

Noterte aksjer og andeler	6 622 553				6 622 553
Unoterte aksjer og andeler	3 086 854				3 086 854
Hedgefond	4 651 984				4 651 984
Renteinvesteringer					
Bankinnskudd			1 320 725		1 320 725
Sum 2014	14 361 391	11 565	4 087 298	2 556 300	21 016 554
Sum 2013	15 081 626	11 710	3 227 308	2 063 998	20 384 642

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser				169 417	169 417
Utsatt skatt				793 731	793 731
Langsiktig rentebærende gjeld			3 704 895	- 7 002	3 697 893
Annen langsiktig gjeld	52 281		234 566	7 256	294 103
Sum 2014	52 281	3 939 461	963 402	4 955 144	
Sum 2013	42 239	3 768 531	525 731	4 336 501	

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig rentebærende gjeld			1 331 041	- 16 975	1 314 066
Betalbar skatt				277 390	277 390
Annen kortsiktig gjeld	15 503	58 167	2 835 237	99 303	3 008 210
Sum 2014	15 503	58 167	4 166 278	359 718	4 584 163
Sum 2013	49 842	2 591 977	515 639	3 157 458	

Virkelig verdi hierarki - Finansielle eiendeler og forpliktelser

Ferd inndeler eiendeler og forpliktelser målt til virkelig verdi i balansen i et hierarki basert på grunnlaget for verdsettelsen. Hierarkiet har følgende nivåer:

Nivå 1: Verdsettelse basert på noterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler uten justeringer. Et aktivt marked kjennetegnes ved at det gjøres transaksjoner i markedet i verdipapiret med tilstrekkelig hyppighet og volum. Prisinformasjonen skal være løpende oppdatert og representere forventet salgsvederlag. Kun børsnoterte aksjer blir vurdert som nivå 1 investeringer.

Nivå 2: På nivå 2 klassifiseres investeringer hvor det finnes noterte priser, men markedene tilfredsstillers ikke kravene for å regnes som aktive. I tillegg vurderes investeringer hvor verdsettelsen i sin helhet kan avledes fra verdien av andre noterte priser, herunder verdi på underliggende verdipapirer, rentenivå, valutakurs eller lignende. Finansielle derivater som renteswaper og valutaterminer vurderes også som nivå 2 investeringer. Ferd's hedgefondportefølje vurderes å tilfredsstillers kravene til nivå 2. Disse fondene består av sammensatte porteføljer av aksjer, rentepapirer, råvarer og andre omsettelige derivater. For slike fond rapporteres verdi (NAV) løpende og den rapporterte NAV benyttes ved transaksjoner i fondet.

Nivå 3: Alle Ferd's øvrige investeringer vurderes på nivå 3. Dette gjelder investeringer der all informasjon eller deler av informasjonen om verdi ikke kan observeres i markedet. Ferd benytter også verdsettelsesmodeller for investeringer der aksjen har liten eller ingen omsetning. Verdipapirer som verdsettes basert på noterte priser eller rapportert verdi (NAV), men hvor det må gjøres vesentlige justeringer vurderes også på nivå 3. For Ferd gjelder dette private equity investeringer og fondsinvesteringer gjort av Special Investments der rapportert NAV må justeres for rabatter. En avstemming i bevegelsen av eiendelene på nivå 3 er vist i en egen tabell.

Ferd allokterer hver enkelt investering til sitt respektive nivå i hierarkiet ved anskaffelse. Overføringer fra et nivå til et annet skjer kun unntaksvis og utelukkende dersom det er skjedd endringer av betydning for nivåinndelingen ved den finansielle eiendelen. Dette kan skje eksempelvis ved at en unotert aksje har blitt børsnotert eller tilsvarende. En overføring mellom nivåene vil i så tilfelle gjøres når Ferd er blitt kjent med endringen.

Tabellen viser hvilket nivå i verdsettelseshierarkiet de ulike måle metodene for konsernets investeringer målt til virkelig verdi vurderes å befinne seg:

Beløp i NOK 1 000	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum 2014
Eiendeler				
Investeringseiendom			2 386 449	2 386 449
Kortsiktige fordringer		11 565		11 565
Noterte aksjer og andeler	6 622 553			6 622 553
Unoterte aksjer og andeler			3 086 854	3 086 854
Hedgefond		2 869 671	1 782 313	4 651 984
Gjeld				
Annen langsiktig gjeld		- 52 281		- 52 281
Annen kortsiktig gjeld		- 73 670		- 73 670

Sum 2014 **6 622 553 2 755 285 7 255 616 16 633 454**

Beløp i NOK 1 000	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum 2013
Eiendeler				
Investeringseiendom			1 828 917	1 828 917
Kortsiktige fordringer		28 414		28 414
Noterte aksjer og andeler	5 241 213			5 241 213
Unoterte aksjer og andeler			5 446 096	5 446 096
Hedgefond		2 360 531	2 017 082	4 377 613
Gjeld				
Annen langsiktig gjeld		- 42 239		- 42 239
Annen kortsiktig gjeld		- 49 842		- 49 842
Sum 2013	5 241 213	2 296 864	9 292 095	16 830 172

Avstemming av bevegelsen i eiendeler på nivå 3

Beløp i NOK 1 000	IB 1.1.14	Kjøp / investeringer emisjon	Salg og utbetalinger fra investeringer *)	Urealiserte gevinster og tap, innregnet i totalresultat	Urealiserte gevinster og tap, innregnet i resultatet	Gevinst og tap innregnet i resultatet	UB 31.12.14
Investeringseiendom	1 828 917	390 609	- 2 435		169 358		2 386 449
Unoterte aksjer og andeler	5 446 096	553 599	-1 425 596		-1 383 158	- 104 087	3 086 854
Hedgefond	2 017 082	92 895	- 901 293		573 629		1 782 313
Sum	9 292 095	1 037 103	-2 329 324		- 640 171	- 104 087	7 255 616

*) Blant salg og avganger inngår 686 millioner kroner for Interwell AS, som i 2014 er reklassifisert fra unoterte aksjer målt til virkelig verdi til datterselskap.

Beløp i NOK 1 000	IB 1.1.13	Kjøp / investeringer emisjon	Salg og utbetalinger fra investeringer	Urealiserte gevinster og tap, innregnet i totalresultat	Urealiserte gevinster og tap, innregnet i resultatet	Gevinst og tap innregnet i resultatet	UB 31.12.13
Investeringseiendom	1 981 853	641 408	- 814 807		- 11 141	31 604	1 828 917
Unoterte aksjer og andeler	8 744 368	235 239	-3 418 186		- 151 806	36 481	5 446 096
Hedgefond	1 477 773	503 208	- 643 837		388 679	291 259	2 017 082
Sum	12 203 994	1 379 855	-4 876 830		225 732	359 344	9 292 095

Nedenfor presenteres en oversikt over de mest sentrale forutsetninger benyttet ved måling av virkelig verdi av Ferd's investeringer, allokert til nivå 3 i hierarkiet. Vi viser også hvor sensitive verdien av investeringene er for endringer i forutsetningene.

Beløp i NOK 1 000	Balanseført verdi per 31.12.14	Benyttede og implisitte EBITDA multipler	Verdi, dersom multipler reduseres med 10 prosent	Verdi, dersom multipler økes med 10 prosent	Benyttet diskonteringsrente	Verdi, dersom renten	
						Verdi, dersom renten økes med 1 prosentpoeng	Verdi, dersom renten reduseres med 1 prosentpoeng
Investeringseiendom 1)	2 386 449				7,5% - 9,0%	2 053 449	2 830 349
Unoterte aksjer og andeler sensitive for multipler 2)	1 476 759	7,2 - 13,0	1 065 402	1 888 116			
Øvrige unoterte aksjer og andeler 2)	1 610 095						
Beløp i NOK 1 000	Balanseført verdi per 31.12.14				Estimerte rabatter ihht megler (intervall)	Verdi dersom rabatten økes med 10 prosent	Verdi dersom rabatten reduseres med 10 prosent
Hedgefond 3)	1 782 313				11 % - 80 %	1 597 900	1 921 501

1) Ca 52 % av Ferd Eiendom AS' portefølje er utleieeiendommer og utviklingsprosjekter og er sensitive for endring i diskonteringsrente.

2) Ca 48 % av verdien av unoterte aksjer og andeler er sensitive for endring i multipler. De øvrige investeringene er verdsatt

basert på rapportert NAV uten at Ferd har mulighet til å regne på sensitiviteten, selv om multipler sannsynligvis er benyttet ved fastsettelsen av NAV.

3) Ca 72 % av hedgefondene på nivå 3 er sensitive for endring i rabatt. Disse investeringene er utelukkende gjort av forretningsområdet Special Investments.