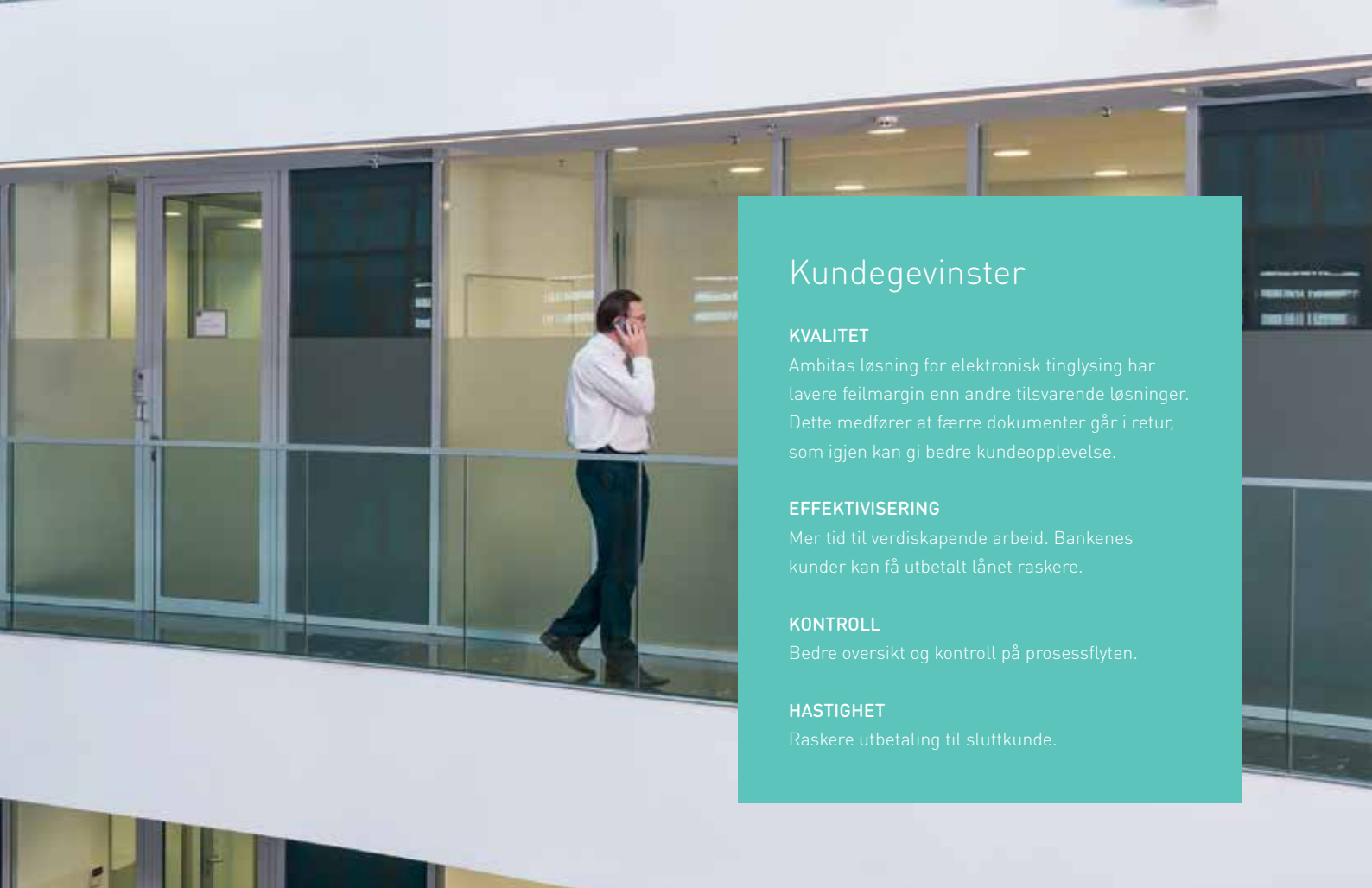
Bank- og finansmarkedet er et satsningsområde for Ambita. Vi har i dag de fleste norske aktører innen bank og finans på kundelisten, og vi jobber kontinuerlig med å tilby kundene tjenester tilpasset dagens konkurransebilde.

Kundene krever enkelhet

I en verden preget av teknologiske endringer og økende tilgang på enkle digitale tjenester stiller publikum

strengere krav til gode kundeopplevelser. Kunder stiller blant annet krav til tilgjengelighet, responstid, endringstakt og enkelhet. I tillegg ser man økende krav fra myndigheter til å legge til rette for det teknologiske skiftet. Lovverk endres for å legge til rette for digitale prosesser og reguleringer, og rapportering pålegges aktørene. For å kunne håndtere endringene kreves fokus på automatisering og effektivisering av prosesser.

Bank- og finansmarkedet er spesielt opptatt av å legge til rette for gode kundeopplevelser og raskere kundebehandling. Det har blitt essensielt å kunne betjene kunden gjennom velfungerende digitale løsninger. Fysisk oppmøte i bank er helt utenkelig for majoriteten av bankens kunder. Bankene flytter dermed rådgivning og saksbehandling ut i de digitale kundeflatene.



Kundegevinster

KVALITET

Ambitas løsning for elektronisk tinglysning har lavere feilmargin enn andre tilsvarende løsninger. Dette medfører at færre dokumenter går i retur, som igjen kan gi bedre kundeopplevelse.

EFFEKTIVISERING

Mer tid til verdiskapende arbeid. Bankenes kunder kan få utbetalt lånet raskere.

KONTROLL

Bedre oversikt og kontroll på prosessflyten.

HASTIGHET

Raskere utbetaling til sluttkunde.

For at kundene selv ikke skal måtte lære seg detaljer i bankfaget, kreves friksjonsløse opplevelser der kunden betjenes gjennom digitale tjenester. Ved få tastetrykk skal en person eller bedrift kunne søke om lån eller forsikring, og på kort tid skal banken ha gjort seg opp en mening om søkeren, for deretter å gi et svar.

eTinglysning

Ambita har tilbudt eTinglysning til våre kunder i mange år. 18. april 2017 var en viktig milepæl for Ambita med innføring av nytt tinglysningssystem i Norge. Vi er stolte av å ha sikret overgangen til nytt tinglysningssystem sømløst og trygt for våre kunder. Det nye systemet gir en rekke nye muligheter for digitalisering og smidig flyt i samhandlingen rundt et boligsalg.

Ambita er ledende på eTinglysning målt etter antall elektroniske pantedokumenter for banker og kredittinstitusjoner. Med nytt system på plass har Ambita jobbet med flere kunder for å optimalisere det nye mulighetsrommet. Et prosjekt var SpareBank 1 og Eiendomsmeidler 1 som fikk på plass en løsning som

tillater tinglysning av skjøter og kjøtepakker. Løsningen muliggjør et raskere boligsalg og tinglysningen kan skje på sekunder.

Automatisering av saksbehandlingsprosessen

Ambita tilbyr løsninger hvor bankene enkelt og automatisert får tilført informasjon til rett tid og på rett måte i saksbehandlingen. Ved å innhente aktuell informasjon om eiendom og person tidlig i lånefinansieringsprosessen, samt «overvåke» eventuelle endringer underveis i etableringen av kundeforholdet, vil man kunne oppnå en langt mer effektiv saksbehandling. Våre tjenester bidrar til at en større del av kundedialogen kan automatiseres, noe som vil frigjøre tid for saksbehandler og gi kundene en bedre kundeopplevelse.

En fellesnevner for mange av våre kunder er at de står overfor komplekse problemstillinger og har behov for å effektivisere tunge prosesser der flere aktører er involvert. Ambita skal fortsette å jobbe i dette mulighetsrommet.

Infoland er Norges største og mest komplette handelsportal for eiendomsbransjen

Mange tusen brukere benytter seg av vår tjeneste Infoland hver dag. Infoland er Ambitas største tjeneste målt i omsetning. I 2017 ble den lansert i en ny drakt.

Ambita har en veldig sterk posisjon med en betydelig markedsandel blant aktører som benytter eiendomsinformasjon ved salg av bolig.

I løpet av 2017 lanserte Ambita en helt ny versjon av Infoland med nytt grensesnitt og ny teknisk plattform. Den nye versjonen har gitt Infoland et stort løft og har nådd ut til kunder som bruker den nettbaserte portalen og kunder som har Infoland integrert i sine fagsystemer. Fokuset i etterkant av lanseringen har vært å kontinuerlig utvikle løsningen basert på kundenes behov og tilbakemeldinger.

Lansering av automatisert boligprospekt

En viktig lansering i 2017 har vært å tilgjengeliggjøre Eddie autoprospekt i Infoland. Eddie autoprospekt er utviklet av Ambitas datterselskap Alva Technologies. Eddie er utviklet i tett samarbeid med bransjen som har bidratt med både kunnskap og testing helt fra starten. I dag brukes Eddie av meglere for å spare tid og sikre at all vesentlig informasjon er tatt med i salgsoppgaven. Brukerne opplever betydelige tidsbesparelser og dette muliggjør sterkere fokus på kundepleie.

Eddie gir gode indikasjoner på at bruk av maskinlæring i eiendomsbransjen skaper trygghet og økt kvalitet for flere parter.

Fokus på automatisering hos meglerkjedene

De viktigste trendene som vil prege Ambita inn i 2018 er det store potensialet for videre automatisering av manuelle arbeidsprosesser og en økende etterspørsel av integrerte løsninger i både kundenes og leverandørenes fagsystemer. Alle ønsker å få tilgang til relevante tjenester på ett sted, og Infoland har en sterk posisjon for å levere nettopp dette.



Infoland styrker seg.
Tjenesten har fått flere nye
innholdsleverandører og
et bredere tjenestetilbud
i 2017.

290
kommuner

350
leverandører





Vekst i markedet for bygg og anlegg

Totalmarkedet for bygg- og anleggsbransjen er på 450 mrd og etterspørselen etter digitale tjenester i dette markedet er stor.

Ambita har opplevd en betydelig vekst gjennom 2017, noe som bidrar til å gjøre bygg og anleggsmarkedet til et viktig satsningsområde for Ambita. Vårt fokus er å tilby tjenester som bidrar til å effektivisere hverdagen til de som jobber med byggeprosjekter, spesielt innen byggesøknader og prosjektering.

Mange av våre tjenester for dette markedet tilbys gjennom tjenesten **Infoland**. I 2017 lanserte Ambita blant annet en ny og bedre løsning for nabovarsling, der brukerne med få tastetrykk kan varsle naboene til nærliggende eiendommer i et byggeprosjekt.

Byggesøknadsløsning i støpeskjeen

I 2017 fikk Ambita konsesjon fra Direktoratet for Byggkvalitet for å lage en komplett byggesøknadsløsning som vil gi betydelig effektiviseringsgevinster for arkitekter, rådgivende ingeniører, ferdighusprodusenter og alle som jobber med planlegging av byggeprosjekter.

“

Den nye kartportalen har blitt veldig bra for oss som bestiller digitale kart til byggprosjektering. Spesielt setter jeg pris på at en kan endre kartutsnittet uten å måtte starte forfra.

Jonny Klevstad, Sivilarkitekt
Stein Hamre arkitektkontor

Ambita skal være ledende aktør når det gjelder å skaffe innsikt og kunnskap om digitaliseringsprosesser i byggebransjen. I våre utviklingsprosjekter samarbeider vi tett med aktørene for å forstå hvilke utfordringer de står overfor i sin hverdag. Vårt fokus er å utvikle enkle løsninger for kunder med behov for eiendomsdata.

Stort mulighetsrom

Fokus for 2018 vil være større bidrag til søknads- og prosjekteringsområdet. Det ser ut til at 2018 blir mer preget av vekst i offentlige bygg, og behovene for nye løsninger i rehabiliterings-, ombyggings- og tilbyggsmarkedet (ROT) er store. Ambita skal være en naturlig partner når bransjen nå går over til papirløse prosjekter og nye samhandlingsformer.



Alva gjør det usynlige synlig

Eableringen av oppstartselskapet Alva Technolgies i 2016 har vært med å gi Ambita ytterligere innovasjonskraft.

Alva Technologies utvikler ny teknologi rettet mot boligmarkedet, og selskapet har gjort seg bemerket i bransjen på kort tid. Alva er anerkjent som en høy-teknologisk aktør som beveger seg hurtig, kombinert med solid gjennomføringsevne.

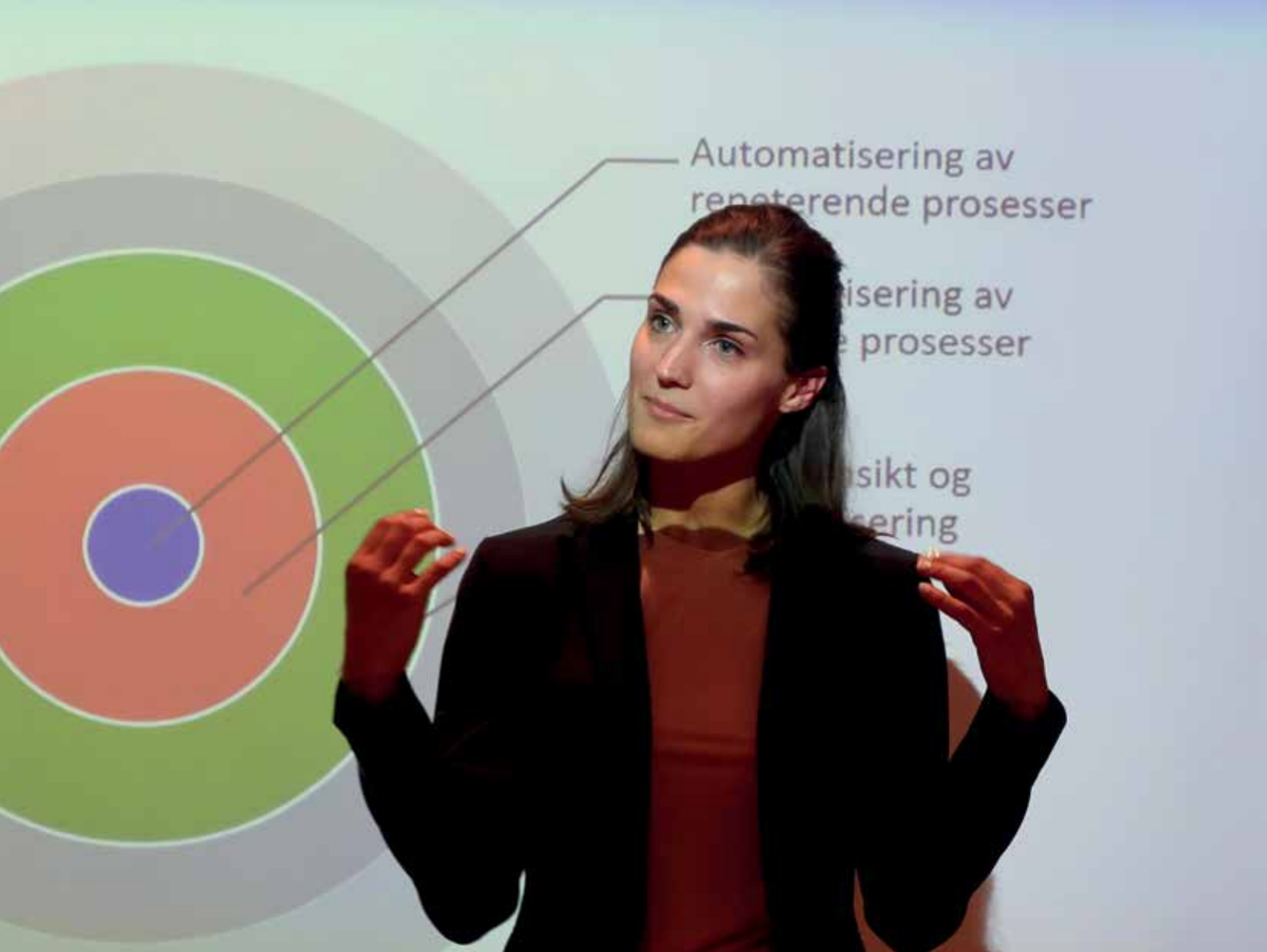
2017 har vært et år med mange høydepunkter:

- Alva har verifisert bruk av maskinlæring til å løse en av de mest tungvinte oppgavene i meglerhverdagen
- Signert kundeavtaler med flere av Norges største meglerkjeder
- Selskapet lanserte et boligverdi-API og har signert flere kundeavtaler for dette produktet

Det var også veldig spennende å få lov til å presentere visjonen for boligmarkedet til Næringsminister Monica Mæland.



Nærings- og fiskeriminister Monica Mæland er på besøk hos Alva Technologies for å lære om maskinlæring.



“

Kunstig Intelligens og maskinlæring vil endre eiendomsbransjen for godt.

Julija Pauriene, medgründer Alva Technologies

I løpet av 2017 gikk Alva fra idè til fungerende produkter og betalende kunder. Selskapet har lyktes med å ta nye innovative produkter ut i markedet og opplever stor entusiasme for de løsningene selskapet har utviklet.

Produktene som er utviklet, «Eddie Autoprospekt» og «Verdiestimatoren Virdi», er rettet mot både forbrukermarkedet og det profesjonelle markedet. Eddie er en maskinlæringsalgoritme som sammenstiller eiendomsinformasjon når salgsoppgaver utarbeides. Tjenesten gjør at megleren sparer tid og kan sikre at informasjonen har høyere kvalitet. Ikke minst kan tiden

spart på repetitive oppgaver rettes mot å skape økt kunde verdi og salg. Videre utvikler Alva løsninger for privatmarkedet der et viktig premiss er å skape økt transparens i markedet. Dette skal være med på å gi boligkjøpere og selgere bedre beslutningsgrunnlag.

Fremtidsutsikter

Alva går inn i 2018 med høyt moment. Selskapet kommer til å jobbe videre med å skape fremtidens boligmarked. Det innebærer blant annet å etablere "Eddie Autoprospekt" som et standardverktøy for alle eiendomsめglere. Alva kommer også til å utvikle Norges beste boligverdiestimat for privatpersoner samt andre tjenester som skaper trygghet og transparens i boligmarkedet. Selskapet skal utvide listen av samarbeidspartnere ytterligere og ønsker å være med på å drive frem standarder og teknologi som skaper et bedre boligmarked for alle.

Boligmappa digitaliserer håndverksbransjen

Boligmappa er boligens servicehefte. Tjenesten har de siste årene opparbeidet seg en unik og ledende posisjon i det norske markedet.

I løpet av 2017 økte Ambita sin eierandel i Boligmappa og eier nå 88 % av selskapet. I tillegg eies selskapet av Nelfo, landsforeningen for elektrikerne og installatørene, Rørentreprenørene Norge, en organisasjon i Byggenæringens landsforening, samt de opprinnelige gründerne.

I dag har 750.000 boligeiere en boligmappe med innhold fra seriøse håndverkere. Tilveksten er på rundt 600 boligmapper hver dag.

Boligmappa bidrar til transparens og digitalisering

Boligmappa sikrer transparens rundt teknisk tilstand på bygg og boliger. Plattformen sikrer at dokumentasjon knyttes til **eiendommen**, og ikke til **personen** som eier eiendommen. Det gir tryggere bolighandel når eiendommer skal omsettes.

Etterspørselen etter dokumentasjon blant forbrukere er sterkt økende, og Boligmappa er nå integrert med 35 systemer som håndverkerbransjen allerede bruker. Digitalisering gjør det enklere for aktørene å drive seriøst - og vanskeligere å drive useriøst.

Hvordan fungerer Boligmappa?

Det er enkelt: Kvalifiserte håndverkere sender dokumentasjon direkte til boligmappa til eiendommen de har jobbet på. Boligeiere logger på boligmappa.no og vil finne dokumentasjon fra de ulike håndverkerne. I tillegg kan boligeieren finne nyttig informasjon fra Eiendomstregisteret, samt dokumenter man har lastet opp selv.

Håndverkere som bruker Boligmappa blir kontrollert for fagkompetanse, økonomi og selskapsform. Boligmappa har nulltoleranse for svart arbeid.



Noen av årets milepæler:

- **Store boligprodusenter og kommuner tar i bruk Boligmappa**

Flertallet av de største boligbyggerne har kommet i gang med Boligmappa, slik som Mesterhus, Norgeshus, BoligPartner og Byggmann. Det betyr slutten på den tradisjonelle boligpermen ved overlevering. Kommunene følger på, blant dem Stange kommune:

- Da vi skulle etablere nye rammeavtaler for håndverkstjenester i kommunen, valgte vi å inkludere Boligmappa som én av flere kriterier i anbudet i Doffin, uttaler Terje Emil Dahl, driftsleder i Stange kommune.

- **Boligmappa Service Platform er åpen innovasjon i praksis**

Boligmappa har i 2017 jobbet med å øke tilgjengeligheten til tjenestene. Det har vært fokus på å få opp løsningen der kunden er - på kundens premisser. Boligmappa kan med andre ord like gjerne finnes i nettbanken eller "Mine Sider" hos forsikringsselskapet. Derfor har Boligmappa utviklet og lansert hele tjenesten som plattform. Løsningen er bygget på Amazon Web Services (AWS) og REST API, og er tilgjengelig som white label og API i dag. Etterhvert kommer tjenesten som web widget og SDK (software development kit). Ledende aktører innen telekom, bank og forsikring jobber i dag med APIet.

- **Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap støtter Boligmappa**

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap setter dokumentasjonskrav for alle som jobber på elektriske installasjoner i Norge. I «Instruks for Det Lokale Elektrisitetstilsyn» for 2017 står det: DLE må sørge for å undersøke evt. dokumentasjon av anlegget i Boligmappa i forbindelse med tilsyn med nyanlegg. Myndighetsorganet for sikkerhet i de norske hjem opprettholder kravet om å sjekke Boligmappa.

- **Lanserer landets første leietagerregister**

Boligmappa har utviklet landets første leietagerregister. Registeret vil eksponere leietagere i forretningsbygg, kontorbygg, industribygg, kjøpesenter og mer. Det øker rekkevidden for aktører som jobber mot næringsliv.

- **Full BIM-støtte**

Hele APIet til Boligmappa ble i fjor utviklet for å håndtere BIM-filer (bygninginformasjonsmodellering). 3D-modeller gjøres tilgjengelig for mange hundretusen boligeiere.

- **Økt grad av automatisering i løsningene**

Boligmappa automatiserer kundeservice og registrering av nye kunder. Bruk av teknologi gir bedre og raskere kundeservice for kunder og brukere. Boligmappa vokser raskt og må la datamaskiner gjøre det datamaskiner kan best, slik at hender og hoder får tid til å gjøre det de kan best.





Aktiviteter

Ambita har aktivt profilert selskapet gjennom en rekke ulike konferanser og aktiviteter gjennom året som gikk.

Infoland brukermøter over hele landet

Ambita gjennomfører årlig en større kursrekke for alle våre kommuner og leverandører i Infoland. I år besøkte vi Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Elverum, Ålesund, Sarpsborg og Kristiansand.

Brukerne får presentert siste nytt fra løsningene, samtidig som vi har tett dialog rundt hvordan de opplever tjenestene

våre. Disse møtene gir oss verdifull innsikt og kunnskap som vi tar med oss tilbake til vårt utviklingsmiljø.

Ambita kjører også jevnlig Webinarer og frokostmøter rettet mot nye og eksisterende brukere av våre løsninger.

Ambita After Work

Årets viktigste og største kundearrangement er **Ambita After Work**. Dette er et konsept som har etablert seg godt i bransjen, og er en viktig arena for nettverksbygging og kundepleie. Arrangementet består av en faglig del på ettermiddagen, med påfølgende terrassefest på kvelden. På foredragslisten i år var blant annet Finansbyråd i Oslo Kommune Robert Steen og TV profil Karianne Amlie fra Boligjakten.



Tillitsbasert ledelse og kultur

Ambita har gjennom 2017 hatt fokus på å etablere en ramme for utøvelse av tillitsbasert ledelse. Tillitsbasert ledelse handler om å lede og skape resultater gjennom tillit.

Flere og flere organisasjoner innser at det er menneskene i organisasjonen som utgjør forskjellen for deres suksess. Mye kan kopieres og automatiseres,

men menneskers evne og ønske til å gi av seg selv til fellesskapets beste er unikt for hver enkelt organisasjon. Menneskene er den viktigste faktoren for Ambitas vekst og innovasjon.

Alle presterer best når de har et meningsfylt arbeid og mestrer sine arbeidsoppgaver. De aller beste resultatene skapes der medarbeidere er med å sette egne mål, planlegge, velge arbeidsmåte, ta løpende beslutninger, gjennomføre og følge opp sitt arbeid mot organisasjonens formål.

Over tid bidrar tillit til å skape en kultur hvor tillitsbyggende handlinger er en naturlig del av



samhandlingen og praksisen i organisasjonen. Når medarbeidere opplever tillit, tar de også større ansvar for å nå organisasjonens mål. Det er derfor tillitsbaserte organisasjoner evner å få mennesker til å gi av sitt beste og skape gode resultater.

Det viktigste verktøyet for å oppnå tillitsbasert ledelse er tett dialog mellom leder og medarbeider. I 2017 har vi jobbet mye med å få på plass et godt opplegg rundt 1:1 samtaler. I disse samtalene er hovedpoenget at medarbeiderne planlegger og prioriterer sine oppgaver. Leders rolle er å støtte i prioriteringer og bidra med perspektiv for å hjelpe medarbeider til å foreta gode valg.

Dynamisk målstyring – en endringsreise for konsernet

Organisasjoner som utøver tillitsledelse styrer etter andre forhold enn kun økonomiske indikatorer. De er tydelige på og anerkjenner at organisasjonens måloppnåelse, resultat og evne til innovasjon handler om mennesker. I stedet for ensidige leveransekrav, opplever ledere at det er fokus på kultur, lederskap og medarbeiderskap. Fra et ledelsesfaglig ståsted innebærer tillitsbasert styring at man sørger for at ledere og medarbeidere forstår formålet med prioriteringene og deretter tar sjansen på å stole på lederne- og medarbeidernes kompetanse og motivasjon til å gjøre en best mulig jobb.



Et prosjekt i 2017 som forsterker våre ambisjoner om å være en organisasjon som praktiserer tillitsbasert ledelse har vært å erstatte den tradisjonelle budsjettprosessen med en mer dynamisk modell. Dette vil være en endringsreise for hele organisasjonen hvor alle ansatte ansvarliggjøres og involveres på en helt annen måte enn tidligere.

Konsekvensen av den nye styringsmodellen er at ledere og medarbeidere må oppleve at det gis rom for frihet, uavhengighet og utøvelse av skjønn når de jobber for å oppnå sine mål. Målene bør i størst mulig grad være på teamnivå og reflektere og støtte prestasjonsutvikling og riktig adferd fremfor resultater eller finansielle mål.

Ambita har sterk tro på at tillitsbasert ledelse er et godt virkemiddel for å nå våre vekstmål. Det er gjennom våre ansatte at vi sikrer selskapets omstillingsevne og konkurransekraft.

Organisasjonsutvikling

Vi gjennomfører årlige medarbeidersamtaler og en årlig arbeidsmiljøundersøkelse som støtter seg på Great Place To Work-metodikken. Resultatet i 2017 viser en positiv utvikling fra et allerede høyt nivå.

Ved nyansettelser har Ambita fokus på mangfold, og er bevisst en balansert kjønnsfordeling, og i rekrutteringsprosesser er det krav om å fremskaffe kvalifiserte kandidater av begge kjønn.

Ambita er en kunnskapsintensiv bedrift og ansetter den beste kandidaten uten hensyn til kjønn, religion, alder eller etnisk opphav.

Selskapets kontorlokaler er utformet slik at de kan benyttes av alle; både i Oslo og Bergen. Ambita bidrar i handling til å fremme likebehandling i tråd med lovgivningen. Det er ikke konstatert ulikheter i lønn eller andre arbeidsvilkår grunnet kjønn, funksjonsevne, etnisitet, alder eller lignende forhold.



STOLTZEKLEIVEN OPP

VERDENS BRATTESTE LØP



Noen fakta

Antall ansatte

76

Korttidsfravær

0,8 %

Fordeling menn / kvinner

49 / 27

Sykefravær

2,8 %

Fordeling kjønn i ledergruppen



Personskader eller skader på selskapets eiendeler

Ingen

Tallene gjelder utgangen av 2017 og for Ambita AS



Sindre Landmark, Marie Øymyr Moe, Erling Olaussen, Stig W. Seljeseth, Jannicke Torvund, Anny Margrethe Bratterud og Hege Moe Tveit

Ledergruppen

Stig W. Seljeseth

Administrerende direktør

Stig er utdannet diplomøkonom fra BI og har erfaring fra forsikring- og mediebransjen, sist som konserndirektør i Amedia med ansvar for salg og digital utvikling. Før dette var han 16 år i Schibsted med flere sentrale lederroller. Stig har styreefaring fra et bredt spekter av selskaper - blant annet fra Aftenposten multimedia, finn.no, TV2 og Nettavisen.

Erling Olaussen

Teknologidirektør

Erling er utdannet innen Computer Science fra University of California Santa Barbara og har en Master of Management fra BI. Før han kom til Ambita har han hatt en rekke funksjoner innen ulike teknologiselskaper, de siste 9 årene som henholdsvis utviklingssjef og CIO i Infront AS.

Anny Margrethe Bratterud

HR direktør

Anny er utdannet dataingeniør fra Oslo og har en Master i Teknologi og Ledelse fra BI. Hun ble ansatt i 2006, og har hatt flere forskjellige roller i selskapet frem til hun ble HR direktør i 2011.

Marie Øymyr Moe

CFO

Marie er utdannet Siv.øk/MSc., og Autorisert Finansanalytiker fra NHH. Hun har tidligere jobbet i Norvestor Equity som Investment Manager med ansvar for nye investeringer og utvikling av eksisterende porteføljeselskaper. Marie har også hatt flere styreverv.

Hege Moe Tveit

Produktutviklingsdirektør

Hege er utdannet sivilingeniør innen telekommunikasjon fra NTNU og har en Executive MBA i strategisk ledelse fra NHH. Før hun kom til Ambita var hun 16 år i Telenor, blant annet i ulike lederroller innen utvikling og drift.

Sindre Landmark

Salgsdirektør Ambita Konsern

Sindre er utdannet sivilmarkedsfører fra BI innenfor salg og markedsføring. Han har bred erfaring fra ulike lederroller innen bank, finans og inkasso, blant annet fra Intrum Justitia og Lindorff.

Jannicke Torvund

Leder kundesupport

Jannicke er utdannet bachelor i informasjonsteknologi fra NITH og har lang erfaring innen smidige metodikker og teamutvikling. Før hun kom til Ambita var hun 10 år i DNB i ulike roller innen produktutvikling.



Samfunnsansvar

Regjeringen har i Eierskapsmeldingen (Meld. St. 27, 2013-2014) skissert sine forventninger til hvordan selskaper med statlig eierandel arbeider med samfunnsansvar. Konkret forventes det at disse selskapene arbeider systematisk med sitt samfunnsansvar og er ledende på sine områder. I Ambita er samfunnsansvar en integrert del av vår operasjonelle virksomhet. Ambita har, ved å digitalisere hele tinglysingsprosessen, gitt avgjørende bidrag til at vi i dag har et transparent og oversiktlig eiendomsmarked der kriminelt ervervede midler ikke så lett kan gjemmes bort. Det bidrar til effektivitet i økonomien, styrker demokratiet og er et positivt bidrag til landets grunnleggende infrastruktur.

Gjennom Boligmappa tar vi dette et skritt videre. Selskapet tilbyr «boligens servicehefte på nett» der samsvarserklæringer og annen dokumentasjon fra tilknyttede håndverkere blir lagret på den enkelte eiendom og gjort tilgjengelig også for senere eiere. Samtidig stimulerer selskapets forretningside den enkelte boligeier til å arkivere dokumentasjon som

viser at oppussing og påkostninger er fagmessig utført og fakturert på korrekt vis. Forretningsidéen fremmer og favoriserer lovlighet og er i seg selv et direkte bidrag til å gjøre svart arbeid mindre attraktivt.

Når det gjelder det spesifikke arbeidet med samfunnsansvar har Ambita lagt vekt på de føringer som er gitt i Eierskapsmeldingen. Der har regjeringen skissert forventninger knyttet til hhv. klima og miljø, menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter og antikorrupsjon.

Klima og miljø

Ambita har et naturlig miljøfokus, da digitalisering av papirbaserte rutiner er en sentral del av konsernets virksomhet. Vi har en godt innarbeidet kultur på å begrense reisevirksomheten, og en kartlegging av Ambitas samlede energiforbruk viste at selskapet har svært lavt utslipp av klimagasser, selv til kontorbedrift å være. Miljøfokuset kommer også til uttrykk i hverdagslige rutiner. Sykle til jobben-aksjonen står sterkt i Ambita, og antallet parkeringsplasser er kuttet til et minimum.



Menneskerettigheter

Ambita har ansatte kun i Norge og driver all virksomhet i tråd med lover der menneskerettighetene er godt implementert. Vi har fokus på at menneskerettighetene er godt ivaretatt også ved kjøp av IT-tjenester fra aktører i andre land.

Arbeidstakerrettigheter

Ambita forholder seg til norsk lov og etterlever derved også ILOs åtte kjernekonvensjoner, i tråd med forventningene beskrevet i Eierskapsmeldingen. Vi er i tillegg opptatt av å praktisere et ikke-diskriminerende og inkluderende arbeidsliv. I Ambita har vi gode onboarding-prosesser. Alle nyansatte tildeles en fadder og tar del i selskapets fellesordninger fra første arbeidsdag. Ambita har de siste to årene tilbudt praksisplass til personer som har vansker med å komme seg ut i arbeidslivet etter sykdom. Vi har tilrettelagt i form av oppgaver og oppfølging, slik at de har fått reell arbeidstrening og derfra kommet tilbake i jobb. Dette er en praksis som har blitt videreført i 2018.

Antikorrupsjon

Ambita praktiserer en åpenhetskultur og har ingen skjulte pengestrømmer eller plassering av midler i «skatteparadiser» e.l. Vi har laget våre egne selskapstilpassede Anti-Corruption Guidelines som alle ansatte må signere på at de er gjort kjent med.

Ambita gjennomfører hvert år EcoVadis' leverandør-analyse vedr. bærekraft og samfunnsansvar. Resultatene viser at Ambita holder en høy standard og vi er rangert blant de 30 % beste respondentene.

I 2017 besluttet Ambita å bli medlem av FNs Global Compact. Gjennom deltakelse i dette nettverket vil vi støtte opp om 10 identifiserte prinsipper for bærekraftig utvikling innen kategoriene miljø, menneskerettigheter, arbeidsliv og korrupsjonsbekreftelse. Arbeidet med samfunnsansvar bevisstgjør oss slik at vår forretningsvirksomhet utøves på en måte som er i overensstemmelse med internasjonalt anerkjente prinsipper og retningslinjer knyttet til menneske- og arbeidstakerrettigheter, miljø og korrupsjon.





ÅRSBERETNING

STYRETS ÅRSBERETNING 2017

Ekte vekst og kunstig intelligens

For Ambita-konsernet representerte 2017 en rekke milepæler både for arbeidet som har vært, og det som skal komme.

Som Norges ledende eiendomsteknologiselskap, sitter Ambita på et unikt datagrunnlag skapt gjennom mange år med utvikling av digitaliseringsløsninger for eiendomsmarkedet. Den posisjonen skal virksomheten bruke aktivt for å lede videre an i det digitale skiftet, med løsninger for enklere boligtransaksjoner, raskere bolighandel, og et åpent og mer transparent boligmarked.

I 2017 har virksomheten gjennom Ambita AS og de datterselskapene Boligmappa AS og Alva Technologies AS levert teknologiutvikling og vekst innenfor virksomhetens eksisterende plattformer, samt overlevert noen nøkkelprosjekter og lagt grunnlaget for nye:

- Tinglysningssystem for fast eiendom, utviklet av Ambita AS, ble overført til Statens Kartverk i april, samtidig som Kartverkets nye egenutviklede system ble tatt i bruk.
- Den nye versjonen av Ambita AS sin handelsportal Infoland opplevde sterk omsetningsøkning.
- Antall boligmapper fra Boligmappa AS økte med 49 % og dekker nå hver fjerde bolig i Norge.
- Maskinlæringsroboten «Eddie» fra Alva Technologies AS tolker og fremstiller data og produserer prospekter for boligsalg til meglere – raskere og bedre enn de greier det selv.

I sum handler alt dette om å bruke nye teknologi for å gjøre eiendomsdata relevant på helt nye måter – og for helt nye markeder. Det krever kontinuerlig produkt- og forretningsutvikling helt i forkant av den digitaliseringen hele samfunnet nå står overfor. Her vil Ambita også bruke kunstig intelligens og den maskinlæringsteknologien virksomheten nå har utviklet, for å identifisere og skape enda mer effektiv samhandling i eiendomsmarkedet.

Kort sagt: Fortsette å skape enda mer verdi for konsernets kunder.

Mer om selskapene

Ambita-konsernet leverer tjenester på alle stadier i interaksjonen mellom offentlige forvaltere av eiendomsrelatert informasjon og det profesjonelle sluttbrukermarkedet. Her kan dere lese litt mer om hvordan hvert enkelt selskap opplevde 2017.

Ambita AS

Ambita AS er et heleid statlig aksjeselskap under Nærings- og fiskeridepartementet. Selskapet har hovedkontor i Oslo og et teknisk utviklingsmiljø i Bergen. Ved utgangen av 2017 hadde selskapet 76 ansatte.

Kundene er hovedsakelig aktører innen bank, finans, bygg og anlegg og eiendomsmeistring. Ambita AS betjener markedet med ulike tjenester, hvorav disse er de mest sentrale:

- Informasjonsprodukter formidlet gjennom handelsportalen Infoland. Disse produktene retter seg mot eiendomsめglere og andre med behov for å hente informasjon fra flere kilder. I dag bruker kommuner Infoland som distribusjonskanal mot sluttbrukermarkedet for eiendomsrelatert informasjon.
- Tilrettelagte informasjonstjenester fra Ambita AS sin eiendomsdatabase som oppdateres løpende fra Grunnboken, Matrikkelen, Folkeregisteret og Enhetsregisteret. Dette omfatter tjenester som legger til rette for effektivisering og automatiserte løsninger hos kundene.
- Tjenester knyttet til elektronisk innsending av dokumenter til tinglysing. Både banker og eiendomsめglerforetak bruker Ambitas løsning for innsending av slike dokumenter, eller de har valgt å ta denne funksjonaliteten i bruk som en integrert del av sine egne fagsystem.

I 2017 har Ambita AS bidratt til at eiendomsめglere og banker i større grad kan samhandle i boligsalgsprossen. Selskapet har fått på plass en løsning som tillater elektronisk tinglysing av skjøter og skjøtepakker. Dette fører til at enda større deler av boligsalgsprossen nå kan skje digitalt.

For Infoland var 2017 et viktig år med sterk omsetningsutvikling. Økningen kom fra både eiendomssegmentet, og bygg- og anleggssegmentet. Det ble lansert en ny versjon av Infoland med nytt

grensesnitt og ny teknisk plattform. Den nye portalen tilbyr nye og forbedrede produkter der Ambita har lagt stor vekt på brukervennlighet.

Innen segmentet Bygg og anlegg har Ambita AS i 2017 vært fokusert på å styrke markedsposisjonen, gjennom å adressere aktørenes informasjonsbehov i prosjekterings- og søknadsfasen. Her har arbeidet vært konsentrert rundt styrking og videreutvikling av eksisterende produkter, og konseptutvikling av løsning for digital byggesøknadsstøtte – etter tildelt konsesjon fra Direktoratet for byggkvalitet rett før jul 2016. I 2017 har det vært jobbet med å identifisere partnere for utvikling av løsningen.

Ambita AS har hatt ansvaret for drift, vedlikehold og videreutvikling av tinglysingssystemet for fast eiendom helt siden selskapet utviklet det første tinglysingssystemet i 1989. Dette har vært en viktig og stor samfunnsoppgave for selskapet. Oppgaven ble avsluttet den 18. april 2017 da det nye utviklede systemet ble tatt i bruk. Overføringen til statens nye egenutviklede tinglysingssystem var vellykket, takket være et godt samarbeid med Statens Kartverk.

Boligmappa AS

Boligmappa AS driver virksomhet knyttet til tjenesten «Boligmappa.no - boligens servicehefte på nett», basert på et felles bransjeløft for å bedre tilgangen på viktig boligdokumentasjon, og for å forebygge svart arbeid.

«Boligmappa.no – boligens servicehefte på nett» er det eneste servicehefte for bolig som kan motta dokumentasjon direkte fra kvalifisert håndverker. I tillegg kan boligeiere selv loggføre egeninnsats og legge inn kvitteringer, bilder og annen nyttig informasjon. Til sammen utgjør dette et komplett servicehefte for boligen.

Boligmappa hadde i 2017 en sterk vekst, både i opprettelse av nye boligmapper og bruk av eksisterende. I 2017 registrerte Boligmappa AS over 190 000 nye mapper, en økning på hele 49 %. Ved utgangen av året utgjorde dette over 570 000 mapper, hvilket innebærer at Boligmappa dekker omlag 23 % av alle boliger i Norge.

I dag er det nærmere 2 600 håndverkerbedrifter over hele landet som dokumenter daglig arbeid gjennom Boligmappa. Antall dokumenter tilknyttet en boligmappa har doblet seg i løpet av 2017, og ved utgangen av året er det registrert over 2,4 mill. dokumenter.

Ambita AS eier 88,0 % av Boligmappa AS som har forretningsadresse i Tønsberg.

Alva Technologies AS

Alva Technologies AS er et oppstartsselskap som jobber med å utvikle nye innovative løsninger rettet mot boligmarkedet.

2017 var det året Alva Technologies AS gikk fra idéstadiet til fungerende produkter og betalende kunder. Selskapet har i 2017 utviklet og lansert tjenesten Eddie autoprospekt – en maskinlærings-algoritme som sammenstiller eiendomsinformasjonen i forbindelse med eiendomsmeglers utarbeidelse av salgsoppgaver. Maskinlæringsroboten «Eddie» leveres som en tjeneste via Infoland. «Eddie» har blitt møtt med stor markedsmessig og politisk interesse. Flere kundeavtaler har blitt signert og Alva Technologies AS har blant andre hatt næringsminister Monica Mæland på bedriftsbesøk.

Selskapet startet sin virksomhet senhøsten 2016. Ambita AS sin eierandel er 73,6 %.

Årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av konsernets stilling pr. årsskiftet. Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven og god norsk regnskapskikk for selskaper som ikke er små (NGAAP) og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Driftsinntektene ble for Ambita-konsernet i 2017 kr. 367,7 mill. og for Ambita AS kr. 351,2 mill. Veksten på konsern er i hovedsak forklart av solid vekst i Infoland-produktene i Ambita AS.

Varekostnader økte med kr. 30,9 mill. til kr. 224,6 mill. fra 2016 til 2017. Denne økningen er også i hovedsak drevet av utviklingen i Infoland-produktene. Totalt sett hadde konsernet kr. 83,9 mill. i personal-kostnader i 2017, en endring på kr. 9,8 mill. fra foregående år. Driftskostnader inkludert avskrivninger økte med kr. 39,1 mill. til kr. 361,8 mill. fra 2016 til 2017.

Driftsresultatet for konsernet ble kr. 5,9 mill. og for Ambita AS kr. 14,5 mill. Det er en nedgang på kr. 3,3 mill. sammenlignet med underliggende driftsresultat, eksklusive pensjonsgevinst, for konsernet i fjor. Årsaken til nedgangen er i stor grad knyttet til

høyere lønnskost som følge av at Ambita måtte bruke egne utviklingsressurser på omlegging i forbindelse med Statens nye tinglysingssystem den 18.04.17, samt migrering til skybaserte tjenester og overgang til ny infoland-portal. Årets resultat ble kr. 3,9 mill. for konsernet og kr. 12,3 mill. for Ambita AS.

Boligmappa AS hadde en positiv utvikling i 2017 hvor omsetningen vokste til kr. 19,1 mill. Veksten er drevet av flere bedriftskunder, hovedsakelig innen elektriker- og rørleggerbransjen. Driftsresultatet ble kr. - 2,3 mill. Det negative resultatet er en følge av økt satsing med tilhørende styrking av organisasjonen og høyt trykk på markedsføring. Boligmappas 12-måneders repeterende ordrebok utgjorde kr. 21 mill. ved utgangen av 2017.

Alva Technologies AS hadde også en positiv utvikling i 2017 hvor man fikk sine første kunder og tilhørende inntekter mot slutten av året. Driftsinntektene endte på kr. 0,1 mill. Driftsresultatet ble kr. - 3,3 mill. Det negative resultatet er en følge av at selskapet er i en oppstartsfase med mye utviklingskostnader og først mot slutten av året så vidt begynte å generere inntekter.

Finansielle forhold og kapitalstruktur

Virksomhetens finansielle stilling er god. Totalkapitalen er på kr. 177 mill. og egenkapitalandelen utgjør 59 %. Egenkapitalen har en akseptabel størrelse sett i lys av virksomhetenes art og omfang. Konsernets langsiktige gjeld er primært aksjonærlån i Boligmappa AS og Alva Technologies AS. Ambita AS' ytelsespensjonsordning ble avvirket i 2015 og gjenværende forpliktelse ble i sin helhet gjort opp i 2017. All kortsiktig gjeld dekkes inn av omløpsmidler og likviditetsreserven er god. Konsernets valutaeksponering er begrenset og er hovedsakelig knyttet til Boligmappas kjøp av IT-utviklingstjenester fra Sri Lanka. Kontantstrøm fra drift er på kr. 22,3 mill. Kontantstrøm etter investerings- og finansieringsaktiviteter er på kr. -10,1 mill. Dette skyldes betaling av kr. 3,2 mill. i utbytte til eier, samt oppkjøp i hhv. Alva Technologies AS fra 70,0 % til 73,6 % eierandel og Boligmappa AS fra 60,9 % til 88,0 % eierandel. Utvikling av ny programvare samt utvikling av ny funksjonalitet på eksisterende programvare ble aktivert med kr. 31,1 mill. i 2017.

Virksomhetens sterke posisjon i markedet bidrar til en forutsigbar kontantstrøm. En fortsatt god finansiell stilling, herunder en robust kapitalstruktur og en forutsigbar utbyttepolitikk, er nødvendig for å gi virksom-

heten det nødvendige handlingsrom for å iverksette konsernets langsiktige vekststrategi.

Risiko og risikostyring

Virksomheten jobber kontinuerlig for å møte konkurransen i et marked preget av nye digitale forretningsmodeller og økt internasjonalisering. De største risikoene for virksomheten framover er knyttet til gjennomføring av nødvendige tiltak for å sikre markedstilpasning. Det omfatter blant annet at virksomheten lykkes med lansering av innovative løsninger til eksisterende og nye kunder, og en fortsatt tilpasning av kostnadsbasen for å møte konkurransen i markedet. Det har gjennom 2017 vært mye fokus på GDPR og hvordan virksomheten sikrer en god håndtering av personopplysninger. Kartleggingsprosessen knyttet til interne rutiner og datasikkerhet har bidratt til en generell bevisstgjøring og kvalitetsheving knyttet til databehandling som virksomheten kan dra nytte av på flere områder. Håndtering av risiko og det å finne et riktig nivå for akseptabel risiko, er sentralt for verdiskapingen og følges opp som en integrert del av forretningen. Ambita arbeider strukturert med å identifisere risikoforhold med tilhørende risikoreduserende tiltak og rapporterer jevnlig til styret.

Samfunnsansvar og ytre miljø

Ambita sitt arbeid med samfunnsansvar er forankret i styret i tråd med føringene i Meld St. 27 (2013-2014) Et mangfoldig og verdiskapende eierskap.

Administrasjonen rapporterer på samfunnsansvar til Ambita AS' styre etter behov og minimum én gang pr. år. Styrets arbeid med samfunnsansvar skjer i plenum og er ikke delegert til et eget styreutvalg. Selskapet rapporterer årlig til eier på selskapets arbeid med samfunnsansvar. Rapporteringen skjer iht.

Eierskapsmeldingen etter vesentlighetsprinsippet og omfatter bl.a. miljøvern, menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter, sosiale forhold, sikkerhet og antikorrupsjon. En mer utdypende beskrivelse av arbeidet med samfunnsansvar er gitt i separat-dokument i virksomhetens årsrapport for 2017.

Styret er opptatt av at arbeidet med samfunnsansvar skal være ektefølt og at det følges opp i praktisk handling. Ambita sin virksomhet forurenser ikke det ytre miljø, og selskapet arbeider kontinuerlig

med å redusere eventuelle miljøbelastninger.

Organisasjon, helse, miljø og sikkerhet

De ansatte er Ambita sin viktigste ressurs. Et av virksomhetens hovedmål er å skape attraktive arbeidsplasser, gjennom å ha et godt arbeidsmiljø og være en spennende arena for faglig og personlig utvikling. Arbeidsmiljøundersøkelsen i Ambita AS viste en positiv utvikling fra et allerede høyt nivå, og kvalifiserte også i 2017 til sertifiseringen «Great Place To Work». I 2017 hadde Ambita AS et sykefravær på 2,8 % av total arbeidstid, og korttidsfraværet utgjorde 0,8 %. Sykefraværet ligger godt under gjennomsnittsnivået i det norske arbeidsmarkedet. I likhet med fjoråret var det ingen personskader eller ulykker i løpet av året.

I Ambita jobbes det aktivt for å opprettholde et arbeidsmiljø preget av mangfold, og med kollegialt samhold på tvers av etnisitet, kjønn, religion, livssyn og alder. Virksomhetens ansatte representerer et bredt mangfold med hensyn til nasjonalitet, og det jobbes bevisst med å fremme integrering. Ambita er opptatt av mangfold og likestilling på alle nivåer i konsernet, og ansetter de best kvalifiserte kandidatene.

Ved utgangen av 2017 hadde Ambita 76 ansatte fordelt på 27 kvinner og 49 menn, det vil si en kvinneandel på 35,5 %. I ledergruppen i Ambita AS er det 3 menn og 4 kvinner.

I Ambita er det, og har alltid vært, nulltoleranse for seksuell trakassering og maktmisbruk. Våren 2017 ble det utarbeidet nye rutiner for intern varsling iht. arbeidsmiljøloven § 2-4 som er gjennomgått med alle ansatte.

Eierstyring og selskapsledelse

I tråd med forventninger gitt i Meld St. 27 (2013-2014) Et mangfoldig og verdiskapende eierskap, følger Ambita AS de anbefalinger som er gitt av Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse.

Lønn og godtgjørelse til ledende ansatte

Styret i Ambita AS etablerte i 2013 et eget kompensasjonsutvalg. Dette utvalget innstiller hvert år på kompensasjon til adm. direktør og utarbeider eventuelle retningslinjer for variabel lønn til øvrige ledende ansatte i Ambita AS og datterselskaper; i tråd med selskapets egne retningslinjer for lederlønn.

Lederlønnserklæringen er inntatt i note 2 i regnskapet og denne blir lagt fram og behandlet på ordinær generalforsamling i 2018. Erklæringen har det krav til innhold som følger av statens retningslinjer for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i foretak og selskaper med statlig eierandel.

Utbytte og resultatdisponering

Resultat før skatt for Ambita-konsernet ble kr. 6,8 mill. og etter skatt kr. 3,9 mill. Styret foreslår at det utbetales et utbytte på kr 1,5 mill. tilsvarende 40 % av Ambita-konsernets årsresultat og at kr. 4,3 mill. overføres til annen egenkapital.

Framtidsutsikter

2017 var året da Ambita for alvor bidro til å gjøre kunstig intelligens og maskinlæring tilgjengelig for eiendomsbransjen.

Eddie autoprospekt er allerede tatt i bruk i deler av markedet, og virksomheten merker en enorm etterspørsel etter denne typen kompetanse og verdiforslag som kan heve kvaliteten i tillegg til å effektivisere oppgaver hos virksomhetens kunder. På tvers av

Ambita-konsernet vil virksomheten fortsette å jobbe for å finne nye bruksområder for denne teknologien, og bidra til å forbedre hverdagen for virksomhetens kunder og sluttbrukerne i eiendomsmarkedet.

Ambita er godt i gang med å implementere tiltak som følger av EUs nye personvernforordning GDPR og som trer i kraft fra 25. mai 2018. Regelverket vil ha betydning for eksisterende tjenester og produkter, men ikke minst for hvordan virksomheten inkorporerer dette allerede fra designfasen når nye produkter utvikles.

Ambitas visjon er å gjøre eiendomsdata relevant for alle. Digitalisering er i så måte et kraftig virkemiddel – som samtidig har skapt nye forventninger og endret kundeatferd.

Målet er å være i front av digitaliseringen. Kundene er stadig bedre forberedt, og en større del av beslutningsprosessen gjennomføres før møtet med tilbyderne. Det betyr at Ambita må tilpasse seg nye forventninger til informasjon, kompetanse og oppfølging gjennom hele kundereisen. God kundeservice er et viktig konkurransefortrinn og derfor et viktig satsingsområde på vei mot visjonen å gjøre eiendomsdata relevant for alle.

Oslo 13. mars 2018, Styret i Ambita AS

Toril Nag
Styrets leder

Ingeborg Moen Borgerud
Nestleder

Gunnar Robert Sellæg
Styremedlem

Eli Cathrine Disch
Styremedlem

Anders Roger Øynes
Styremedlem

Tore Gerhard Torvildsen
Styremedlem

Mona Andreassen
Styremedlem

Stig W. Seljeseth
Adm. direktør

Styret



Toril Nag

Konserndirektør Tele i Lyse-konsernet

Styrets leder siden 2015. Toril er utdannet siv. ing. i Computer Science fra University of Strathclyde i Storbritannia. Hun har topplerer erfaring fra ulike teknologivirksomheter og fra bank/ finans og er medlem av det regjeringsoppnevnte Digitaliseringsrådet. Hun har bred erfaring fra styrearbeid, og er bl.a. styreleder i Altibox AS og styremedlem i Bane Nor.



Ingeborg Moen Borgerud

Partner i advokatfirmaet Arntzen de Besche AS

Styrets nestleder siden 2010, styremedlem siden 2006. Ingeborg er advokat med møterett for Høyesterett. Hun har bred erfaring fra styrearbeid, og har bl.a. vært styreleder i Eidsiva Energi og NSB.



Anders Roger Øynes

Adm. dir. i AT Skog SA

Styremedlem siden 2013. Anders er utdannet elektroingenør med mastergrad innen strategi og ledelse fra BI og EMP fra INSEAD. Han er styreleder i flere selskaper innen IKT og skogbruk og har topplerer erfaring fra energi-, transport- og telekomsektoren.



Gunnar Sellæg

Partner Spring Capital

Styremedlem siden 2015. Gunnar er utdannet sivilingeniør fra NTNU. Gunnar har topplerer erfaring fra Telenor, Aspiro og Aftenposten Multimedia. Han har bred erfaring fra styrearbeid og har bl.a. vært styreleder i Telenor Global Services, WiMP Music og flere andre selskaper.



Eli Cathrine Disch

CFO i Basefarm

Styremedlem siden 2017. Eli Cathrine har utdannelse i økonomi og finans fra American University i Paris og London Business School, og en MBA i strategi og lederskap fra BI. Hun har jobbet i PwC i Norge og i Øst-Europa, og har 15 års erfaring som CFO i raskt voksende teknologiselskaper.



Mona Andreassen

Produkteier i Ambita

Styremedlem siden 2014 (ansattrepresentant). Mona har jus grunnfag fra Universitet i Bergen og tinglysningsfaglig bakgrunn fra Bergen byfogdembete. Hun har spisskompetanse på systemutvikling og testing.



Tore Torvildsen

Salgssjef i Ambita

Styremedlem siden 2016 (ansattrepresentant). Tore har bakgrunn fra bank- og finansbransjen, og har utdannelse fra NMH og BI. Han har kundeansvar for de største finanskonsernene i Norge og leder bank- og finansteamet i Ambita.



Stig W. Seljeseth

Adm. dir. i Ambita

Stig er utdannet diplomøkonom fra BI. Stig har bakgrunn som konserndirektør i Amedia. Før dette var han 16 år i Schibsted i flere sentrale lederroller. Stig har styreefaring fra et bredt spekter av selskaper, blant annet fra Aftenposten multimedia, finn.no, TV2 og Nettavisen.





REGNSKAP

Resultatregnskap

MORSELSKAP				KONSERN	
2017	2016	Note	Note	2017	2016
Driftsinntekter					
350 959 141	319 030 059	1	Salgsinntekter	367 488 050	331 831 984
203 567	92 510	11	Andre driftsinntekter	212 251	95 432
351 162 708	319 122 569		Sum driftsinntekter	367 700 301	331 927 415
Driftskostnader					
217 411 983	187 047 481	10	Varekostnader	224 620 869	193 696 229
80 742 159	71 946 702	2	Lønn og personalkostnader	83 871 991	74 070 042
9 856 121	9 864 196	7	Avskrivninger	15 514 947	13 978 058
28 607 815	29 831 801	2,12	Andre driftskostnader	37 769 706	40 927 733
336 618 078	298 690 179		Sum driftskostnader	361 777 512	322 672 061
14 544 630	20 432 390		Driftsresultat	5 922 789	9 255 354
Finansposter					
1 934 399	1 591 149	10	Finansinntekter	1 145 650	1 301 239
53 037	21 332	6	Finanskostnader	258 464	215 378
1 881 362	1 569 817		Netto finansposter	887 186	1 085 861
16 425 992	22 002 208		Resultat før skatt	6 809 975	10 341 215
4 145 866	5 659 528	8	Skattekostnad	2 860 503	2 205 984
12 280 126	16 342 680		Årsresultat	3 949 472	8 135 231
			Ikke-kontrollerende eierinteresser	-1 841 608	-2 875 376
Disponeringer					
1 500 000	3 200 000		Avsatt utbytte	1 500 000	3 200 000
10 780 126	13 142 680		Overføringer til/fra annen egenkapital	4 291 080	7 810 607
12 280 126	16 342 680	9	Sum disponeringer	3 949 472	8 135 231

Eiendeler

MORSELSKAP				KONSERN		
2017	2016	Note	Note	2017	2016	
Anleggsmidler						
21 803 577	21 274 891	7	Immaterielle eiendeler	7	55 347 870	37 778 649
985 353	376 542	8	Utsatt skattefordel	8	4 810 627	3 249 712
5 314 460	5 940 803	7	Varige driftsmidler	7	5 567 110	5 990 374
7 501 630	8 960 712	10	Langsiktige fordringer	10	19 400	19 400
40 720 028	15 428 270	4	Investeringer i datterselskap	4	0	0
3 015 000	3 015 000	4	Finansielle anleggsmidler	4	3 015 000	3 015 000
79 340 048	54 996 218		Sum anleggsmidler		68 760 007	50 053 135
Omløpsmidler						
34 650 700	32 438 727	5	Kundefordringer	5	35 359 403	33 144 184
3 593 284	8 836 673	10	Andre fordringer	10	8 101 498	12 075 568
55 230 176	67 715 761	6	Likvide midler	6	64 748 853	74 898 701
93 474 160	108 991 161		Sum omløpsmidler		108 209 754	120 118 453
172 814 208	163 987 379		Sum eiendeler		176 969 761	170 171 588

Egenkapital og gjeld

MORSELSKAP				KONSERN	
2017	2016	Note	Note	2017	2016
Egenkapital					
6 000 000	6 000 000	9	Aksjekapital	6 000 000	6 000 000
110 057 979	99 277 853	9,13	Annen egenkapital	93 975 261	90 042 415
			Minoritetsandel	5 303 801	1 876 877
116 057 979	105 277 853		Sum egenkapital	105 279 062	97 919 292
Langsiktig gjeld					
0	0		Lån fra aksjonærer	967 466	2 538 017
0	0		Sum langsiktig gjeld	967 466	2 538 017
Kortsiktig gjeld					
19 958 523	20 153 890	10	Leverandørgjeld	24 497 634	23 669 940
4 300 664	4 991 997	8	Betalbar skatt	4 300 664	4 991 997
6 909 126	6 974 477	2	Skyldig offentlige avgifter	7 095 206	7 013 889
1 500 000	3 200 000	9	Utbytte	1 500 000	3 200 000
24 087 916	23 389 163		Annen kortsiktig gjeld	33 329 729	30 838 452
56 756 229	58 709 526		Sum kortsiktig gjeld	70 723 233	69 714 278
172 814 208	163 987 379		Sum egenkapital og gjeld	176 969 761	170 171 588

Oslo, 13. mars 2018, Styret i Ambita AS

Toril Nag
Styrets leder

Ingeborg Moen Borgerud
Nestleder

Gunnar Robert Sellæg
Styremedlem

Eli Cathrine R. Disch
Styremedlem

Anders Roger Øynes
Styremedlem

Tore Gerhard Torvildsen
Styremedlem

Mona Andreassen
Styremedlem

Stig W. Seljeseth
Adm. direktør

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP		Kontantstrømoppstilling	KONSERN	
2017	2016		2017	2016
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
16 425 992	22 002 208	Resultat før skattekostnad	6 809 975	10 341 215
-4 995 996	-4 356 316	Periodens betalte skatter	-4 991 997	-4 356 316
-126 862	7 014	Nettogeinst ved salg av anleggsmidler	-126 862	7 014
9 856 121	9 864 195	Av- og nedskrivninger anleggsmidler	15 514 947	13 978 057
-2 211 973	-3 785 238	Endring i kundefordringer	-2 215 219	-3 959 137
-195 367	4 275 343	Endring i leverandørgjeld	827 694	6 948 055
0	-1 378 328	Endring i pensjonsforpliktelser	0	-1 378 328
-65 351	-489 659	Endring i til gode/skyldig offentlige avgifter	81 317	-561 939
5 918 182	-782 648	Endring i andre tidsavgrensingsposter	6 445 981	1 539 100
24 604 746	25 356 571	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	22 345 836	22 557 721
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
-8 522 925	-12 152 497	Investeringer i egenutviklede systemer	-31 062 577	-14 961 667
1 090 000		Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler (salgssum)	1 090 000	0
-2 624 731	-1 247 751	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler (aktivert)	-2 894 648	-1 314 693
-25 291 758	-1 978 026	Investeringer kjøp av aksjer	0	-2 000 000
-35 349 414	-15 378 274	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-32 867 225	-18 276 360
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
		Innbetaling økt minoritetsinteresse	5 142 092	21 974
1 459 082	-8 960 712	Utlån	0	-19 400
		Opptak lån konsern	-1 570 551	2 538 017
-3 200 000	-3 190 000	Utbetaling av utbytte	-3 200 000	-3 190 000
-1 740 918	-12 150 712	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	371 541	-649 409
-12 485 586	-2 172 415	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-10 149 848	3 631 953
67 715 761	69 888 175	Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	74 898 701	71 266 748
55 230 176	67 715 761	Kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12	64 748 853	74 898 701

Noter

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Hovedprinsipper

Konsernregnskapet er utarbeidet av Ambita AS sitt styre og ledelse og må leses i sammenheng med årsberetningen og revisjonsberetningen. Konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger.

Konsernregnskapet er utarbeidet i samsvar med Regnskapsloven og god norsk regnskapsskikk for selskaper som ikke er små (NGAAP). Konsernregnskapet omfatter morselskapet Ambita AS og alle selskaper hvor morselskapet har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet viser enhetene som en felles økonomisk enhet. Selskapenes regnskap konsolideres i henhold til bruttometoden. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper. Datterselskap blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Selskaper som vurderes som uvesentlige for konsernet eller der ledelsen har valgt å selge eiendelen er holdt utenfor konsernet.

Konsernregnskapet er basert på grunnleggende prinsipper i regnskapsloven og aksjeloven. I konserndannelse som skjer ved trinnvise oppkjøp, i selskap hvor en går fra en ikke-kontrollerende eierandel over til et datterselskap, allokteres kostpris til de identifiserte eiendelene og forpliktelsene basert på deres relative virkelige verdi på kjøpstidspunktene. Transaksjoner føres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen er klassifisert som omløpsmidler eller kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler og kortsiktig gjeld skjer til laveste eller høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler og vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes, avskrives. Dersom det finner sted en negativ verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende hovedprinsipper legges til grunn for gjeldsposter.

Konsolideringsprinsipper

Konserninterne poster som aksjer i datterselskaper, konserninterne fordringer og gjeld, samt øvrige transaksjoner mellom konsernselskapene er eliminert. Identifiserte merverdier ved oppkjøp tillegges de aktuelle eiendelene. Merverdier som ikke kan tillegges identifiserbare eiendeler klassifiseres som goodwill i konsernbalansen. Merverdier og goodwill avskrives over forventet økonomisk levetid. Konsernregnskapet viser kun majoritetens andel av goodwill. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper ved at datterselskapene følger de samme hovedprinsipper som morselskapet. Der det ikke er benyttet ensartede prinsipper er dette presisert.

Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

Inntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester resultatføres når de er opptjent og risiko og kontroll er overført til mottakeren. Transaksjonsbaserte inntekter inntekstføres når transaksjonen gjennomføres. Abonnementsinntekter følger kalenderåret og inntektene periodiseres over abonnementsperioden. Salg av tjenester resultatføres i den perioden tjenesten utføres.

Kostnader

Utgifter sammenstilles og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til forskning, analyse og vedlikehold kostnadsføres når de påløper.

Nyutvikling, inklusiv nyutvikling på eksisterende plattform/tjenester, aktiveres gitt at de 6 kravene basert på International Audit Standards (IAS) 38 er oppfylt.

- 1) Arbeidet resulterer i en immateriell eiendel som vil generere en økonomisk fordel for selskapet og denne eiendelen kontrolleres av selskapet.
- 2) Det er identifisert at det er et marked for tjenesten/programvaren og/eller løsningen er nyttig for selskapet til internt bruk.
- 3) Løsningen er teknisk gjennomførbar.
- 4) Ressurser for å gjennomføre arbeidet er tilgjengelig og det er intensjon om å fullføre arbeidet.
- 5) Selskapet har evne til å bruke løsningen eller selge løsningen/tjenesten/produktet.
- 6) Utgiftene til nyutviklingen kan måles pålitelig.

Balansførte immaterielle eiendeler avskrives over den perioden eiendelene er forventet å gi økonomiske fordeler, som her er 4 år. For at utviklingen kan klassifiseres som en immateriell eiendel må forventet økonomisk levetid overstige 3 år. Immaterielle eiendelers økonomiske levetid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, med fradrag for akkumulerte av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmiddelet. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført, mens øvrige utgifter som forventes å gi fremtidige økonomiske fordeler aktiveres. Et driftsmiddel ansees som varig dersom det har en økonomisk levetid som overstiger 3 år, samt en kostpris over kr 15 000.

Driftsmidlenes økonomiske levetid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Økonomisk levetid for driftsmidlene vurderes mellom 3 - 10 år.

Finansielle eiendeler

Investeringer i datterselskap balanseføres til kostpris. Dersom virkelig verdi er lavere enn kostpris nedskrives investeringen til virkelig verdi.

Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg klassifiseres som anleggsmidler såfremt ikke investeringen forfaller eller ledelsen har til hensikt å selge investeringen innen 12 måneder fra balansedagen.

Fordringer

Fordringer er ført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Kortsiktige finansielle plasseringer

Markedsbaserte andeler i pengemarkedsfond og kombinasjonsfond klassifisert som omløpsmidler vurderes til virkelig verdi balansedagen.

Likvider

Likvider omfatter kontanter og kontantekvivalenter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader

Selskapet er pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

En innskuddsplan er en pensjonsordning hvor konsernet betaler faste bidrag til en separat juridisk enhet. Konsernet har ingen andre forpliktelser til å betale ytterligere bidrag. Den fremtidige pensjonen er avhengig av bidragenes størrelse og avkastningen på pensjonssparingen. Forskuddsbetalte innskudd og tilhørende arbeidsgiveravgift føres som en kortsiktig eiendel i den grad eiendelen kan refunderes eller redusere fremtidige innbetalinger.

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld omfatter leverandørgjeld, offentlige avgifter og skatter og måles til virkelig verdi.

Avsetninger

Konsernet avsetter for restruktureringer og rettslige forpliktelser dersom det eksisterer en juridisk eller selvpålagt forpliktelse, det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen skal innfris i form av økonomiske ressurser og forpliktelsen kan estimeres tilstrekkelig pålitelig.

Avsetningene måles til nåverdien av kommende utbetalinger for å innfri forpliktelsen. Kommende utbetalinger som kommer langt frem i tid ned-diskonteres med en rente før skatt som reflekterer markedsrisiko og risiko i forpliktelsen. Det beregnes ikke nåverdi av utbetalinger som kommer til forfall innen 12 måneder etter balansedagen.

Betalbar skatt og utsatt skatt

Skattekostnaden består av betalbar skatt og utsatt skatt. Grunnlaget for utsatt skatt beregnes av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skatt beregnes med 23 % av grunnlaget. Positive og negative midlertidige forskjeller, som reverseres eller kan reverseres i samme periode, er utlignet. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Betalbar skatt beregnes med 24 % av det skattemessige resultatet.

Utbytte

Estimerte utbyttebetalinger til eier klassifiseres som gjeld.

Langsiktige leieavtaler

Operasjonelle leieavtaler klassifiseres som leieavtaler der konsernet er leietaker og en vesentlig del av risiko og avkastning er knyttet til eierskap som fortsatt ligger hos utleier. Konsernet har ingen finansielle leieavtaler.

Offentlige tilskudd

Offentlige tilskudd som kompenserer for tilknyttede kostnader føres netto i resultat og balanse over de periodene de gjelder. Der tilskuddet er ment å dekke andelen av kostnader føres tilskuddet og kostnadene brutto.

NOTE 1 INNTEKTER

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Eiendomsinformasjon	320 051 266	287 613 117	319 329 336	287 011 183
Verifiseringstjenester	23 679 761	19 026 890	23 679 761	19 026 890
Lisensinntekter			19 188 639	13 836 758
Andre inntekter	7 431 682	12 482 562	5 502 565	12 052 584
Sum inntekter	351 162 708	319 122 569	367 700 301	331 927 415

NOTE 2 LØNSKOSTNADER OG ANDRE GODTGJØRELSE

Noten viser konsernets lønnskostnad for ansatte og kostnadsførte godtgjørelser til styret, ledende ansatte og revisor. Noten viser også styrets erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte, herunder gjeldende retningslinjer.

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Lønn	64 733 651	59 021 294	68 049 503	60 824 004
Arbeidsgiveravgift	10 513 864	9 608 711	11 029 122	9 881 066
Pensjonskostnader	6 641 383	5 096 051	6 725 603	5 190 613
Andre ytelser	3 882 978	5 100 760	3 984 190	5 167 703
Styrehonorar	1 087 000	1 047 050	1 307 000	1 047 050
Aktivert egenutvikling	-6 116 717	-7 927 165	-7 223 427	-8 040 395
Sum	80 742 159	71 946 701	83 871 991	74 070 042
Antall årsverk pr. 31.12	73	69	79	72

Lønn, pensjon og andre ytelser til ledende ansatte i Ambita AS

Funksjon	Navn	Fastlønn	Utbetalt lønn ²⁾	Pensjon	Opptjent bonus ²⁾	Andre ytelser
Adm. direktør	Stig W. Seljeseth	1 900 000	2 164 666	136 391	131 944	171 431
CFO ¹⁾	Marie Øymyr Moe	1 230 000	399 945	45 048	-	36 358
CFO ¹⁾	Nina H. Kristoffersen	1 331 200	879 182	78 904	-	90 257
Direktør Konsernsalg	Sindre Landmark	1 203 200	1 331 728	134 982	83 556	183 221
Direktør Teknologi	Erling Olaussen	1 228 800	1 330 749	135 170	85 333	105 247
Direktør Produkt og forr. utvikling	Hege Moe Tveit	1 228 800	1 322 075	137 283	85 333	107 668
Direktør HR og adm.	Anny Bratterud	1 146 880	1 264 207	137 200	79 644	105 081
Sum ledende ansatte i Ambita AS		9 268 880	8 692 552	804 978	465 810	799 263

¹⁾ Nina H. Kristoffersen var ansatt i perioden 01.01.-31.07 og Marie Øymyr Moe er ansatt fra og med 01.09.

²⁾ Utbetalt lønn inkluderer bonus opptjent i 2016. Opptjent bonus utbetales ikke før året etter.

Dekningene i innskuddsplanen for lønn inntil 12 G er 7 % fra 0 - 7,1 G og 18 % fra 7,1 - 12 G. For lønn utover 12 G gis det en pensjonskompensasjon på 25 % av all

lønn utover 12 G (adm. direktør 30 %). Kompensasjonen utbetales sammen med lønns- utbetalingene og vises som lønn i oversikten over.

Honorar og andre ytelser til styret i Ambita AS

Funksjon	Navn	Ant møter i 2017	2017	2016
Styreleder	Toril Nag	8	254 000	248 750
Styrets nestleder	Ingeborg Moen Borgerud	8	127 000	124 250
Styremedlem	Anders Roger Øynes	8	127 000	124 250
Styremedlem ¹⁾	Eli Giske	2	63 000	124 250
Styremedlem ¹⁾	Eli Cathrine Disch	5	64 000	
Styremedlem	Gunnar Robert Sellæg	8	127 000	124 250
Styremedlem (ans.rep.)	Mona Andreassen	8	127 000	124 250
Styremedlem (ans.rep.)	Tore Torvildsen	8	127 000	63 000
Styremedlem (ans.rep.)	Jarl Totland			61 250
Sum honorar til styret			1 016 000	994 250

¹⁾ Eli Giske satt i styret frem til 27/4 og Eli Cathrine Disch fra 27/4

Honorar og andre ytelser til kompensasjonsutvalget i Ambita AS

Funksjon	Navn	Ant møter i 2017	2017	2016
Leder	Toril Nag	4	26 600	19 800
Medlem	Ingeborg Moen Borgerud	2	11 200	
Medlem	Eli Giske	2	11 000	16 500
Medlem	Mona Andreassen	4	22 200	16 500
Sum honorar til kompensasjonsutvalget			71 000	52 800

¹⁾ Eli Giske satt i kompensasjonsutvalget frem til 27/4 og Ingeborg Moen Borgerud trådte deretter inn i kompensasjonsutvalget.

GODTGJØRELSE TIL REVISOR	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Lovpålagt revisjon konsernrevisor	226 500	197 645	326 500	208 326
Revisjonshonorar andre revisorer i konsernet	-	-	46 500	42 000
Revisjonsmessige tilleggstenester	307 402	84 419	411 847	84 419
Øvrige tjenester		102 500	-	102 500
Sum (ekskl mva)	533 902	384 564	784 847	437 245

Erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i Ambita AS og majoritetseide datterselskaper

(vedtatt av styret i Ambita AS 13.03.18)

Denne erklæringen bygger på «Retningslinjer for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i foretak og selskaper med statlig eierandel» (fastsatt av Nærings- og fiskeridepartementet med virkning fra 13.02.15), og er utarbeidet av styret i henhold til selskapets vedtekter § 7, jf. Allmennaksjeloven § 6-16 a. Erklæringen behandles på Ambita AS' ordinære

generalforsamling. Erklæringen gjelder til styret opphever den eller vedtar en ny erklæring.

Erklæringen gjelder for administrerende direktør i Ambita AS og direktører som rapporterer til administrerende direktør (ledergruppen i Ambita AS). Tilsvarende gjelder erklæringen for daglig leder og ledere som rapporterer til daglig leder i Ambita AS' majoritetseide datterselskaper. Disse gruppene betegnes «ledende ansatte». Ambita hadde ved inngangen til 2017 ett heleid datterselskap (Estate Advisor AS) og to majoritetseide datter-

selskaper (Boligmappa AS og Alva Technologies AS). Vi har valgt å legge lederlønnspolitikken til grunn også for disse to datterselskapene.

Erklæringen har to hoveddeler. Del I omhandler lederlønnspolitikken som har vært ført det foregående regnskapsåret, jf. Allmennaksjelovens § 6-16 a, første, tredje og fjerde ledd. Del II inneholder retningslinjer for fastsettelse av lederlønn for det kommende regnskapsåret, jf. Allmennaksjeloven § 6-16 a, andre ledd. Retningslinjene i Del II gjelder fullt ut når nye avtaler inngås i det kommende regnskapsåret.

Del I; Lederlønnspolitik praktisert i 2017

Godtgjørelsene til ledende ansatte har i 2017 vært i samsvar med «Styrets erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte» vedtatt 31.03.17.

Administrerende direktør har avtale om sluttvederlag som ikke inneholder en bestemmelse om reduksjon av sluttvederlaget ved ny årsinntekt. Det følger av ansettelsesavtalen at adm. direktør er berettiget til etterlønn tilsvarende seks måneders fastlønn ved oppsigelse fra selskapets side. Avtalen er opprinnelig fra 8. februar 2013 og ble oppdatert i 15. mars 2017 som følge av endrede regler for konkurranseklausuler. Utover dette har ingen ledende ansatte avtaler som avviker fra statens retningslinjer for lederlønn.

Lederlønnspolitikken i 2017 har vært en videreføring fra tidligere års politikk på området. Styret har vært bevisst på at lederlønningene skal være konkurranse-dyktige, men ikke lønnsledende sammenlignet med tilsvarende selskaper. Lønnsutviklingen vurderes med utgangspunkt i de fire kriteriene; selskapets økonomi, produktivitet, framtidutsikter og konkurranseevne. Bonusordningen for ledende ansatte ble for 2017 utvidet til også å omfatte adm. direktør og maksimal bonus ble økt fra en til to månedslønner. Opptjeningskriteriene har en klar sammenheng med konsernets strategiske mål og resultater. 50 % av bonusrammen er knyttet til resultat, herunder omsetning og EBITDA for konsernet. For øvrig er bonusen knyttet til strategiske målsetninger, som prosjektgjennomføring, salg mot spesielle kundegrupper og nylanseringer.

Grunnlaget for beregning av bonus i det enkelte år er brutto årslønn, beregnet månedsvis i opptjeningsåret. Utbetaling av eventuell bonus skjer samtidig med lønnsutbetalingen i den første kalendermåneden etter at årsregnskapet for angjeldende år er godkjent av generalforsamlingen.

Bonus inngår ikke i pensjonsgrunnlaget. Dersom arbeidstakeren har vært fraværende i mer enn til sammen 3 måneder i opptjeningsåret fastsettes bonusen forholdsmessig. Det forutsettes at den ansatte står i uoppsagt stilling pr. 31.12.2017. I motsatt fall bortfaller bonus for 2017. Feriepenger av bonus utbetales det påfølgende året.

Det er ikke inngått avtaler om opsjoner eller aksjeprogrammer.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetstillelser til adm. direktør eller styremedlemmer. Når det gjelder styrets godtgjørelse er denne hverken prestasjonsbasert eller variabel.

Selskapet har kun innskuddspensjon. Det gis pensjonskompensasjon relatert til avvikling av den tidligere ytelsesbaserte pensjonsordningen. Lønn over 12 G kompenseres med en månedlig lønnskompensasjon på 25 % (adm. direktør 30 %) av lønn som overstiger 12 G. Ansatte som kom dårligere ut etter overgang til innskuddsbasert pensjonsordning får en månedlig lønnskompensasjon begrenset oppad til kr 50 000 årlig.

Del II; Lederlønnspolitik kommende år

Styret har for 2018 lagt opp til en videreføring av den lederlønnspolitikken som føres i selskapet og har vedtatt egne retningslinjer for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i konsernet.

Pensjonskompensasjon i forbindelse med avvikling av den tidligere ytelsesbaserte ordningen videreføres. Lønn over 12 G kompenseres med en månedlig lønnskompensasjon på 25 % (adm. direktør 30 %) av lønn som overstiger 12 G. Ansatte som kom dårligere ut etter overgang til innskuddsbasert pensjonsordning får en månedlig lønnskompensasjon begrenset oppad til kr 50 000 årlig.

Med unntak for adm. direktør har ingen i selskapet avtale om sluttvederlag. Administrerende direktør har avtale om sluttvederlag som beskrevet i avsnittet over. Utover det så har ingen ledende ansatte avtaler som avviker fra statens retningslinjer for lederlønn.

Adm. direktør inngår i øvrige ordninger som er felles for alle ansatte i selskapet

For 2018 er det besluttet å innføre bonusordning for ledende ansatte i våre majoritetside datterselskaper oppad begrenset til to månedslønner for det enkelte år. Opptjeningskriteriene er knyttet opp mot de respektive datterselskapenes strategiske mål og resultater.

Hovedprinsipper for fastsettelse av godtgjørelsesordninger

- Det er styrets ansvar å fastsette retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte. Daglig leders godtgjørelse fastsettes av styret.
- Godtgjørelsen til ledende ansatte skal være konkurransedyktig, men ikke lønnsledende sammenlignet med tilsvarende selskaper.
- Styret skal bidra til moderasjon i godtgjørelsen til ledende ansatte.
- Ordningene skal utformes slik at det ikke oppstår urimelig godtgjørelse på grunn av eksterne forhold som ledelsen ikke kan påvirke.
- Styret skal påse at godtgjørelsesordningene ikke gir uheldige virkninger for selskapet eller svekker selskapets omdømme.
- De enkelte elementer i en lønnspakke vurderes samlet. Styret skal ha en oversikt over den totale verdien av den enkelte leders avtalte godtgjørelse og redegjøre for denne på en lett tilgjengelig måte i selskapets årsregnskap.
- Den samlede godtgjørelsen skal ses under ett når styret vurderer denne i forhold til statens retningslinjer.
- Ambita AS skal ha oversikt over og se til at retningslinjene etterleves i alle selskap retningslinjene gjelder for.
- Styret har etablert et eget kompensasjonsutvalg som forbereder styrets behandling av lederlønnsaker.

Grunnlønn

- Hovedelementet i en godtgjørelsesordning er fastlønnen. Målsetningen er å ha konkurransedyktig lønnsnivå uten å være lønnsledende for tilsvarende type stillinger.

Variabel lønn

Det kan inngås individuelle avtaler med ledende ansatte om variabel lønn basert på prestasjon.

- Variabel lønn skal være basert på objektive, definerbare og målbare kriterier som lederen kan påvirke. Flere relevante målekriterier skal legges til grunn. Det skal være en klar sammenheng mellom de mål som ligger til grunn for den variable lønnen, og selskapets mål.
- En ordning med variabel lønn skal være transparent og klart forståelig. Ved redegjørelse for ordningen er det vesentlig å få belyst forventet og potensiell maksimal utbetaling for hver enkelt deltaker i programmet.

- Ordningen skal være tidsbegrenset.
- Samlet oppnåelig variabel lønn, dvs. hva som maksimalt kan opptjenes det enkelte år, skal ikke overstige 50 pst. av fastlønn, med mindre særskilte hensyn tilsier det.
- Ledende ansatte skal ikke ha avlønning i form av aksjer.
- Opsjoner og andre opsjonslignende ordninger skal ikke benyttes.

Pensjoner, sluttvederlag og andre ytelser

- Ledende ansatte skal ikke ha særskilt godtgjørelse for styreverv i andre selskaper i samme konsern.
- Ledende ansatte kan ha naturalytelser som er vanlig for sammenliknbare selskaper.
- Ledende ansatte skal ha forsikringsdekninger på samme nivå som øvrige ansatte.
- I forhåndsavtaler hvor virksomhetens øverste leder fraskriver seg bestemmelsene om oppsigelsesvern i arbeidsmiljøloven, kan det avtales sluttvederlag i overensstemmelse med arbeidsmiljølovens § 15-16 (2). Sluttvederlag skal ikke benyttes når lederen har tatt initiativ til oppsigelsen.
- Sluttvederlag og lønn i oppsigelsestiden skal i sum ikke overstige 12 månedslønner.
- Sluttvederlag bør reduseres forholdsmessig med ny årsinntekt. Reduksjonen skjer etter at vanlig oppsigelsestid for stillingen er ute.
- Sluttvederlag benyttes ikke ved frivillig avgang.
- Sluttvederlag kan 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 øvrige ledende ansatte kan det inngås forhåndsavtale om rimelig sluttvederlag som får virkning dersom den ansatte ikke bestrider oppsigelsen. For slikt sluttvederlag vil ovennevnte retningslinjer gjelde tilsvarende.
- Ledende ansatte skal ha de samme pensjonsordninger og pensjonsvilkår som øvrige ansatte i selskapet.
- I Ambita AS og majoritetseide datterselskaper skal det være innskuddsbaserte pensjonsordninger, hvor pensjonsgrunnlaget ikke overstiger 12 G.
- Arbeidsgivers innbetaling på en innskuddsordning skal kun gjøres løpende i ansettelsesperioden, slik at det ikke påløper kostnader etter at en ledende ansatt har fratrudd stillingen i selskapet.

NOTE 3 PENSJON

Alle ansatte i konsernet har innskuddspensjon. Ambita AS har avsluttet den ytelsesbaserte pensjonsordningen med virkning fra 30.05.15, og konvertert gjenstående forpliktelse pr 31.12.17. Estate advisor AS har ingen ansatte og derfor ingen pensjonsordninger.

I forbindelse med tilslutning til NHO ble avtalefestet pensjonsordning (AFP) etablert. Ansatte i Ambita AS ble da tariffbundet og fikk muligheten, etter nærmere bestemmelser, til å fratre med førtidspensjonering før oppnådd pensjonsalder etter folketrygden.

Oversikt over totale pensjonskostnader	2017	2016
Økonomiske forutsetninger til pensjonsforpliktelsene knyttet til ytelsespensjonen		
Forventet langsiktig avkastning på pensjonsmidler		2,25 %
Diskonteringsrente		2,50 %
Årlig lønnsvekst		2,00 %
Årlig G-regulering		2,00 %
Netto pensjonsmidler i balansen fremkommer som følger		
Pensjonsforpliktelse (netto)		-5 338 000
Pensjonsmidler (markedsverdi)		5 500 000
Netto pensjonsforpliktelse/midler		162 000
Arbeidsgiveravgift på pensjonsforpliktelse	-	-
Balanseført avsetning til pensjonsforpliktelse	-	-
Periodens øvrige pensjonskostnader fremkommer som følger		
Adm.gebyr pensjonsordninger	443 842	172 650
Fellesordning for avtalefestet pensjon (AFP)	941 700	862 475
Innskuddspensjon	5 734 644	5 182 461
Arbeidsgiveravgift på pensjonsforpliktelse		-
Avvikling ytelsesbasert pensjonsavtale	-505 736	-1 139 308
Periodens øvrige pensjonskostnader for lønn inntil 12 G	6 614 450	5 078 278
Uførerente for lønn over 12 G	26 933	17 773
Periodens totale netto pensjonskostnader	6 641 383	5 096 051

NOTE 4 **INVESTERINGER I SELSKAPER**

Selskap	Org.nr	Antall aksjer	Eierandel
Estate Advisor AS	914 202 760	300	100,0
Boligmappa AS	998 131 650	560	88,1
Alva Technologies AS	999 070 167	221 516	73,6
Supertakst AS	999 593 755	130	13,0

Sum

Selskap	Kostpris	Tilgang	Avgang	Verdiendring	Bokført 31.12.
Estate Advisor AS	1 015 000	-	-	-	1 015 000
Boligmappa AS	15 353 664	11 352 286	-	-	26 705 950
Alva Technologies AS	74 606	13 939 472	-	-	14 014 078
Supertakst AS	2 000 000	-	-	-	2 000 000
Sum	18 443 270	25 291 758	-	-	43 735 028

Estate Advisor AS

Selskapets forretningsadresse er Henrik Ibsens gate 100, 0255 Oslo. Selskapet solgte virksomheten i 2015 og har ved utgangen av 2017 ingen virksomhet. Årets resultat er - 0,1 mNOK og egenkapitalen er på 1,1 mNOK. Selskapet skal fusjoneres inn i Ambita AS i første kvartal 2018 og er således ikke konsolidert inn i konsernregnskapet.

Boligmappa AS

Selskapets forretningsadresse er Stensarmen 4, 3112 Tønsberg. Selskapet driver virksomhet knyttet til "boligmappa.no - boligens servicehefte på nett". Ambita AS eier ved utgangen av 2017 88,1 % av aksjene. Eierandelen tilsvarer stemmeandelen i selskapet. Selskapet har hatt en positiv utvikling i 2017 hvor inntektene vokste til 19,1 mNOK. Årets resultat er på -2,5 mNOK og egenkapitalen tilsvarer 1,8 mNOK. Selskapet konsolideres i henhold til bruttometoden.

Alva Technologies AS

Selskapets forretningsadresse er Henrik Ibsens gate 100, 0255 Oslo. Selskapet har i 2017 beveget seg fra idéfase til innbringende fase. I 2016 kjøpte Ambita AS seg opp i selskapet og eier ved utgangen av 2017 73,6 % av aksjene. Eierandelen tilsvarer stemmeandelen i selskapet. Årets resultat er - 3,3 mNOK og egenkapitalen er på 14,6 mNOK. Selskapet konsolideres i henhold til bruttometoden.

Supertakst AS

Selskapets forretningsadresse er Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal. Selskapet driver virksomhet knyttet til supertakst.no, som er rettet mot takseringsbransjen. Supertakst.no automatiserer arbeidsflyten til takstmenn. I 2016 kjøpte Ambita AS seg inn i selskapet og eier ved utgangen av 2017 13 % av aksjene. Selskapet har møtt sterk konkurranse i 2017 hvor inntektene sank til 13,6 mNOK. Årets ureviderte resultat er på -1,3 mNOK og egenkapitalen tilsvarer -2 mNOK. Selskapet ser positivt på fremtiden selv om slutten av 2017 endte svakt. Selskapet konsolideres ikke inn i konsernet.

NOTE 5 **KUNDEFORDRINGER**

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Brutto kundefordringer	35 141 195	32 927 557	35 950 983	33 664 064
Omklassifisering av ubenyttede kreditnotaer og betalinger	803 159	833 890	803 159	833 890
Tapsavsetning	-1 293 654	-1 322 720	-1 394 739	-1 353 770
Netto kundefordringer	34 650 700	32 438 727	35 359 403	33 144 184
Tapsavsetning i %	4 %	4 %	4 %	4 %

Alle fordringene forfaller i løpet av 2018.

NOTE 6 LIKVIDER

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Bundne midler				
Skattetrekkskonto	3 518 342	3 484 628	3 690 424	3 594 108
Andre bundne midler	-	-	-	-
Pengemarkedsfond Ambita AS	Bokført 01.01	Nytegning	Verdiendring	Bokført 31.12.
Pluss Rente	4 618 819	-	92 223	4 711 042
Pluss Likviditet	12 858 697	-	224 854	13 083 551
Danske Invest Norsk Likviditet Institusjon	5 115 735	-	70 715	5 186 450
Sum pengemarkedsfond	22 593 251	-	387 792	22 981 043

Ambita AS har plassert midler i likvide pengemarkeds- og obligasjonsfond. Fondene har lav risikoprofil og stiller strenge krav til soliditeten i de aktuelle plasseringsobjektene. Fondene plasserer kun

i stats- og statsgaranterte papirer, papirer utstedt eller garantert av kommuner og fylkeskommuner, samt banker og kredittforetak.

NOTE 7 VARIGE DRIFTSMIDLER

IMMATERIELLE EIENDELER	MORSELSKAP			
	Anlegg under utførelse	Software	2017	2016
Kostpris 1.1.	474 100	42 195 590	42 669 690	31 459 208
Tilgang i året	937 597	8 059 428	8 997 025	12 152 497
Avgang i året til anskaffelseskost	-474 100	-	-474 100	-
Kostpris, avhendede immaterielle eiendeler	-	-	-	-
SkatteFUNN	-	-426 054	-426 054	-942 015
Kostpris 31.12.	937 597	49 828 964	50 766 561	42 669 690
Akkumulerte avskrivninger 1.1	-	21 394 798	21 394 798	14 757 518
Årets ordinære avskrivninger	-	7 568 185	7 568 185	6 637 280
Akkumulerte ordinære avskrivninger, solgte/avhendede	-	-	-	-
Årets nedskrivning	-	-	-	-
Samlede av- og nedskrivninger, avhendede immaterielle eiendeler	-	-	-	-
Akkumulerte av- og nedskrivninger	-	28 962 983	28 962 983	21 394 798
Bokført verdi immaterielle eiendeler 31.12.	937 597	20 865 981	21 803 577	21 274 891
Lineær avskrivningsplan over eiendelenes økonomiske levetid		4 år		

Pågående utviklingsprosjekter omfatter modernisering av Eiendomsregisteret, utbedring av informasjonsportal og ny funksjonalitet på egenutviklede systemer. Inntekts-

potensialet ansees å dekke aktivering av egenutvikling. Balanseføring av utviklingsaktiviteter baseres på medgåtte ressurser og kostnader knyttet til prosjektene.

	VARIGE DRIFTSMIDLER			MORSELSKAP	
	Transport- mid.	Maskiner og inv.	Bygnings- innr.	2017	2016
Kostpris 1.1.	1 695 565	41 416 809	5 381 312	48 493 686	47 980 117
Tilgang i året	1 107 850	1 516 881	-	2 624 731	1 247 751
Avgang i året til anskaffelseskost	-1 587 893	-	-	-1 587 893	-
Kostpris avhendet utstyr	-	-	-	-	-734 184
Kostpris 31.12.	1 215 522	42 933 690	5 381 312	49 530 524	48 493 685
Akkumulerte avskrivninger 1.1.	864 636	36 710 804	4 977 442	42 552 882	40 053 136
Årets ordinære avskrivninger	384 375	1 772 650	130 911	2 287 936	3 226 916
Akkumulerte ordinære avskrivninger, solgte/avhendede	-624 754	-	-	-624 754	-
Årets nedskrivning	-	-	-	-	-
Samlede av- og nedskrivninger, avhendede driftsmidler	-	-	-	-	727 169
Akkumulerte av- og nedskrivninger	624 256	38 483 454	5 108 353	44 216 063	42 552 883
Bokført verdi driftsmidler 31.12.	591 266	4 450 236	272 959	5 314 460	5 940 803
Lineær avskrivningsplan over eiendelenes økonomiske levetid	4 år	3-10 år	2-10 år		

	IMMATERIELLE EIENDELER				KONSERN	
	Anlegg under utførelse	Software	Merverdier	Goodwill ²⁾	2017	2016
Kostpris 1.1.	474 100	51 314 928	9 000 000	7 102 119	67 891 147	
Korreksjon kostpris 2017 ¹⁾	-	1 483 731	-	-	1 483 731	
Korrigert kostpris 1.1	474 100	52 798 659	9 000 000	7 102 119	69 374 878	54 810 999
Tilgang i året	937 597	24 959 383	-	5 639 697	31 536 677	14 961 667
Avgang i året til anskaffelseskost	-474 100	-	-	-	-474 100	-
SkatteFUNN 2017	-	-1 721 760	-	-	-1 721 760	-1 881 519
Kostpris 31.12.	937 597	76 036 282	9 000 000	12 741 816	98 715 695	67 891 147
Akkumulerte avskrivninger 1.1	-	25 928 812	3 000 000	1 183 687	30 112 499	
Korreksjon avskrivninger 2017 ¹⁾	-	95 152	-	-	95 152	
Korrigerte akkumulerte avskrivninger 1.1	-	26 023 964	3 000 000	1 183 687	30 207 651	19 378 728
Årets ordinære avskrivninger	-	10 121 240	1 800 000	1 238 933	13 160 173	10 733 771
Årets nedskrivning	-	-	-	-	-	-
Akkumulerte av- og nedskrivninger	-	36 145 204	4 800 000	2 422 620	43 367 824	30 112 499
Bokført verdi immaterielle eiendeler 31.12.	937 597	39 891 078	4 200 000	10 319 196	55 347 870	37 778 649
Lineær avskrivningsplan over eiendelenes økonomiske levetid		3-5 år	3-5 år	10 år		

¹⁾ Korreksjonen er aktivert i Boligmappa for 2016 som ble ført etter at konsernregnskapet ble vedtatt. Korreksjonen vises etter skatt i egenkapitalnoten.

²⁾ Goodwillen oppstod i forbindelse med trinnvis oppkjøp i Boligmappa AS i 2015 og 2017 og avskrives over 10 år. Goodwillen er knyttet til selskapets samfunnsoppdrag og sterke markedsposisjon.

DRIFTSMIDLER	KONSERN				
	Transport- mid.	Maskiner og inv.	Bygnings- innr.	2017	2016
Korrigert kostpris 1.1	1 695 565	41 483 750	5 381 312	48 560 627	47 980 117
Tilgang i året	1 107 850	1 786 798	-	2 894 648	1 314 693
Avgang i året til anskaffelseskost	-1 587 893	-	-	-1 587 893	-
Kostpris avhendet utstyr	-	-	-	-	734 184
Kostpris 31.12.	1 215 522	43 270 548	5 381 312	49 867 382	48 560 627
Akkumulerte avskrivninger 1.1.	864 636	36 728 175	4 977 442	42 570 253	40 053 136
Årets ordinære avskrivninger	384 375	1 839 488	130 911	2 354 774	3 244 287
Akkumulerte ordinære avskrivninger, solgte/avhendede	-624 754	-	-	-624 754	-
Årets nedskrivning	-	-	-	-	-
Samlede av- og nedskrivninger, avhendede driftsmidler	-	-	-	-	727 169
Akkumulerte av- og nedskrivninger	624 257	38 567 663	5 108 353	44 300 272	42 570 253
Bokført verdi driftsmidler 31.12.	591 265	4 702 886	272 959	5 567 110	5 990 374
Lineær avskrivningsplan over eiendelenes økonomiske levetid	4 år	3-10 år	3-10 år		

NOTE 8 SKATT

Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat og skattepliktig resultat.

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Betalbar skatt på årets skattegrunnlag	4 750 678	5 963 789	4 750 678	5 963 789
Endring i utsatt skatt ¹⁾	-605 444	-304 262	-1 890 175	-3 757 805
Utsatt skatt ved oppkjøp		-		-
Sum skattekostnad	4 145 233	5 659 528	2 860 503	2 205 984
Beregning av årets skattegrunnlag				
Resultat før skattekostnad	16 425 992	22 002 208	6 809 975	10 341 215
Permanente forskjeller ²⁾	667 307	573 146	-103 218	-3 634 973
Endring i midlertidige forskjeller før fremførbart underskudd	2 701 191	1 279 804	-400 873	8 861 878
Årets skattegrunnlag	19 794 491	23 855 158	6 305 884	15 568 120
Oversikt over midlertidige forskjeller				
Driftsmidler	-1 532 678	-2 101 993	1 525 622	2 189 106
Fordringer	-1 265 278	-1 310 496	-1 366 363	1 323 951
Avsetning etter god regnskapskikk	-1 693 395	-2 748 173	-1 693 395	-9 818 569
Pensjoner	207 207	4 577 709	207 207	4 577 709
Gevinst- og tapskonto	-	-	-	-
Sum midlertidige forskjeller før underskudd til fremføring	-4 284 145	-1 582 953	-1 326 930	-1 727 803
Underskudd til fremføring	-	-	-19 588 842	-10 440 751
Underskudd til fremføring som ikke inngår i grunnlag utsatt skattefordel			-5 090 826	-641 883
Sum midlertidige forskjeller	-4 284 145	-1 582 953	-20 915 772	-12 168 554
Utsatt skatt beregnes med	23 %	24 %	23 %	24 %
Utsatt skatteforpliktelse eller -fordel iht. regnskap 2016				-3 249 712
Korreksjon inngående balanse 2017				329 259
Utsatt skatteforpliktelse eller -fordel	-985 353	-379 909	-4 810 628	-2 920 453
Endring utsatt skatt	-605 444	-379 909	-1 890 175	-4 068 797
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 24 % av resultat før skatt				
Resultat før skatt	16 425 992	22 002 208	6 809 975	10 341 215
Skatt av resultat før skatt	3 942 238	5 500 552	1 634 394	2 585 304
Permanente forskjeller	160 154	143 287	-24 772	-908 743
Effekt på utsatt skatt pga av endret skattesats	42 841	15 689	209 158	162 486
Effekt av ikke balanseført utsatt skattefordel			1 170 890	
Periodiseringseffekt SkatteFUNN		-	-129 166	366 938
Beregnet skattekostnad	4 145 233	5 659 528	2 860 503	2 205 984
Beregnet skattekostnad ³⁾	25 %	26 %	42 %	21 %
Forklaring av balanseført betalbar skatt				
Betalbar skatt på årets skattegrunnlag	4 750 678	5 963 789		
Skattefunn	-450 015	-971 793		
Betalbar skatt i balansen	4 300 663	4 991 996		

- ¹⁾ Henynstatt periodiseringseffekt SkatteFUNN.
- ²⁾ Ekskluderer fradragberettigede kostnader herunder representasjon, samt fradrag for resultatandel til tilknyttedeselskap da resultatandelene er beskattet i de respektive selskapene.
- ³⁾ Skattekostnad i prosent av resultat før skatt.

NOTE 9 EGENKAPITAL

Aksjekapitalen til Ambita AS består av 60 000 aksjer, hver pålydende kr. 100. Selskapet har kun én aksjeklasse hvor alle aksjene gir like rettigheter på

generalforsamlingen. Staten ved Nærings- og fiskeridepartementet eier alle aksjene i selskapet.

EGENKAPITAL	MORSELSKAP		
	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.16	6 000 000	99 277 853	105 277 853
Årets resultat		12 280 126	12 280 126
Ekstraordinært utbytte		-	-
Avsatt utbytte		-1 500 000	-1 500 000
Egenkapital pr. 31.12.17	6 000 000	110 057 979	116 057 979

EGENKAPITAL	KONSERN			
	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritetsandel	Sum egenkapital
Egenkapital pr 31.12.16	6 000 000	90 042 415	1 876 878	97 919 293
Korreksjon inngående balanse ¹⁾		928 682	126 638	1 055 320
Korrigert egenkapital pr 01.01.17	6 000 000	90 971 097	2 003 516	98 974 613
Kapitalforhøyelser		-1 287 114	5 142 092	3 854 978
Årets resultat		5 791 278	-1 841 806	3 949 472
Avsatt utbytte		-1 500 000		-1 500 000
Egenkapital pr 31.12.17	6 000 000	93 975 261	5 303 801	105 279 062

¹⁾ Korreksjonen er aktivering i Boligmappa for 2016 som ble ført etter at konsernregnskapet ble vedtatt.

NOTE 10 TRANSAKSJONER OG MELLOMVÆRENDE MED NÆRSTÅENDE

Nærstående	Eierandel	Kjøp	Salg	Finans- kostnader	Kortsiktig gjeld	Langsiktig fordring ¹⁾
Estate Advisor AS	100,0 %	-	-	-	-	-
Boligmappa AS	88,1 %	606 928	30 000	754 116	64 135	7 499 830
Alva Technologies AS	73,6 %	2 052 800	-	52 116	207 843	-
Supertakst AS	13,0 %	9 245 210	-	-	1 434 684	-

¹⁾ Langsiktig gjeld renteberegnes i henhold til avtalene.

NOTE 11 OFFENTLIGE TILSKUDD

	MORSELSKAP		KONSERN	
Støtte fra	2017	2016	2017	2016
Hordaland Fylkeskommune	-	46 564	-	46 564
SkatteFUNN	450 014	971 793	2 371 392	1 911 297
Sum offentlige tilskudd	450 014	1 018 357	2 371 392	1 957 861

NOTE 12 OPERASJONELLE LEIEAVTALER

HUSLEIE	MORSELSKAP	KONSERN
0-1 år	4 098 376	4 098 376
1-5 år	7 755 066	7 755 066
5-10 år	-	-

NOTE 13 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det har ikke inntruffet andre hendelser som vil påvirke regnskapsmessige verdier pr. 31.12.2017.



REVISJONS- BERETNING

Revisjonsberetning



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax: +47 24 00 24 01
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ambita AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ambita AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legger ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde;
- ▶ innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udeilt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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



Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 20. mars 2018
ERNST & YOUNG AS

Kjetil Andersen
statsautorisert revisor



EIERSTYRING OG SELSKAPS- LEDELSE

Eierstyring og selskapsledelse

Ambita følger de anbefalingene som er gitt av Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES). Etterlevelsen av NUES skal bidra til en transparent og tillitvekkende klargjøring av rollefordelingen mellom eier, styre og daglig ledelse utover det som følger av lovgivningen.

NUES har inntatt sine anbefalinger i publikasjonen «Norsk Anbefaling Eierstyring og Selskapsledelse» av 2014-10-30. I følge dennes kapittel 1 skal selskapene gi opplysninger om hvert enkelt punkt i anbefalingen – også de punktene der anbefalingen blir fulgt.

Ambitas redegjørelse er tatt inn nedenfor.

N: NUES' anbefaling

A: Ambitas praksis

Kap. 1 Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

N: Styret skal påse at selskapet har god eierstyring og selskapsledelse.

A: Oppfylt.

N: Styret skal i årsberetningen eller dokument det er henvist til i årsberetningen gi en samlet redegjørelse for selskapets eierstyring og selskapsledelse.

Redegjørelsen skal omfatte hvert enkelt punkt i anbefalingen. Dersom denne anbefalingen ikke er fulgt, skal avviket begrunnes og det skal redegjøres for hvordan selskapet har innrettet seg.

A: Oppfylt. Redegjørelsen er inntatt i nærværende dokument som det er henvist til i styrets årsberetning. Dokumentet er også offentlig tilgjengelig på selskapets nettsider.

N: Styret bør klargjøre selskapets verdigrunnlag og i samsvar med dette utforme retningslinjer for etikk og samfunnsansvar.

A: Oppfylt. Retningslinjer for etikk og samfunnsansvar er implementert i organisasjonen og er offentlig tilgjengelig på selskapets nettsider.

Kap. 2 Virksomhet

N: Selskapets virksomhet bør tydeliggjøres i vedtektene.

A: Oppfylt. Selskapets virksomhet er beskrevet i vedtektenes § 3.

N: Innenfor rammen av vedtektene bør selskapet ha klare mål og strategier for sin virksomhet.

A: Oppfylt. Selskapets mål og strategier er forankret i styret. Selskapets mål og hovedstrategi er nærmere omtalt i selskapet årsrapport, samt på selskapets hjemmeside.

N: Vedtektenes formålsparagraf og selskapets mål og hovedstrategier bør fremgå av årsrapporten.

A: Oppfylt. Selskapets mål og hovedstrategi er nærmere omtalt i årsrapporten, samt på selskapets hjemmeside.

Kap. 3 Selskapskapital og utbytte

N: Selskapet bør ha en egenkapital som er tilpasset mål, strategi og risikoprofil.

A: Oppfylt.

N: Styret bør utarbeide en klar og forutsigbar utbyttepolitikk som grunnlag for de utbytteforslag som fremmes for generalforsamlingen.

Utbyttepolitikken bør gjøres kjent.

A: I tråd med anbefalingen.

N: Forslag om at styret skal få fullmakt til å dele ut utbytte, bør være begrunnet.

A: Foreløpig ikke relevant.

N: Styrefullmakt til å foreta kapitalforhøyelse bør begrenses til definerte formål. Skal styrefullmakt dekke flere formål, bør hvert formål behandles som egen sak i generalforsamlingen. Styrefullmakt bør ikke gis for et tidsrom lenger enn frem til neste ordinære generalforsamling. Tilsvarende gjelder styrefullmakter til kjøp av egne aksjer.

A: Ikke relevant da det ikke foreligger slike fullmakter.

Kap. 4 Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

N: Selskapet bør ha kun én aksjeklasse.

A: Oppfylt.

N: Dersom eksisterende aksjeeieres fortrinnsrett ved kapitalforhøyelser fravikes, bør det begrunnes. Dersom styret vedtar kapitalforhøyelsen med fravikelse av fortrinnsretten på bakgrunn av fullmakt, bør begrunnelsen offentliggjøres i børsmelding i forbindelse med kapitalforhøyelsen.

A: Foreløpig ikke relevant da en slik situasjon ikke foreligger og selskapet heller ikke er børsnotert.

N: Selskapets transaksjoner i egne aksjer bør foretas på børs eller på annen måte til børskurs. Dersom det er begrenset likviditet i aksjen, bør kravet til likebehandling vurderes ivarettatt på andre måter.

A: Anbefalingen har mindre relevans da selskapets aksjer ikke er gjenstand for omsetning.

N: Ved ikke uvesentlige transaksjoner mellom selskapet og aksjeeier, aksjeeiers morselskap, styremedlem, ledende ansatte eller nærstående av disse, bør styret sørge for at det foreligger en verdivurdering fra en uavhengig tredjepart. Dette gjelder ikke når generalforsamlingen skal behandle saken etter reglene i allmennaksjeloven. Uavhengig verdivurdering bør foreligge også ved transaksjoner mellom selskaper i samme konsern der det er minoritetsaksjonærer.

A: Foreløpig ikke relevant. For øvrig i tråd med anbefalingen.

N: Selskapet bør ha retningslinjer som sikrer at styremedlemmer og ledende ansatte melder fra til styret hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i en avtale som inngås av selskapet.

A: Oppfylt. Dette følger forutsetningsvis av styreinstruksen og av de etiske retningslinjene.

Kap. 5 Fri omsettelighet

N: Selskapets aksjer skal i prinsippet være fritt omsettelige. Det bør derfor ikke vedtektsfestes noen form for omsetningsbegrensninger.

A: Oppfylt. Vedtektene inneholder ikke omsetningsbegrensninger.

Kap. 6 Generalforsamling

N: Styret bør legge til rette for at flest mulig aksjeeiere kan utøve sine rettigheter ved å delta i selskapets generalforsamling, og at generalforsamlingen blir en effektiv møteplass for aksjeeiere og styret, blant annet ved å påse at:

- innkalling og saksdokumenter til generalforsamlingen, inkludert valgkomiteens innstilling er tilgjengelige på selskapets hjemmeside senest 21 dager før generalforsamlingen avholdes

(A: Selskapets generalforsamling har vedtektsfestet 14 dagers frist.)

- saksdokumentene er utførlige nok til at aksjeeierne kan ta stilling til alle saker som skal behandles
- påmeldingsfristen settes så nær møtet som mulig
- styret og den som leder møtet legger til rette for at generalforsamlingen får mulighet til å stemme på

hver enkelt av kandidatene til verv i selskapets organer

- styret, valgkomiteen og revisor er til stede i generalforsamlingen
- det foreligger rutiner som sikrer en uavhengig møteledelse i generalforsamlingen

A: Oppfylt.

N: Aksjeeiere som ikke kan være tilstede på generalforsamlingen bør gis anledning til å stemme.

Selskapet bør:

- gi informasjon om fremgangsmåten for å møte ved fullmektig
- oppnevne en person som kan stemme for aksjeeierne som fullmektig
- utarbeide fullmaktsskjema, som så vidt mulig, utformes slik at det kan stemmes over hver enkelt sak som skal behandles og kandidater som skal velges

A: Oppfylt. Generalforsamling vil ikke bli avholdt uten at selskapets eneaksjonær er tilstede.

Kap. 7 Valgkomité

N: Selskapet bør ha en valgkomité, generalforsamlingen bør velge komiteens leder og medlemmer, og bør fastsette dens godtgjørelse.

A: Anbefalingen har mindre relevans så lenge selskapet kun har én eier.

N: Valgkomiteen bør ha kontakt med aksjeeiere, styremedlemmene og daglig leder i arbeidet med å foreslå kandidater til styret.

A: Anbefalingen har mindre relevans så lenge selskapet kun har én eier.

N: Valgkomité bør vedtektsfestes. Generalforsamlingen bør fastsette nærmere retningslinjer for valgkomiteen.

A: Anbefalingen har mindre relevans så lenge selskapet kun har én eier.

N: Valgkomiteen bør sammensettes slik at hensynet til aksjonærfellesskapets interesser blir ivarettatt.

Flertallet i valgkomiteen bør være uavhengig av styret og øvrige ledende ansatte. Minst ett medlem av valgkomiteen bør ikke være medlem av bedriftsforsamlingen, representantskapet eller styret.

Maksimalt ett medlem av valgkomiteen bør være styremedlem og bør da ikke stille til gjenvalg til styret. Daglig leder eller andre ledende ansatte bør ikke være medlem av komiteen.

A: Anbefalingen har mindre relevans så lenge selskapet kun har én eier.

N: Valgkomiteen foreslår kandidater til bedrifts-forsamling og styre og honorarer for medlemmene av disse organer.

A: Anbefalingen har mindre relevans så lenge selskapet kun har én eier.

N: Valgkomiteens innstilling bør begrunnes.

A: Anbefalingen har mindre relevans så lenge selskapet kun har én eier.

N: Selskapet bør informere om hvem som er medlemmer av komiteen og legge til rette for at aksjeeierne kan foreslå kandidater overfor komiteen.

A: Anbefalingen har mindre relevans så lenge selskapet kun har én eier.

Kap. 8 Bedriftsforsamling og styre, sammensetning og uavhengighet

N: I selskaper som har bedriftsforsamling bør den sammensettes med sikte på bred representasjon fra selskapets aksjeeiere.

A: Anbefalingen har mindre relevans da selskapet ikke har bedriftsforsamling.

N: Styret bør sammensettes slik at det kan ivareta aksjonærfellesskapets interesser og selskapets behov for kompetanse, kapasitet og mangfold. Det bør tas hensyn til at styret kan fungere godt som et kollegialt organ.

A: I tråd med eierprinsipp 6 i Eierskapsmeldingens pkt. 8.2.7 legger staten vekt på kompetanse, kapasitet og mangfold ut fra selskapets egenart når staten foreslår og velger personer i selskapets styre.

N: Styret bør sammensettes slik at det kan handle uavhengig av særinteresser. Flertallet av de aksje-eiervalgte medlemmene bør være uavhengige av ledende ansatte og vesentlige forretningsforbindelser. Minst to av de aksjeeiervalgte medlemmene bør være uavhengige av selskapets hovedaksjeeiere.

A: I tråd med anbefalingen.

N: Ledende ansatte bør ikke være medlem av styret. Dersom ledende ansatte er styremedlem, bør det begrunnes og få konsekvenser for organiseringen av styrets arbeid, herunder bruk av styreutvalg for å bidra til en mer uavhengig forberedelse av styresaker, jf. punkt 9.

A: Oppfylt. Ledende ansatte er ikke medlem av styret.

N: Styrets leder bør velges av generalforsamlingen hvis allmennaksjeloven ikke krever at vedkommende

skal velges av bedriftsforsamlingen eller av styret, som følge av en avtale om at selskapet ikke skal ha bedriftsforsamling.

A: Oppfylt. Styrets leder velges av generalforsamlingen.

N: Styremedlemmer bør ikke velges for mer enn to år av gangen.

A: Oppfylt.

N: I årsrapporten bør styret opplyse om deltagelse på styremøtene og om forhold som kan belyse styremedlemmenes kompetanse. I tillegg bør det opplyses hvilke styremedlemmer som vurderes som uavhengige.

A: Oppfylt. Se egen presentasjon av styremedlemmene inntatt i årsrapporten i tilknytning til styrets årsberetning.

N: Styremedlemmer bør oppfordres til å eie aksjer i selskapet.

A: Anbefalingen har mindre relevans da selskapets aksjer ikke er gjenstand for omsetning.

Kap. 9 Styrets arbeid

N: Styret bør fastsette en årlig plan for sitt arbeid med særlig vekt på mål, strategi og gjennomføring.

A: Oppfylt. Dette er implementert i styrets møteplan / årsplan.

N: Styret bør fastsette instruks for styret og for den daglige ledelsen med særlig vekt på klar intern ansvars- og oppgavefordeling.

A: Oppfylt. Dette er inntatt i styreinstruksen / instruksen for adm. direktør.

N: For å sikre en mer uavhengig behandling av saker av vesentlig karakter hvor styreleder selv er eller har vært aktivt engasjert, bør annet styremedlem lede diskusjonen i slike saker.

A: Oppfylt. Prinsippet er tatt inn i styreinstruksen.

N: Større selskaper skal etter allmennaksjeloven ha revisjonsutvalg. Det samlede styret bør ikke fungere som selskapets revisjonsutvalg. Mindre selskaper bør vurdere etablering av revisjonsutvalg. I tillegg til lovens krav om revisjonsutvalgets sammensetning mv. bør flertallet av medlemmene i utvalget være uavhengig av virksomheten.

A: Anbefalingen retter seg primært mot allmenn-aksjeselskaper.

Selskapet har ikke etablert revisjonsutvalg.

N: Styret bør også vurdere bruk av kompensasjons-utvalg for å bidra til grundig og uavhengig behandling

av saker som gjelder godtgjørelse til ledende ansatte. Slikt utvalg bør bestå av styremedlemmer som er uavhengige av ledende ansatte.

A: Oppfylt. Kompensasjonsutvalget består av tre av styrets medlemmer som er uavhengige av ledende ansatte.

N: Styret bør informere om eventuell bruk av styreutvalg i årsrapporten.

A: Oppfylt. Informasjon er gitt i styrets årsberetning, i noter til regnskapet og i nærværende dokument.

N: Styret bør evaluere sitt arbeid og sin kompetanse årlig.

A: Oppfylt. Siste evaluering ble gjennomført i desember 2017.

Kap. 10 Risikostyring og intern kontroll

N: Styret skal påse at selskapet har god intern kontroll og hensiktsmessige systemer for risikostyring i forhold til omfanget og arten av selskapets virksomhet. Internkontrollen og systemene bør også omfatte selskapets verdigrunnlag og retningslinjer for etikk og samfunnsansvar.

A: Oppfylt. Ambita har etablert en egen metodikk og verktøy for risikostyring og gjennomgår risiko og mulighetsbildet 2 ganger årlig med styret. Revisor avgir årlig en rapport til styret i etterkant av hovedrevisjonen av selskapet med bl.a. revisors vurderinger av selskapets internkontroll og risiko.

N: Styret bør årlig foreta en gjennomgang av selskapets viktigste risikoområder og den interne kontroll.

A: Oppfylt. Styret gjennomgår selskapets risiko og mulighetsbilde 2 ganger årlig. Revisor avgir årlig en rapport til styret i etterkant av hovedrevisjonen av selskapet med revisors vurdering av selskapets internkontroll og risiko.

Kap. 11 Godtgjørelse til styret

N: Godtgjørelsen til styret bør reflektere styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk og virksomhetens kompleksitet.

A: I tråd med eierprinsipp 9 i Eierskapsmeldingens pkt. 8.2.10 legger staten i sin vurdering av godtgjørelse til styret i selskaper med statlig eierandel vekt på at godtgjørelsen skal reflektere styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk og virksomhetens kompleksitet.

N: Godtgjørelse til styret bør ikke være resultatavhengig. Opsjoner bør ikke utstedes til styremedlemmer.

A: Oppfylt.

N: Styremedlemmer, eller selskaper som de er tilknyttet, bør ikke påta seg særskilte oppgaver for selskapet i tillegg til styrevervet. Dersom de likevel gjør det, bør hele styret være informert.

Honorar for slike oppgaver bør godkjennes av styret.

A: Oppfylt.

N: Dersom det har vært gitt godtgjørelser utover vanlig styrehonorar, bør det spesifiseres i årsrapporten.

A: Oppfylt. De eneste godtgjørelser utover styrehonorar er de honorarer generalforsamlingen fastsetter for medlemmene av Kompensasjonsutvalget. Beløpene er identifisert i lederlønnserklæringen som er inntatt som note til regnskapet.

Kap. 12 Godtgjørelse til ledende ansatte

N: Styret utarbeider retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte i henhold til loven. Retningslinjene fremlegges for generalforsamlingen. Styrets erklæring om lederlønn bør være et eget saksdokument til generalforsamlingen. Det bør være klart angitt hvilke retningslinjer som skal være veiledende for styret og hvilke som eventuelt skal være bindende. Generalforsamlingen bør stemme separat over hver av retningslinjene.

A: Oppfylt. Styrets retningslinjer for lederlønn støtter seg på disse hovedprinsippene:

- Det er styrets ansvar å fastsette retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte. Daglig leders godtgjørelse fastsettes av styret.
- Godtgjørelsen til ledende ansatte skal være konkurransedyktig, men ikke lønnsledende sammenlignet med tilsvarende selskaper.
- Styret skal bidra til moderasjon i godtgjørelsen til ledende ansatte.
- Hovedelementet i en godtgjørelsesordning bør være fastlønnen.
- Ordningene skal utformes slik at det ikke oppstår urimelig godtgjørelse på grunn av eksterne forhold som ledelsen ikke kan påvirke.
- De enkelte elementer i en lønnspakke vurderes samlet. Styret skal ha en oversikt over den totale verdien av den enkelte leders avtalte godtgjørelse og redegjøre for denne på en lett tilgjengelig måte i selskapets årsregnskap.
- Den samlede godtgjørelsen skal ses under ett når styret vurderer denne i forhold til statens retningslinjer.
- Styret skal påse at godtgjørelsesordningene ikke gir uheldige virkninger for selskapet eller svekker selskapets omdømme.

- Ledende ansatte skal ikke ha særskilt godtgjørelse for styreverv i andre selskaper i samme konsern.
- Styret har etablert et eget kompensasjonsutvalg som forbereder styrets behandling av lederlønnssaker.
- Avtaler inngått før ikrafttreden av statens retningslinjer for lederlønn av 2015-02-13 kan opprettholdes.
- Eventuell variabel lønn skal bygge på følgende prinsipper:
 - Det skal være en klar sammenheng mellom de mål som ligger til grunn for den variable lønnen, og selskapets mål.
 - Variabel lønn skal være basert på objektive, definerbare og målbare kriterier som lederen kan påvirke. Flere relevante målekriterier skal legges til grunn.
 - En ordning med variabel lønn skal være transparent og klart forståelig. Ved redegjørelse for ordningen er det vesentlig å få belyst forventet og potensiell maksimal utbetaling for hver enkelt deltaker i programmet.
- Ordningen skal være tidsbegrenset.
- Samlet oppnåelig variabel lønn, dvs. hva som maksimalt kan opptjenes det enkelte år, bør ikke overstige 50 pst. av fastlønn, med mindre særskilte hensyn tilsier det.
- Opsjoner og andre opsjonslignende ordninger skal ikke benyttes. I tråd med § 7 i selskapets vedtekter foretar ordinær generalforsamling en rådgivende avstemning over styrets retningslinjer for lederlønnfastsettelsen.

N: Retningslinjene for fastsettelse av godtgjørelse til ledende ansatte bør angi hovedprinsippene for selskapets lederlønnspolitik. Retningslinjene bør bidra til sammenfallende interesser mellom aksjeeierne og ledende ansatte.

A: Oppfylt. Ref. også ovenstående punkt.

N: Resultatavhengig godtgjørelse til ledende ansatte i form av opsjons-, bonusprogrammer eller lignende, bør knyttes til verdiskaping for aksjeeierne eller resultatutvikling for selskapet over tid. Slike ordninger, herunder opsjonsordninger, bør være prestasjonsrettede og forankret i målbare forhold som den ansatte kan påvirke. Det bør settes et tak på resultatavhengig godtgjørelse.

A: Oppfylt. Selskapets bonusprogram var for 2017 begrenset til to månedslønner. Selskapet har ikke opsjonsordninger.

Kap. 13 Informasjon og kommunikasjon

N: Styret bør fastsette retningslinjer for selskapets rapportering av finansiell og annen informasjon basert på åpenhet og under hensyn til kravet om likebehandling av aktørene i verdipapirmarkedet.

A: Oppfylt. Rapporteringen skjer iht. en plan som fastsettes i samråd med selskapets eneaksjonær. I tråd med Eierskapsmeldingens pkt. 8.2.3 tilstreber selskapet å være like transparent som børsnoterte selskaper.

N: Selskapet bør årlig publisere oversikt over datoer for viktige hendelser som generalforsamling, publisering av delårsrapporter, åpne presentasjoner, utbetaling av eventuelt utbytte med mer.

A: Anbefalingen har mindre relevans da selskapet har kun én aksjonær.

N: Informasjon til selskapets aksjeeiere bør legges ut på selskapets internettside samtidig som den sendes aksjeeierne.

A: Informasjonen tilgjengeliggjøres for selskapets eneaksjonær i tråd med den avtalte plan for slik rapportering.

N: Styret bør fastsette retningslinjer for selskapets kontakt med aksjeeiere utenfor generalforsamlingen.

A: Selskapets kontakt med eneaksjonæren støtter seg på de føringer som er nedfelt i Eierskapsmeldingens pkt. 8.4. Selskapet har kvartalsvise møter med eier, i tillegg til et eget møte vedrørende oppfølging av selskapets arbeid med samfunnsansvar i tråd med Eierskapsmeldingens pkt. 8.3.3.6.

Kap.14 Selskapsovertakelse

N: Styret bør ha utarbeidet hovedprinsipper for hvordan det vil opptre ved eventuelle overtakelsestilbud.

A: Dette vurderes fortløpende i styret.

N: I en tilbudssituasjon bør styret og ledelsen ha et selvstendig ansvar for å bidra til at aksjeeierne blir likebehandlet, og at ikke virksomheten forstyrres unødige. Styret har et særskilt ansvar for at aksjeeierne har informasjon og tid til å kunne ta stilling til budet.

A: Anbefalingen har mindre relevans så lenge selskapet kun har én eier.

N: Styret bør ikke forhindre eller vanskeliggjøre at noen fremsetter tilbud på selskapets virksomhet eller aksjer.

A: Ikke avvik fra anbefalingen.

N: Avtaler med tilbyder om å begrense selskapets mulighet til å fremskaffe andre tilbud på selskapets aksjer bør bare inngås når det åpenbart kan begrunnes i selskapets og aksjeeiernes felles interesse.

Det samme gjelder avtale om kompensasjon til tilbyder hvis tilbudet ikke gjennomføres. Eventuell kompensasjon bør være begrenset til de kostnadene tilbyder har ved fremsattelsen av budet.

A: Ikke avvik fra anbefalingen.

N: Avtaler mellom selskapet og tilbyder av betydning for markedets vurdering av tilbudet, bør gjøres offentlig senest samtidig med melding om at tilbudet vil bli fremsatt.

A: Ikke avvik fra anbefalingen.

N: Dersom det fremsettes et tilbud på selskapets aksjer, bør ikke selskapets styre utnytte emisjonsfullmakter eller treffe andre tiltak med formål å hindre gjennomføringen av tilbudet, uten at dette er godkjent av generalforsamlingen etter at tilbudet er kjent.

A: Ikke avvik fra anbefalingen.

N: Dersom et bud fremmes på selskapets aksjer, bør styret avgi en uttalelse med en anbefaling om aksjeeierne bør akseptere eller ikke. I styrets uttalelse om tilbudet bør det fremkomme om vurderingen er enstemmig, og i motsatt fall på hvilket grunnlag enkelte styremedlemmer har tatt forbehold om styrets uttalelse. Styret bør innhente en verdivurdering fra en uavhengig sakkyndig. Verdivurderingen bør begrunnes og offentliggjøres senest samtidig med styrets uttalelse.

A: Ikke avvik fra anbefalingen. (Deler av anbefalingen har mindre relevans så lenge selskapet kun har én eier.)

N: Transaksjoner som i realiteten innebærer avhendelse av virksomheten, bør besluttes av generalforsamlingen, bortsett fra i de tilfeller hvor disse beslutninger etter loven skal treffes av bedriftsforsamlingen.

A: Ikke avvik fra anbefalingen.

Kap. 15 Revisor

N: Revisor bør årlig fremlegge for revisjonsutvalget hovedtrekkene i en plan for gjennomføring av revisjonsarbeidet.

A: Oppfylt. Planen legges frem for det samlede styret da selskapet ikke har revisjonsutvalg.

N: Revisor bør delta i styremøter som behandler årsregnskapet. I møtene bør revisor gjennomgå eventuelle vesentlige endringer i selskapets regnskapsprinsipper, vurdering av vesentlige regnskapsestimater og alle vesentlige forhold hvor det har vært uenighet mellom revisor og administrasjonen.

A: Oppfylt.

N: Revisor bør minst en gang i året gjennomgå med revisjonsutvalget selskapets interne kontroll, herunder identifiserte svakheter og forslag til forbedringer.

A: Oppfylt. Da selskapet ikke har revisjonsutvalg tas denne gjennomgangen med det samlede styret.

N: Styret og revisor bør ha minst ett møte i året uten at daglig leder eller andre fra den daglige ledelsen er til stede.

A: Oppfylt.

N: Styret bør fastsette retningslinjer for den daglige ledelsens adgang til å benytte revisor til andre tjenester enn revisjon.

A: Oppfylt.

N: I ordinær generalforsamling bør styret orientere om revisors godtgjørelse fordelt på revisjon og andre tjenester.

A: Oppfylt.



Ambita har et godt fagmiljø som jobber aktivt med våre kunder om bruk av smarte eiendomsdata.

Ambita AS

Henrik Ibsens gate 100

Postboks 2923 Solli

0230 Oslo

Tlf.: 24 13 35 00

info@ambita.com

www.ambita.com