

SELVAAG BOLIG

Q4 2022

Rapport for fjerde kvartal



Hovedpunkter i fjerde kvartal 2022

Selvaag Bolig overleverte 147 enheter med tilfredsstillende marginer i kvartalet. Antall overleverte enheter var lavere enn tilsvarende kvartal i fjor, noe som medførte en nedgang i både omsetning og resultat per aksje. Salget var lavere enn i foregående kvartaler hovedsakelig som følge av økt boliglånsrente og makroøkonomisk usikkerhet. Styret foreslår et utbytte på NOK 2,00 kr pr aksje for andre halvår, og samlet utbytte for 2022 blir da NOK 4,00 kr pr aksje.

- Driftsinntekter¹ NOK 669 millioner (1 554)
- EBITDA justert³ NOK 87 millioner (317) og ordinært EBITDA-resultat² NOK 66 millioner (272)
- Resultat før skatt NOK 67 millioner (274)
- 44 enheter solgt⁶ (276) og igangsatt bygging av 146 enheter (456)
- Ferdigstilt 160 enheter (334) og overlevert 147 enheter (324)
- Total 1 253 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 323), med en samlet salgsverdi på NOK 6 408 millioner (6 736)
- 67 prosent av boliger under bygging (67) solgt ved utgangen av kvartalet. 75 prosent av boligene som ferdigstilles i 2023 er solgt (82)
- Styret foreslår et utbytte på NOK 2,00 per aksje for andre halvår (3,00). Samlet utbytte for året blir NOK 4,00 per aksje (5,00)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)

	Q4 2022	Q4 2021	2022	2021
IFRS hovedtall				
Driftsinntekter ¹	668 833	1 553 816	2 896 379	3 402 746
EBITDA ²	66 342	271 933	432 102	658 597
EBITDA justert ³	86 756	317 012	517 097	755 854
Driftsresultat	63 800	269 374	422 385	648 325
Resultat før skatt	66 604	274 446	425 115	645 331
Resultat etter skatt	45 413	218 451	338 853	504 905
Kontantstrøm fra drift	-51 602	721 140	63 441	392 588
Netto kontantstrøm	-162 132	-82 228	85 235	-357 898
Rentebærende gjeld	2 485 790	2 147 683	2 485 790	2 147 683
Totale eiendeler	5 949 559	5 781 958	5 949 559	5 781 958
Egenkapital	2 345 883	2 468 841	2 345 883	2 468 841
EK-grad	39,4 %	42,7 %	39,4 %	42,7 %
Resultat per aksje i kroner	0,48	2,34	3,63	5,40
Segmentrapportering (NGAAP⁴)				
Driftsinntekter	525 668	795 230	2 856 035	3 308 143
EBITDA ⁵	70 913	113 271	376 958	523 504
EBITDA-margin	13,5 %	14,2 %	13,2 %	15,8 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)				
Antall solgte enheter ⁶	44	276	448	821
Antall igangsatte enheter	146	456	517	880
Antall overleverte enheter	147	324	585	894
Antall ferdigstilte enheter	160	334	586	867

¹ Driftsinntekter inkluderer ikke inntekter fra deleide selskaper.

² EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrukket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap).

³ EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se note 6 for detaljer.

⁴ Etter NGAAP benyttes løpende avregnings metode som er fullføringsgrad multiplisert med salgsgrad.

⁵ EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrukket avskrivninger, amortisering, resultatandeler fra TS/FKV og øvrige gevinster (tap).

⁶ Solgte enheter er inngåtte salgskontrakter med kunder iht. Bustadoppføringslova. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2022	Q4 2021	2022	2021
Sum driftsinntekter	668 833	1 553 816	2 896 379	3 402 746
Prosjektkostnader	-514 423	-1 212 898	-2 313 735	-2 617 422
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-82 376	-80 591	-245 985	-246 696
Sum driftskostnader	-596 799	-1 293 489	-2 559 720	-2 864 118
Andel av resultat fra TS/FKV	-8 234	9 047	85 726	109 697
Driftsresultat	63 800	269 374	422 385	648 325
Netto finansposter	2 804	5 072	2 730	-2 994
Resultat før skatt	66 604	274 446	425 115	645 331
Skattekostnad	-21 191	-55 995	-86 262	-140 426
Resultat etter skatt	45 413	218 451	338 853	504 905

Resultat fjerde kvartal 2022

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor. Tallene er ikke revidert.)

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 668,8 millioner i fjerde kvartal 2022 (1 553,8). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 649,4 millioner (1 458,9). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 147 enheter i perioden (324), hvorav 146 var fra konsoliderte prosjektselskaper (291) og en var Selvaag Boligs andel fra deleide selskaper (33).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 514,4 millioner i kvartalet (1 212,9), hvorav NOK 20,4 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (45,1). De samlede prosjektkostnadene er i hovedsak byggekostnader fra overleverte boliger, samt kostnader fra prosjekter som ikke kvalifiserte for aktivering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader endte på NOK 82,4 millioner i perioden (80,6). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 50,2 millioner (49,8). Videre ble det i perioden balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 16,7 millioner (16,8), inkludert aktiverte bonuskostnader. Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 29,6 millioner kroner i perioden (28,2), hvorav NOK 10,7 millioner (13,6) var salgs- og markeds-kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var NOK -8,2 millioner i perioden (9,0). Nedgangen sammenlignet med fjerde kvartal i fjor skyldes færre overleverte enheter i deleide prosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK 66,3 millioner i kvartalet (271,9), tilsvarende en margin på 9,9 prosent (17,5). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 86,8 millioner (317,0), tilsvarende en margin på 13,0 prosent (20,4). Nedgangen i EBITDA-margin sammenlignet med fjerde kvartal i fjor skyldes i hovedsak færre overleverte enheter. Resultater fra deleide prosjekter rapporteres netto og er derfor ikke inkludert i omsetningen. For mer informasjon henvises det til note 8 Proporsjonal konsolidering.

Konsernets samlede avskrivninger i kvartalet utgjorde NOK 2,5 millioner (2,6). Driftsresultatet endte dermed på NOK 63,8 millioner (269,4).

Netto finansposter utgjorde NOK 2,8 millioner (5,1). Resultat før skatt endte på NOK 66,6 millioner i kvartalet (274,4).

Skattekostnaden for perioden ble NOK 21,2 millioner (56,0), slik at konsernets resultat etter skatt for fjerde kvartal 2022 endte på NOK 45,4 millioner (218,5). Av resultatet knytter NOK 45,4 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (218,5) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Resultat 2022

For året 2022 hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 2 896,4 millioner (3 402,7). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 2 791,9 millioner (3 227,8). I tillegg har konsernet solgt fire tomter for til sammen NOK 38,9 millioner. I 2021 ble det solgt tomter og en kontraktsposisjon for til sammen NOK 113,8 millioner. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble i løpet av året overlevert 585 boliger (894), hvorav 513 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (716) og 72 var andel fra deleide selskaper (178).

Prosjektkostnader for året utgjorde NOK 2 313,7 millioner (2 617,4). Dette var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og tilknyttede selskaper endte på NOK 246,0 millioner (246,7). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 139,0 millioner (136,2). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 30,2 millioner knyttet til boliger under oppføring (30,7), inkludert aktiverte bonuskostnader. Disse kostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 97,2 millioner i perioden (100,3). Av dette utgjorde salgs -og markeds kostnader NOK 29,2 millioner (39,9).

Andel av resultat fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 85,7 millioner (109,7). Nedgangen fra tilsvarende periode året før skyldes i hovedsak færre overleverte enheter i deleide prosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK 432,1 millioner (658,6), tilsvarende en margin på 14,9 prosent (19,4). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 517,1 millioner (755,9), tilsvarende en margin på 17,9 prosent (22,2). Nedgangen i EBITDA sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak færre overleverte enheter. EBITDA-marginen påvirkes av at resultater fra deleide prosjekter presenteres netto og ikke er inkludert i omsetningen. For mer informasjon henvises det til note 8 Proporsjonal konsolidering.

Konsernets driftsresultat for året endte på NOK 422,4 millioner (648,3).

Netto finansposter utgjorde NOK 2,7 millioner (-3,0), slik at resultat før skatt ble NOK 425,1 millioner (645,3). Skattekostnaden er beregnet til NOK 86,3 millioner (140,4).

Konsernets resultat etter skatt for 2022 endte på NOK 338,9 millioner (504,9). Av resultatet knytter NOK 338,9 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (504,9) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i fjerde kvartal var NOK -51,6 millioner (721,1). Nedgangen fra samme periode i fjor skyldes hovedsakelig færre overleverte enheter og effekt fra netto endring i varelager.

For året 2022 hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 63,4 millioner (392,6). Nedgangen fra i fjor skyldes hovedsakelig færre overleverte enheter og effekt fra netto endring i varelager. Se note 5 for mer informasjon.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK -10,6 millioner i kvartalet (-2,0).

Årets kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 239,8 millioner (167,1). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig mottatt utbytte fra deleide selskaper i 2022.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK -99,9 millioner i kvartalet (-801,4). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes i hovedsak lavere nedbetaling av byggelån.

For året 2022 var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK -218,0 millioner (-917,6). Endringen fra i fjor skyldes i hovedsak lavere nedbetaling av byggelån i inneværende år.

Ved utgangen av året utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 612,7 millioner (527,4). Dette er en nedgang på NOK 162,1 millioner fra tre måneder tidligere, og en økning på NOK 85,2 millioner fra samme tid året før.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2022	Q4 2021	2022	2021
Resultat før skatt	66 604	274 446	425 115	645 331
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-51 602	721 140	63 441	392 588
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-10 608	-1 959	239 822	167 129
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-99 922	-801 409	-218 028	-917 616
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-162 132	-82 228	85 235	-357 898
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	774 802	609 663	527 435	885 333
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	612 670	527 435	612 670	527 435

Finansiell stilling

Ved utgangen av fjerde kvartal 2022 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 273,2 millioner, mot NOK 4 124,8 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 072,5 millioner ved utgangen av fjerde kvartal 2021. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifisering av varelageret.

Konsernets kundefordringer var NOK 81,5 millioner ved utgangen av kvartalet. Til sammenligning var kundefordringene NOK 240,0 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 83,8 millioner på samme tid året før. Nedgangen i kvartalet skyldes at mange boliger ble overlevert mot slutten av tredje kvartal, slik at oppgjør ble forskjøvet til fjerde kvartal. Dette anses som normale svingninger og innebærer ingen kredittrisiko da midlene står på klientkonto hos oppgjørsformidler fra overlevering av bolig til endelig mottak av oppgjør.

Egenkapitalen ved utgangen av perioden var på NOK 2 345,9 millioner (2 468,8), tilsvarende en egenkapitalandel på 39,4 prosent (42,7). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 279,8 millioner i utbytte i andre kvartal (280,5) basert på resultat for andre halvår året før. Videre ble det i tredje kvartal utbetalt utbytte på NOK 186,5 millioner (187,0) basert på resultat for første halvår 2022. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,8 millioner av egenkapitalen (7,8).

Ved utgangen av fjerde kvartal hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 541,9 millioner (552,4). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 152,1 millioner (233,6).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 2 485,8 millioner (2 147,7), hvorav NOK 1 400,4 millioner var langsiktig (777,2), mens NOK 1 085,4 millioner var kortsiktig (1 370,5). Av den

kortsiktige gjelden var NOK 582,3 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (682,2). Se note 7 for mer informasjon.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 225,5 millioner (278,8). Det relativt lave nivået på tomtelån skyldes at en stor andel av tomtene er finansiert gjennom Urban Property og er klassifisert som kortsiktig gjeld, tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Tomtelånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

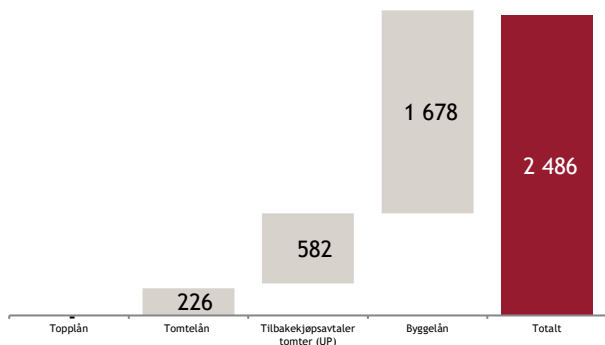
Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2025. Denne fasiliteten ble utvidet fra NOK 150 millioner i kvartalet. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med årlig fornyelse med samme bank på NOK 150 millioner. Tidligere kredittfasilitet på NOK 300 millioner for finansiering av infrastruktur ble avsluttet i kvartalet. Per 31. desember var det ikke trukket på noen av kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2022	Q3 2022	2021
Langsiktig rentebærende gjeld	1 400 352	1 477 236	777 200
Kortsiktig rentebærende gjeld	503 091	502 700	688 330
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	582 347	587 271	682 153
Kontanter og kontantekvivalenter	-612 670	-774 802	-527 435
Netto rentebærende gjeld	1 873 120	1 792 405	1 620 248

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier, 1) topplån, som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler med Urban Property, og 4) byggelån. Per 31. desember 2022 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 226 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 582 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 1 678 millioner.

Rentebærende gjeld per 31.12.2022 (NOKm)



Rentekostnader på tomtelån belastes normalt resultatet frem til tomten er ferdig regulert. Tomtelånsrenter blir aktivert på tomten fra den dagen et prosjekt blir regulert, og belastes resultatet som del av varekostnaden ved

overlevering av boligene. Byggelånsrenter aktiveres i byggeperioden og belastes varekostnaden på samme måte.

Per 31. desember 2022 ble renter knyttet til tomtelån på NOK 142 millioner aktivert, mens renter knyttet til tomtelån på NOK 84 millioner ble belastet resultatet.

I forbindelse med transaksjonen med Urban Property (UP) 21. januar 2020, ble en stor andel av konsernets tomtelån nedbetalt og erstattet med gjeld på tilbakekjøpsavtaler (UP). Se note 7 for beskrivelse av samarbeidet med UP. For disse tomtene, beskrevet som portefølje B, innebærer dette at tomtelånsrenter erstattes av opsjonspremier som betales kvartalsvis. Regnskapsmessig behandles opsjonspremiene tilsvarende som tomtelånsrenter, ved at de aktiveres som varelager og inngår i varekostnaden ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i fjerde kvartal betalt og aktivert NOK 4,8 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (3,1). Totalt for året er det betalt og aktivert opsjonspremier for til sammen NOK 15,7 millioner (17,0).

Portefølje C omfatter tomter som konsernet har rett eller plikt til å kjøpe fra UP i fremtiden, se note 7 for utfyllende informasjon. Det avsettes kvartalsvis for påløpte opsjonspremier i Selvaag Bolig sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler og annen langsiktig gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtakelse av tomten. Det er i fjerde kvartal avsatt for og aktivert NOK 30,9 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (21,3). Totalt for året er det avsatt for og aktivert NOK 101,0 millioner (84,4). Ved utgangen av fjerde kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 174,4 millioner (85,7).

Driftsrapportering

Hvert enkelt prosjekt følges opp individuelt i den daglige driften og driftsrapporteringen har dermed ett hovedsegment; Boligutvikling. I tillegg rapporteres segmentet «Øvrig». Segmentet Øvrig inneholder hovedsakelig servicetjenester i ferdigstilte Pluss-prosjekter og konsernadministrasjon som ikke er allokert ut på hovedsegmentet. I driftsrapporteringen benyttes løpende avregning av inntekter og fortjeneste (NGAAP), som er forskjellig fra IFRS som inntektsfører fortjeneste ved overlevering. I note 4 vises segmentinformasjonen avstemt mot IFRS-resultatet.

Segmenter fjerde kvartal og helåret 2022

Fjerde kvartal

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q4 22	Q4 21	Q4 22	Q4 21	Q4 22	Q4 21
Boligutvikling (NGAAP)	506 802	782 239	119 366	163 646	125 778	179 255
Øvrig	18 866	12 991	-48 453	-50 375	-48 915	-45 394
IFRS justeringer	143 165	758 586	-4 571	158 662	-13 063	135 513
Sum konsern (IFRS)	668 833	1 553 816	66 342	271 933	63 800	269 374

Jan-Des

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	12M 22	12M 21	12M 22	12M 21	12M 22	12M 21
Boligutvikling (NGAAP)	2 794 366	3 250 572	525 138	659 081	568 994	745 377
Øvrig	61 669	57 571	-148 180	-135 577	-149 548	-132 076
IFRS justeringer	40 344	94 603	55 144	135 093	2 939	35 024
Sum konsern (IFRS)	2 896 379	3 402 746	432 102	658 597	422 385	648 325

Boligutvikling

I segmentet Boligutvikling inngår alle Selvaag Boligs prosjekter uavhengig av geografisk beliggenhet da hvert enkelt prosjekt følges opp separat.

Driftsinntektene fra boligutvikling i fjerde kvartal 2022 var på NOK 506,8 millioner (782,2). Inntektene i perioden kommer fra totalt 17 prosjekter i produksjon (20).

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og utgjorde

NOK 387,4 millioner i kvartalet (618,6). I segmentrapporteringen er direkte relaterte finanskostnader (renter på byggelån) ikke inkludert i byggekostnadene. Dette avviker fra IFRS-resultatet hvor finanskostnader er en del av prosjektkostnaden ved overlevering.

EBITDA (driftsresultat før avskrivninger, gevinster (tap) og resultatandeler fra tilknyttede selskaper) endte på NOK 119,4 millioner i perioden (163,6). Det tilsvarer en resultatmargin på 23,6 prosent (20,9).

Øvrig uallokert

Segmentet Øvrig er sammensatt av flere aktiviteter i konsernet som alene ikke anses som kjernevirksomhet. I tillegg består segmentet av administrasjon og ledelse som ikke kan henføres til prosjektene direkte og er dermed ikke allokert til boligutviklingssegmentet.

I fjerde kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 18,9 millioner (13,0), mens driftskostnadene utgjorde NOK 67,3 millioner (63,4). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt andre driftskostnader. EBITDA endte dermed på NOK -48,5 millioner (-50,4).

Operasjonell gjennomgang

Alle tall er netto justert for Selvaag Boligs andel i deleide selskaper med mindre noe annet er spesifisert. Solgte enheter er inngåtte salgskontrakter med kunder i henhold til Bustadoppføringslova. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

Drift

I løpet av kvartalet ble det solgt brutto 49 boliger med en samlet verdi på NOK 255 millioner kroner. Selvaag Boligs andel utgjorde 44 enheter med en samlet verdi på NOK 220 millioner.

I løpet av kvartalet ble det igangsatt bygging av 146 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet hadde 1 253 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 6,4 milliarder kroner. Totalt ble det ferdigstilt 160 boliger i kvartalet.

For å synliggjøre verdiskapingen i konsernet viser segmentrapporteringen inntekter og kostnader fra de ulike

prosjektene med løpende avregningsmetode som regnskapsprinsipp.

Prosjekter

Konsernet har prosjekter i Oslo, Bærum, Asker, Lørenskog, Ski, Ås, Fredrikstad, Stavanger, Sandnes, Sola, Tønsberg, Trondheim, Bergen og Stockholm. I Bærum, Fredrikstad og Stockholm var det imidlertid ingen prosjekter under bygging i fjerde kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

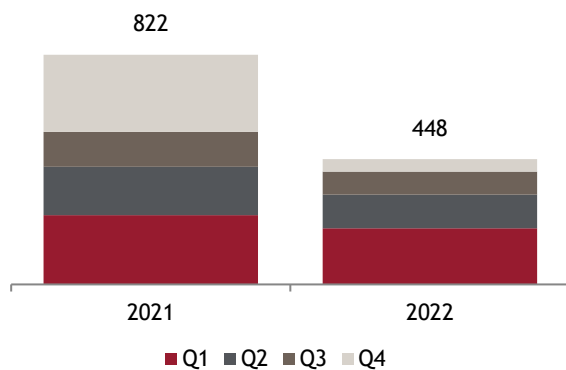
	Q4 21	Q1 22	Q2 22	Q3 22	Q4 22
Antall solgte enheter	276	201	120	83	44
Antall igangsatte enheter	456	113	190	68	146
Antall ferdigstilte enheter	334	74	210	142	160
Antall overleverte enheter	324	77	217	144	147
Antall enheter under bygging	1 323	1 361	1 342	1 268	1 253
Andel solgte enheter under bygging	67 %	73 %	75 %	73 %	67 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	25	19	13	19	31
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	6 736	7 034	6 807	6 225	6 408

Kjøp og salg av eiendom

Selvaag Bolig har ikke inngått noen nye avtaler om kjøp eller salg av eiendom i fjerde kvartal.

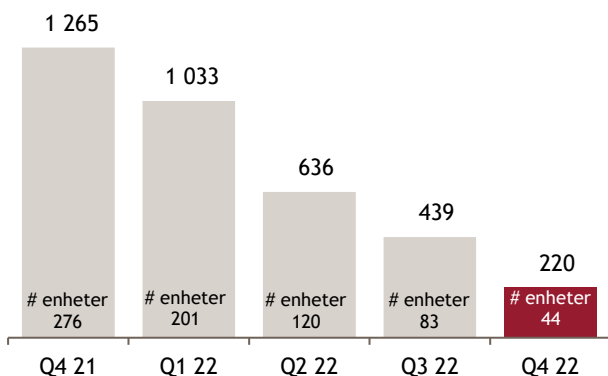
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 44 enheter i fjerde kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsværdien av de 44 solgte enhetene var på NOK 220 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 276 enheter til en verdi av NOK 1 265 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av fjerde kvartal 2022 hadde Selvaag Bolig ingen salgsstarter.

Det ble igangsatt bygging av 146 enheter (456) i løpet av kvartalet, og ved utgangen av perioden hadde Selvaag Bolig 1 253 enheter (1 323) under bygging. De 1 253 enhetene fordelte seg på 1 002 enheter i Stor-Oslo, 78 enheter i Trondheim, 132 enheter i Bergen og 42 enheter i Rogaland.

Det kan være store variasjoner i antall igangsettelsler fra kvartal til kvartal. Igangsettelsler skjer normalt først når 60 prosent av enhetene i et prosjekt er solgt.

Ordrereserven, det vil si salgsværdien av de 1 253 enhetene (1 323) som var under bygging ved utgangen av kvartalet, var på NOK 6 408 millioner (6 736).

Gjennom kvartalet ble det ferdigstilt 160 enheter (334), mens det ble overlevert 147 enheter (324). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på tre prosjekter.

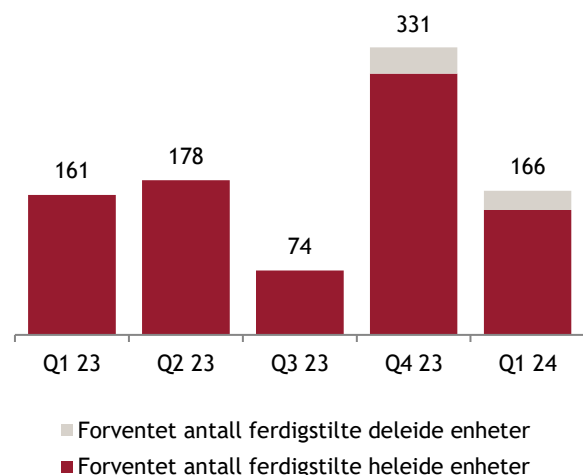
Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet 31 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (25). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 146 i konsoliderte prosjektselskaper (291) og en var andel i deleide prosjektselskaper (33).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Langhus	30	Leiligheter	Stor-Oslo
Sandsli 360	67	Leiligheter	Bergen
Lervig Brygge	63	Leiligheter	Rogaland
Totalt	160		

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i første kvartal 2023 ventet ferdigstillelse av 161 enheter. For året 2023 som helhet antas ferdigstillelse av totalt 744 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av fjerde kvartal 2022 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 5 784 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 81,3 prosent av totalt antall utestående aksjer. Største aksjonær er Selvaag AS, med en eierandel på 53,5 prosent.

Selvaag Boligs aksjekurs har i løpet av kvartalet variert mellom NOK 28,70 og NOK 33,65. Aksjekursen ved utgangen av kvartalet var NOK 32,05, mot NOK 31,75 ved utgangen av andre kvartal, slik at aksjekursen er opp 0,9 prosent i løpet av perioden.

Totalt ble det i kvartalet omsatt i overkant av 6,2 millioner aksjer, tilsvarende 6,6 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 189,2 millioner, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på NOK 3,0 millioner.

20 største aksjonærer per 31.12.2022

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB	4 796 067	5,1 %
PARETO INVEST NORGE AS	4 671 772	5,0 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	3 266 051	3,5 %
The Northern Trust Comp, London Br	2 186 000	2,3 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London	1 912 218	2,0 %
SANDEN EQUITY AS	1 200 000	1,3 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 136 363	1,2 %
The Northern Trust Comp, London Br	840 200	0,9 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB	750 000	0,8 %
BANAN II AS	750 000	0,8 %
Landkreditt Utbytte	700 000	0,7 %
Brown Brothers Harriman & Co.	684 200	0,7 %
Brown Brothers Harriman & Co.	513 705	0,5 %
Morgan Stanley & Co. International	496 588	0,5 %
Sverre Molvik	492 814	0,5 %
Øystein Klungland	487 582	0,5 %
The Bank of New York Mellon SA/NV	450 810	0,5 %
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS	342 249	0,4 %
Avanza Bank AB	331 199	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	76 187 905	81,3 %
Øvrige aksjonærer	17 577 783	18,7 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

* For ytterligere informasjon vedr. aksjonærer henvises det til:
<http://sboasa.no>

Risiko og usikkerhetsfaktorer

Som boligutvikler er Selvaag Bolig eksponert for risiko som kan påvirke konsernets virksomhet og økonomi. Risikofaktorene er knyttet til tomteutvikling, salg og gjennomføring av boligprosjekter, og kan deles inn i kategoriene markedsrisiko, operasjonell risiko, finansiell risiko og klimarisiko. Konsernet prioriterer arbeidet med risikostyring og -håndtering, og har etablert rutiner og kontrollsystemer for å begrense og kontrollere risikoeksponeringen.

Makroøkonomiske forhold, spesielt arbeidsledighet og rentenivå, samt demografiske endringer er faktorer som påvirker konsernets utvikling. Som boligutvikler uten egen

entreprenør konkurranseutsetter Selvaag Bolig all bygging. Dette innebærer at selskapet har høy operasjonell fleksibilitet, og kan på kort varsel tilpasse driften til endret aktivitetsnivå i markedet. Selskapet praktiserer som hovedregel 60 prosent forhåndssalg før igangsettelse av prosjekter. Ved utgangen av fjerde kvartal 2022 var 67 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 75 prosent av selskapets planlagte ferdigstillelser i 2023 solgt.

For en utfyllende redegjørelse av selskapets risiko- og usikkerhetsfaktorer henvises det til selskapets årsrapport som er tilgjengelig på selskapets nettsider.

Fremtidsutsikter

Selvaag Bolig er godt posisjonert med store prosjekter sentralt i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Bergen, Trondheim og Stockholm.

Ifølge SSB gir urbanisering og befolkningsvekst et stort og langsiktig behov for nye boliger i Selvaag Boligs kjerneområder. Etterspørselen etter nye boliger er imidlertid påvirket negativt av redusert kjøpekraft i husholdningene som følge av geopolitisk uro med påfølgende høy inflasjon, økte energipriser og rentehevinger. En viss oppmykning i boliglånsforskriften fra årsskiftet antas imidlertid å bidra positivt til boligetterterspørselen ettersom flere får anledning til å kjøpe egen bolig.

Pandemien og krigen i Ukraina har ført til økte byggekostnader som har gitt utsatte salgs- og byggestarter. Situasjonen vil over tid kunne påvirke antall boliger selskapet har under bygging. Allerede igangsatte prosjekter påvirkes imidlertid ikke av økte byggekostnader, da disse i all hovedsak er kontrahert til fastpris. Selvaag Bolig ser tegn til at prisen på byggmaterialer og transport er fallende, noe som vil kunne være positivt for prisnivået på nye entreprisekontrakter.

Selvaag Bolig er godt rustet organisatorisk, operasjonelt og finansielt til å ivareta og styrke sin markedsposisjon fremover. Selskapet har en solid ordresreserve, salgsstarter i nye prosjekter fremover, og kapital til kjøp av nye tomter.

Transaksjoner med nærstående

Urban Property (UP) er nærstående part med selskapet etter regnskapsreglene, som medfører at løpende opsjonspremier og tilbakekjøp av tomter anses som nærstående transaksjoner, se note 7 for ytterligere informasjon. Selvaag

Bolig har ikke gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter i fjerde kvartal.

Se note 23 i selskapets årsrapporter for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

Boligmarkedet

Samlet for Norge var det normal salgsaktivitet i bruktboligmarkedet i fjerde kvartal 2022. I enkelte områder ble det imidlertid lagt ut flere boliger for salg og/eller solgt færre boliger enn vanlig. Dette førte til økte varelager i flere områder. Prisutviklingen var ulik i Selvaag Boligs respektive kjerneområder.

Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var de sesongjusterte nasjonale bruktboligprisene 2,6 prosent høyere ved utgangen av fjerde kvartal 2022 enn ved ett år tidligere. I kvartalet isolert falt prisene med 0,9 prosent. I Oslo med Bærum falt prisene samlet med 1,8 prosent og var 1,5 prosent høyere enn ved utgangen av fjerde kvartal 2021. I Akershus utenom Bærum falt prisene med 1,1 prosent og var 0,2 prosent

høyere enn ett år tidligere. I Stavanger økte prisene med 0,1 prosent i kvartalet og var 1,2 prosent høyere enn på samme tid i 2021. Prisene i Bergen falt med 1,1 prosent i fjerde kvartal og var 2,8 prosent høyere enn året før. I Trondheim falt prisene med 1,8 prosent og var 1,0 prosent høyere enn ett år tidligere.

Selvaag Bolig solgte 49 boliger brutto for 255 millioner kroner i fjerde kvartal 2022, og det samlede salget for året samlet endte på 561 boliger for 2 963 millioner kroner. Nettosalget, det vil si salg justert for Selvaag Boligs eierandel i samarbeidsprosjekter, var 44 boliger for 220 millioner kroner i fjerde kvartal og 448 boliger for 2 328 millioner kroner for året samlet.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Note	Q4 2022	Q4 2021	2022	2021
Salgsinntekter		649 435	1 539 793	2 830 818	3 341 513
Øvrige inntekter		19 398	14 023	65 561	61 233
Sum driftsinntekter		668 833	1 553 816	2 896 379	3 402 746
Prosjektkostnader		-514 423	-1 212 898	-2 313 735	-2 617 422
Lønns- og personalkostnader		-50 216	-49 793	-139 035	-136 160
Avskrivninger		-2 542	-2 559	-9 717	-10 272
Andre driftskostnader		-29 618	-28 239	-97 233	-100 264
Sum driftskostnader		-596 799	-1 293 489	-2 559 720	-2 864 118
Andel av resultat fra TS/FKV		-8 234	9 047	85 726	109 697
Driftsresultat		63 800	269 374	422 385	648 325
Finansinntekter		6 548	6 930	15 384	10 691
Finanskostnader		-3 744	-1 858	-12 654	-13 685
Netto finanskostnader		2 804	5 072	2 730	-2 994
Resultat før skatt		66 604	274 446	425 115	645 331
Skattekostnad		-21 191	-55 995	-86 262	-140 426
Resultat etter skatt		45 413	218 451	338 853	504 905
Øvrige resultatelementer					
Omregningsdifferanser		-1 116	-1 152	1 432	-3 223
Totalresultat for perioden		44 297	217 299	340 285	501 682

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	5	-2	7	-4
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	45 408	218 453	338 846	504 909

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	5	-2	7	-4
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	44 292	217 301	340 278	501 686

Resultat per aksje for resultat etter skatt fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA:

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,48	2,34	3,63	5,40
--	------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q4 2022	Q3 2022	2021
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Goodwill		383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		8 152	8 022	7 380
Bruksretteieendeler leieavtaler		17 754	19 517	25 733
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		234 730	235 710	354 699
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		93 674	89 421	75 777
Andre anleggsmidler	7	233 866	206 187	200 782
Sum anleggsmidler		971 552	942 233	1 047 747
Omløpsmidler				
Varelager (eiendom)	5, 7	4 273 209	4 124 828	4 072 466
Kundefordringer		81 455	240 008	83 831
Andre kortsiktige fordringer		10 673	9 718	50 479
Kontanter og kontantekvivalenter		612 670	774 802	527 435
Sum omløpsmidler		4 978 007	5 149 356	4 734 211
SUM EIENDELER		5 949 559	6 091 589	5 781 958
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 338 088	2 279 079	2 461 053
Ikke-kontrollerende interesser		7 795	7 790	7 788
Sum egenkapital		2 345 883	2 286 869	2 468 841
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Pensjonsforpliktelser		1 090	1 254	1 254
Forpliktelse ved utsatt skatt		38 283	38 246	38 579
Avsetninger		66 999	62 910	62 910
Annen langsiktig gjeld	7	265 039	286 344	219 622
Langsiktige leieforpliktelser		10 930	12 857	18 630
Langsiktig rentebærende gjeld		1 400 352	1 477 236	777 200
Sum langsiktig gjeld		1 782 693	1 878 847	1 118 195
Kortsiktig gjeld				
Kortsiktige leieforpliktelser		7 861	7 800	8 108
Kortsiktig rentebærende gjeld		503 091	502 700	688 330
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	582 347	587 271	682 153
Leverandørgjeld		99 343	130 457	129 986
Betalbar skatt		86 398	86 909	133 902
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		541 943	610 736	552 443
Sum kortsiktig gjeld		1 820 983	1 925 873	2 194 922
Sum gjeld		3 603 676	3 804 720	3 313 117
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		5 949 559	6 091 589	5 781 958

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av endringer i egenkapital

(beløp i 1 000 kroner)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innskutt kapital	Akkumulerte omregnings- differanser	Andre reserver	Tilbakeholdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke- kontrollerende interesser	Sum egen- kapital
Egenkapital per 1. januar 2022	186 898	1 394 857	700 629	6 874	3 528	168 266	2 461 055	7 788 *)	2 468 841
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-466 269	-466 269	-	-466 269
Tilbakekjøp av aksjer	-992	-	-	-	-	-18 955	-19 947	-	-19 947
Salg av aksjer til ansatte	1 534	-	-	-	-	21 439	22 973	-	22 973
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	338 846	338 846	7	338 853
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	1 432	-	-	1 432	-	1 432
Egenkapital per 31. desember 2022	187 440	1 394 857	700 629	8 306	3 528	43 327	2 338 090	7 795 *)	2 345 883
<hr/>									
Egenkapital per 1. januar 2021	186 996	1 394 857	700 629	10 097	3 528	133 915	2 430 025	7 792 *)	2 437 815
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-467 493	-467 493	-	-467 493
Tilbakekjøp av aksjer	- 1 008	-	-	-	-	25 262	26 270	-	26 270
Salg av aksjer til ansatte	910	-	-	-	-	22 197	23 107	-	23 107
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	504 909	504 909	-4	504 905
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-3 223	-	-	-3 223	-	-3 223
Egenkapital per 31. desember 2021	186 898	1 394 857	700 629	6 874	3 528	168 266	2 461 056	7 788 *)	2 468 841

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

*) Ikke-kontrollerende interesser inkluderer skatteforpliktelser knyttet til resultatandeler i deltagerlignede selskaper. Skattekostnaden i konsernet inkluderer ikke skatteforpliktelser for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig Konsern.

Oppstilling av kontantstrømmer

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q4 2022	Q4 2021	2022	2021
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER					
Resultat før skatt		66 604	274 446	425 115	645 331
Betalt skatt		-21 808	-15 136	-133 995	-126 725
Avskrivninger		2 542	2 559	9 717	10 272
Andel av resultat fra TS/FKV		8 234	-9 047	-85 726	-109 697
Endring i varelager (eiendom)	5	-141 120	588 706	-141 536	114 544
Endring i kundefordringer		158 553	59 119	2 376	-13 365
Endring i leverandørgjeld		-31 114	39 020	-30 643	-7 240
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		-16 523	-42 426	33 943	-23 015
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		-76 969	-176 101	-15 810	-97 517
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-51 602	721 140	63 441	392 588
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-	163	-
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-608	-996	-2 344	-1 097
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	-	8 046
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	-5 000	-
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		-	6 676	78 000	45 875
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-10 000	-7 695	-58 997	-39 745
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	56	228 000	154 050
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-10 608	-1 959	239 822	167 129
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	621 200	679 543	2 251 525	2 311 996
Nedbetaling av gjeld	7	-726 574	-1 479 708	-1 992 040	-2 743 972
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-2 027	-2 131	-8 108	-8 524
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-	-	-466 269	-467 493
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-8 256	-14 852	-19 947	-26 270
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		15 734	15 739	16 811	16 647
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-99 922	-801 409	-218 028	-917 616
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-162 132	-82 228	85 235	-357 898
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		774 802	609 663	527 435	885 333
Kontanter og kontantekvivalenter ved perodeslutt		612 670	527 435	612 670	527 435

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Utvalgte noter til kvartalsregnskapet

1. Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Selvaag Bolig ASA ("Selskapet") og dets datterselskaper (samlet "Konsernet") er et eiendomsutviklingskonsern hvor hovedaktiviteten er utvikling og salg av boliger. Den konsoliderte finansielle informasjonen består av konsernet og konsernets eierinteresser i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter.

Konsernets konsoliderte finansielle informasjon er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering. Rapporten inneholder ikke all informasjon og noteopplysninger som kreves for årsregnskap og må leses i sammenheng med konsernregnskapet for Selvaag Bolig ASA for 2021.

For øvrig er regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet i samsvar med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2021.

2. Regnskapsmessige vurderinger, estimater og antakelser

Ledelsen må som del av utarbeidelsen av delårsregnskapet foreta vurderinger, estimater og antakelser som påvirker anvendelsen av regnskapsprinsipper og rapporterte beløp på eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader. Faktiske resultater kan avvike fra disse estimatene.

I utarbeidelsen av den konsoliderte finansielle informasjonen for kvartalet er de vesentlige vurderingene foretatt av ledelsen i anvendelsen av konsernets regnskapsprinsipper og hovedkildene til estimatusikkerhet i hovedsak de samme som ble anvendt i konsernregnskapet for regnskapsåret 2021.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2021 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

4. Segmentinformasjon

Hovedsegmentet er definert som Boligutvikling. I tillegg består segmentet Øvrig av servicetjenester, samt uallokerte inntekter og kostnader.

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

Konsernet vurderer resultatene fra segmentene basert på EBITDA etter løpende avregning. Målemetoden er definert som driftsresultat før "Avskrivning", "Øvrige gevinster (tap), netto" og "Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter". Finansinntekter og -kostnader allokteres ikke til de definerte segmentene ettersom denne typen aktiviteter styres av en sentral finansavdeling som håndterer konsernets likviditetssituasjon.

Fjerde kvartal 2022

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	506 802	18 866	525 668
Prosjektkostnad	-373 997	1 565	-372 432
Andre driftskostnader	-13 439	-68 884	-82 323
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	119 366	-48 453	70 913
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	119 366	-48 453	70 913
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-502 525	-	-502 525
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	645 691	-	645 691
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	397 478	-	397 478
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-539 470	-	-539 470
Leasingforpliktelser	-	2 489	2 489
Avskrivninger	-	-2 542	-2 542
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-8 234	-	-8 234
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	112 306	-48 506	63 800
Enheter i produksjon	1 253	I/A	I/A
Overleverte enheter	147	I/A	I/A

Fjerde kvartal 2021

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	782 239	12 991	795 230
Prosjektkostnad	-600 246	-1 136	-601 382
Andre driftskostnader	-18 347	-62 230	-80 577
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	163 646	-50 375	113 271
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	163 646	-50 375	113 271
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-696 730	-	-696 730
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 455 316	-	1 455 316
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	536 712	-	536 712
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 148 228	-	-1 148 228
Leasingforpliktelser	-	2 545	2 545
Avskrivninger	-	-2 559	-2 559
Andel resultat fra tilknyttede selskap	9 047	-	9 047
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	319 763	-50 389	269 374
Enheter i produksjon	1 323	I/A	I/A
Overleverte enheter	324	I/A	I/A

Per 31. Desember 2022

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	2 794 366	61 669	2 856 035
Prosjektkostnad	-2 234 250	954	-2 233 296
Andre driftskostnader	-34 978	-210 803	-245 781
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	525 138	-148 180	376 958
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	525 138	-148 180	376 958
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-2 729 302	-	-2 729 302
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 769 646	-	2 769 646
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	2 161 251	-	2 161 251
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-2 241 690	-	-2 241 690
Leasingforpliktelser	-	9 513	9 513
Avskrivninger	-	-9 717	-9 717
Andel resultat fra tilknyttede selskap	85 726	-	85 726
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	570 769	-148 384	422 385
Enheter i produksjon	1 253	I/A	I/A
Overleverte enheter	585	I/A	I/A

Per 31. Desember 2021

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	3 250 572	57 571	3 308 143
Prosjektkostnad	-2 536 524	-1 510	-2 538 034
Andre driftskostnader	-54 967	-191 638	-246 605
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	659 081	-135 577	523 504
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	659 081	-135 577	523 504
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-3 125 757	-	-3 125 757
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	3 220 361	-	3 220 361
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	2 427 795	-	2 427 795
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-2 507 183	-	-2 507 183
Leasingforpliktelser	-	10 181	10 181
Avskrivninger	-	-10 272	-10 272
Andel resultat fra tilknyttede selskap	109 696	-	109 696
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	783 993	-135 668	648 325
Enheter i produksjon	1 323	I/A	I/A
Overleverte enheter	894	I/A	I/A

5. Varelager - eiendom

Konsernet har tomter og bygg som utgjør eiendom og er ment for salg i ordinær virksomhet, som er under bygging eller utvikling for slikt salg. Varelageret omfatter dermed

tomter, eiendom for videresalg, og eiendom under utvikling og bygging. Varelager vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2022	Q3 2022	2021
Råtomt	719 324	805 165	1 033 800
Prosjekter under utvikling	3 384 214	3 189 475	2 872 244
Ferdigstilte enheter	169 671	130 188	166 422
Regnskapsført verdi	4 273 209	4 124 828	4 072 466

6. Prosjektkostnader og EBITDA

Konsernet kostnadsfører alle direkte henførbare kostnader i byggeprosjekter som prosjektkostnader. Dette inkluderer

også finanskostnader. Nedenfor er en splitt som viser prosjektkostnaden og EBITDA med og uten finanskostnader.

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2022	Q4 2021	2 022	2 021
Prosjektkostnader	-514 423	-1 212 898	-2 313 735	-2 617 422
hvorav:				
Finanskostnader	-20 414	-45 079	-84 995	-97 257
Øvrige prosjektkostnader	-494 009	-1 167 819	-2 228 740	-2 520 165

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2022	Q4 2021	2022	2021
EBITDA ¹	66 342	271 933	432 102	658 597
EBITDA margin	9,9 %	17,5 %	14,9 %	19,4 %
EBITDA justert ²	86 756	317 012	517 097	755 854
EBITDA margin justert	13,0 %	20,4 %	17,9 %	22,2 %

¹ EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrukket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap).

² EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene.

EBITDA-marginene påvirkes positivt av at resultater fra deleide prosjekter presenteres netto og ikke er inkludert i omsetningen. For mer informasjon henvises det til note 8

proporsjonal konsolidering som viser effekten dersom de deleide selskapene hadde blitt inkludert med sin andel av omsetningen, dvs. ikke presentert netto.

7. Samarbeid med Urban Property

Fra og med januar 2020 eies store deler av Selvaag Boligs (SBO) tilgjengelige tomteportefølje av Urban Property (UP). Selskapene er langsiktige og strategiske samarbeidspartnere. UP eies av Oslo Pensjonsforsikring AS, Equinor Pensjon og Selvaag AS med hver sin 30 prosentandel av aksjene, samt Rema Etablering Norge AS med 10 prosent. Selvaag AS sitt eierskap i UP medfører at UP er en nærstående part til SBO etter IFRS, men ikke etter Allmennaksjeloven. Se note 26 i konsernregnskapet for året 2020 for detaljert informasjon om transaksjonen.

UP er en solid, kapitalsterk og forutsigbar partner og samarbeidsavtalen innebærer blant annet:

- UP har en forkjøpsrett på kjøp av nye tomter SBO ønsker å utvikle.
- SBO har opsjon på å kjøpe tilbake tomten fra UP.
- Tomtene kjøpes trinnsvis tilbake av SBO for opprinnelig kjøpspris pluss en årlig opsjonspremie på (NIBOR + 3,75). I tillegg påløper det et transaksjonshonorar på 0,5 prosent når UP kjøper tomter av grunneier og 2,0 prosent når SBO kjøper fra UP.
- Avtalen inneholder finansielle covenants.

For SBO innebærer dette:

- At selskapet eliminerer behov for egenkapital til kjøp av tomter ved at SBO betaler 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt (ved byggestart) og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.
- En høyere egenkapitalavkastning.
- At en høyere andel av resultatet kan deles ut som utbytte.
- Mer effektiv og forutsigbar finansiering av eksisterende og nye tomter.
- Økt konkurransekraft ved tomtekjøp.
- Nedsiderisiko for SBO er begrenset til 48 måneders opsjonspremie (et break fee).

Transaksjonen omfattet tomter som var inndelt i Portefølje A, Portefølje B og Portefølje C. Portefølje A ble i januar 2021 konvertert til Portefølje C etter en reforhandling av samarbeidsavtalen mellom partene.

Portefølje B

Regnskapsmessig er Portefølje B behandlet som en finansieringsordning fordi SBO beholdt kontrollen over disse tomtenes. Dette innebærer at bokført verdi av Portefølje B forble uendret som varelager etter transaksjonen, mens vederlaget fra salget av Portefølje B

ble ført opp som en gjeldsforpliktelse for tilbakekjøpsavtaler (til UP) i balansen til SBO.

Opsjonspremien knyttet til tomten i Portefølje B betales kvartalsvis. Opsjonspremiene behandles regnskapsmessig tilsvarende som tomteleasrenter. Disse aktiveres som en del av varelageret og kostnadsføres som varekostnad ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i fjerde kvartal betalt og aktivert NOK 4,8 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (3,1). Totalt for året er det det betalt og aktivert opsjonspremier for NOK 15,7 millioner (17,0). SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale et fast tillegg tilsvarende 48 måneders opsjonspremie på tomten (et break fee). Ved utøvelse av opsjonen betaler SBO 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.

Portefølje C

Portefølje C omfatter tomter som konsernet har rett eller plikt til å kjøpe i fremtiden. Det er inngått en avtale som medfører at UP får tilsvarende rettigheter og plikter som konsernet har mot tomteeier i dag. SBO vil fortsatt være den formelle avtaleparten mot dagens tomteeier. Avtalen omhandler avtaler om fremtidige tomtekjøp. Etter at UP har ervervet tomten, vil SBO ha opsjon på å kjøpe tomten tilbake til nærmere avtalte vilkår.

Opsjonspremiene i Portefølje C forfaller til betaling med 50 prosent når SBO overtar tomten fra UP, mens resterende forfaller ved ferdigstillelse av det aktuelle prosjektet. Det avsettes kvartalsvis for påløpte opsjonspremier i SBO sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler og annen langsiktig gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtagelse av tomten. Det er i fjerde kvartal avsatt for og aktivert NOK 30,9 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (21,3). Totalt for året er det avsatt for og aktivert NOK 101,0 millioner (84,4). Ved utgangen av fjerde kvartal 2022 er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 174,4 millioner (85,7).

SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale akkumulert vekst i tilbakekjøpspris, samt et fast tillegg tilsvarende 48 måneders vekst i tilbakekjøpsprisen på tomten (et break fee). Ved utøvelse av opsjonen betaler SBO 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.

SBO kjøpte ikke ingen tomter fra UP i fjerde kvartal. SBO nedbetalte totalt NOK 15,5 millioner på selgerkreditter til UP i fjerde kvartal (104,0). Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 582,3 millioner ved utgangen av kvartalet (682,2).

8. Proporsjonal konsolidering tilknyttede selskap og felleskontrollerte enheter - Proformainformasjon

Selvaag Bolig gjennomfører flere av boligprosjektene som samarbeidsprosjekter med andre partnere, ofte i 50/50 samarbeid. I resultatoppstillingen etter IFRS behandles dette etter egenkapitalmetoden hvor Selvaag Boligs andel av resultat etter skatt vises på resultatlinjen Andel av resultat fra TS/FKV. Selvaag Bolig erfarer at andelen samarbeidsprosjekter er økende og i den sammenheng er det relevant å gi informasjon om hvordan

resultatoppstillingen hadde vært dersom man hadde konsolidert inn eierandelen i samarbeidsprosjekter.

I tabellen under er resultatoppstillingen etter IFRS omarbeidet hvor tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter er proporsjonalt konsolidert etter Selvaag Bolig sin eierandel i samarbeidsprosjekter.

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert	Q4 2022			Q4 2021		
	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	649 435	2 950	652 385	1 539 793	124 294	1 664 087
Øvrige inntekter	19 398	2 534	21 932	14 023	2 701	16 724
Sum driftsinntekter	668 833	5 484	674 317	1 553 816	126 995	1 680 811
Prosjektkostnader	-514 423	-10 710	-525 133	-1 212 898	-104 170	-1 317 068
Lønns- og personalkostnader	-50 216	-278	-50 494	-49 793	-409	-50 202
Avskrivninger	-2 542	-959	-3 501	-2 559	-954	-3 513
Andre driftskostnader	-29 618	-1 608	-31 226	-28 239	-5 808	-34 047
Sum driftskostnader	-596 799	-13 554	-610 353	-1 293 489	-111 340	-1 404 829
Andel av resultat fra TS/FKV	-8 234	8 234	-	9 047	-9 047	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	63 800	164	63 964	269 374	6 608	275 982
Finansinntekter	6 548	571	7 119	6 930	49	6 979
Finanskostnader	-3 744	-2 407	-6 151	-1 858	-1 016	-2 874
Netto finanskostnader	2 804	-1 836	968	5 072	-966	4 106
Resultat før skatt	66 604	-1 673	64 932	274 446	5 642	280 088
Skattekostnad	-21 191	1 673	-19 518	-55 995	-5 642	-61 637
Resultat etter skatt	45 413	-	45 413	218 451	-	218 451
EBITDA margin¹	9,9 %	N/A	10,0 %	17,5 %	N/A	16,6 %
EBITDA margin justert²	13,0 %	N/A	13,0 %	20,4 %	N/A	19,4 %

¹ EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrukket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap).

² EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se note 6.

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert

	12M 2022			12M 2021		
	IFRS	Justering andel TS/FKV	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	Justering andel TS/FKV	Proforma brutto TS/FKV
		brutto			brutto	
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	2 830 818	463 631	3 294 449	3 341 513	883 495	4 225 008
Øvrige inntekter	65 561	9 801	75 362	61 233	13 034	74 267
Sum driftsinntekter	2 896 379	473 431	3 369 810	3 402 746	896 529	4 299 275
Prosjektkostnader	-2 313 735	-329 638	-2 643 373	-2 617 422	-724 295	-3 341 717
Lønns- og personalkostnader	-139 035	-1 174	-140 209	-136 160	-1 739	-137 899
Avskrivninger	-9 717	-3 845	-13 562	-10 272	-3 850	-14 122
Andre driftskostnader	-97 233	-22 652	-119 885	-100 264	-21 375	-121 639
Sum driftskostnader	-2 559 720	-357 308	-2 917 028	-2 864 118	-751 259	-3 615 377
Andel av resultat fra TS/FKV	85 726	-85 726	-	109 697	-109 697	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	422 385	30 398	452 783	648 325	35 573	683 898
Finansinntekter	15 384	1 323	16 707	10 691	82	10 773
Finanskostnader	-12 654	-6 891	-19 545	-13 685	-3 599	-17 284
Netto finanskostnader	2 730	-5 569	-2 839	-2 994	-3 517	-6 511
Resultat før skatt	425 115	24 829	449 944	645 331	32 056	677 387
Skattekostnad	-86 262	-24 829	-111 091	-140 426	-32 056	-172 482
Resultat etter skatt	338 853	-	338 853	504 905	-	504 905
EBITDA margin¹	14,9 %	N/A	13,8 %	19,4 %	N/A	16,2 %
EBITDA margin justert²	17,9 %	N/A	16,7 %	22,2 %	N/A	19,2 %

¹ EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrukket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap).

² EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se note 6.

9. Alternative resultatmål

Konsernregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og tolkninger utgitt av International Accounting Standards Board (IASB) som godkjent av EU. I tillegg presenterer Selvaag Bolig et utvalg alternative resultatmål. Alternative resultatmål er måltall som ikke er definert i regnskapsstandardene i IFRS og er derfor ikke nødvendigvis sammenlignbare eller like på tvers av ulike selskaper. Alternative resultatmål rapporteres som et supplement, men erstatter ikke konsernregnskapet som er utarbeidet i samsvar med IFRS. Nedenfor presenteres en oversikt over hvilke alternative resultatmål som inngår i kvartalsrapporten, hvorfor de brukes og hvordan de er definert:

EBITDA:

EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrukket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap). Grunnlaget for beregningen av denne er

konsernregnskapet i henhold til IFRS, se tabell nedenfor. Konsernet presenterer denne fordi konsernledelsen mener at EBITDA gir nyttig tilleggsinformasjon om lønnsomheten av konsernets operasjonelle aktiviteter. EBITDA benyttes av mange selskaper og egner seg godt for å sammenligne lønnsomheten på tvers av selskaper.

EBITDA justert:

EBITDA justert er EBITDA, som definert ovenfor, fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se tabell nedenfor. Siden IFRS krever at finanskostnader som er aktivert som en del av varelageret skal kostnadsføres som varekostnad ved overlevering presenteres EBITDA justert for å vise lønnsomheten fra konsernets operasjonelle aktiviteter før finanskostnader. Konsernet presenterer denne fordi konsernledelsen mener at EBITDA justert gir viktig tilleggsinformasjon om den underliggende lønnsomheten av konsernets operasjonelle aktiviteter.

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2022	Q4 2021	2022	2021
Driftsresultat	63 800	269 374	422 385	648 325
Avskrivninger	2 542	2 559	9 717	10 272
EBITDA	66 342	271 933	432 102	658 597
Finanskostnader ¹	20 414	45 079	84 995	97 257
EBITDA justert	86 756	317 012	517 097	755 854

¹ Se note 6

EBITDA (løpende avregning, NGAAP):

EBITDA (løpende avregning, NGAAP) er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrukket avskrivninger, amortisering, resultatandeler fra TS/FKV og øvrige gevinster (tap). Grunnlaget for denne er fra konsernets segmentrapportering der løpende avregnings metode, som er fullføringsgrad multiplisert med salgsgrad, er benyttet, se note 4. Konsernet presenterer denne fordi konsernledelsen mener at EBITDA (løpende avregning,

NGAAP) gir viktig tilleggsinformasjon som den løpende verdiskapingen i konsernet.

Netto rentebærende gjeld:

Netto rentebærende gjeld er sum rentebærende gjeld fratrukket kontanter og kontantekvivalenter, se tabell på side 5. Konsernet presenterer denne fordi konsernledelsen mener at den er en nyttig indikator på konsernets belåning, finansielle fleksibilitet og kapitalstruktur.

SELVAAG BOLIG

For mer informasjon:

Sverre Molvik, administrerende direktør Selvaag Bolig ASA
Telefon: +47 401 00 585, e-post: smo@selvaagbolig.no

Om Selvaag Bolig

Selvaag Bolig ASA er et boligutviklingselskap som styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har til enhver tid flere tusen boliger under utvikling, og fokuserer på vekstområdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim og Stockholm. Selvaag Bolig viderefører Selvaags 70 år lange historie og erfaring, og har et bredt utvalg boligtyper. Selskapets hovedkontor er på Ullern i Oslo.

www.selvaagboligasa.no