

SELVAAG BOLIG

Q1 2024

Rapport for første kvartal



Hovedpunkter i første kvartal 2024

Selvaag Bolig overleverte 179 enheter i første kvartal 2024 med tilfredsstillende resultater, gitt dagens markedssituasjon. Selskapet overleverte flere enheter enn i tilsvarende periode i fjor, men driftsinntektene var lavere fordi andelen enheter fra deleide prosjekter var høyere. Selvaag Bolig ferdigstilte flere boliger enn det som ble igangsatt, hvilket medførte at antallet boliger under bygging falt. Nyboligmarkedet i kvartalet var fortsatt utfordrende og Selvaag Boligs nettosalg i første kvartal endte på 139 boliger, sammenlignet med 116 boliger i samme periode i fjor.

- Driftsinntekter¹ NOK 628 millioner (734)
- EBITDA justert³ NOK 106 millioner (110) og ordinært EBITDA-resultat² NOK 68 millioner (88)
- Resultat før skatt NOK 67 millioner (86)
- 139 enheter solgt⁶ (116) og igangsatt bygging av 123 enheter (5)
- Ferdigstilt 236 enheter (161) og overlevert 179 enheter (150)
- Totalt 671 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 097), med en samlet salgsverdi på NOK 3 948 millioner (5 641)
- 62 prosent av boliger under bygging (69) var solgt ved utgangen av kvartalet. 75 prosent av boligene som ferdigstilles i 2024 er solgt (80)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)

	Q1 2024	Q1 2023	2023
IFRS hovedtall			
Driftsinntekter ¹	627 741	734 175	3 254 651
EBITDA ²	67 871	87 673	310 129
EBITDA justert ³	106 042	109 682	451 680
Driftsresultat	65 600	85 451	300 898
Resultat før skatt	66 975	86 020	319 477
Resultat etter skatt	55 921	65 195	244 677
Kontantstrøm fra drift	147 272	39 467	1 196 613
Netto kontantstrøm	-58 157	-201 825	-346 148
Rentebærende gjeld	1 196 730	2 339 247	1 410 212
Totale eiendeler	4 495 397	5 746 819	4 754 411
Egenkapital	2 362 857	2 415 893	2 306 964
EK-grad	52,6 %	42,0 %	48,5 %
Resultat per aksje i kroner	0,60	0,70	2,62
Segmentrapportering (NGAAP⁴)			
Driftsinntekter	547 374	595 287	2 153 082
EBITDA ⁵	44 964	71 615	202 392
EBITDA-margin	8,2 %	12,0 %	9,4 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)			
Antall solgte enheter ⁶	139	116	360
Antall igangsatte enheter	123	5	275
Antall overleverte enheter	179	150	655
Antall ferdigstilte enheter	236	161	744

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 ihht. Bustadoppføringslova i Norge og Bostadsrättslagen i Sverige. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2024	Q1 2023	2023
Sum driftsinntekter	627 741	734 175	3 254 651
Prosjektkostnader	-515 909	-579 872	-2 677 166
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-63 088	-60 115	-263 235
Sum driftskostnader	-578 997	-639 987	-2 940 401
Andel av resultat fra TS/FKV	16 856	-8 737	-13 352
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	65 600	85 451	300 898
Netto finansposter	1 375	569	18 579
Resultat før skatt	66 975	86 020	319 477
Skattekostnad	-11 054	-20 825	-74 800
Resultat etter skatt	55 921	65 195	244 677

Resultat første kvartal 2024

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 627,7 millioner i første kvartal 2024 (734,2). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 607,1 millioner (717,4). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 179 enheter i perioden (150), hvorav 127 var fra konsoliderte prosjektselskaper (137) og 52 var Selvaag Boligs andel fra deleide selskaper (13).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 515,9 millioner i kvartalet (579,9), hvorav NOK 38,2 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (22,0). De samlede prosjektkostnadene er i hovedsak byggekostnader fra overleverte boliger, samt kostnader fra prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader endte på NOK 63,1 millioner i perioden (60,1), hvorav NOK 32,3 millioner var lønns- og personalkostnader (29,0). Videre ble det i perioden balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 5,3 millioner (4,8). Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 28,5 millioner kroner i perioden (28,9), hvorav NOK 10,8 millioner var salgs- og markeds kostnader (10,0).

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var NOK 16,9 millioner i perioden (-8,7). Økningen sammenlignet med første kvartal 2023 skyldes i hovedsak flere overleverte enheter i deleide prosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK 67,9 millioner i kvartalet (87,7), tilsvarende en margin på 10,8 prosent (11,9). EBITDA justert for andelen av prosjektkostnadene som er finanskostnader endte på NOK 106,0 millioner (109,7), tilsvarende en margin på 16,9 prosent (14,9). Økningen i EBITDA-margin sammenlignet med første kvartal i fjor skyldes i hovedsak positivt bidrag fra deleide prosjekter. Resultater fra deleide prosjekter rapporteres netto og omsetning fra disse er derfor ikke inkludert i rapportert omsetning for konsernet. For mer informasjon henvises det til Note 8 - Proporsjonal konsolidering.

Konsernets samlede avskrivninger i kvartalet utgjorde NOK 2,3 millioner (2,2). Driftsresultatet endte dermed på NOK 65,6 millioner (85,5).

Netto finansposter var på NOK 1,4 millioner (0,6). Resultat før skatt endte på NOK 67,0 millioner i kvartalet (86,0).

Skattekostnaden for perioden ble NOK 11,1 millioner (20,8), slik at konsernets resultat etter skatt for første kvartal 2024

endte på NOK 55,9 millioner (65,2). Av resultatet knytter NOK 55,9 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (65,2) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i første kvartal var NOK 147,3 millioner (39,5). Økningen fra samme periode i fjor skyldes hovedsakelig flere overleverte enheter og positiv effekt fra netto endring i varelager.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 29,2 millioner i kvartalet (-62,7). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig at det i 2023 ble gjort utbetalinger knyttet til finansiering av deleide selskaper, samt at det i første kvartal 2024 ble mottatt utbytte fra deleid selskap.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK -234,6 millioner i kvartalet (-178,6). Endringen fra fjoråret skyldes i hovedsak lavere opptrekk og økt nedbetaling av byggelån.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 208,4 millioner (410,8). Dette er en nedgang på NOK 58,2 millioner fra tre måneder tidligere, og en nedgang på NOK 202,5 millioner fra samme tid året før.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2024	Q1 2023	2023
Resultat før skatt	66 975	86 020	319 477
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	147 272	39 467	1 196 613
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	29 216	-62 694	-45 251
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-234 645	-178 598	-1 497 510
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-58 157	-201 825	-346 148
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	266 522	612 670	612 670
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	208 365	410 845	266 522

Finansiell stilling

Ved utgangen av første kvartal 2024 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 2 967,5 millioner, mot NOK 3 199,5 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 161,4 millioner ved utgangen av første kvartal 2023. Det henvises til Note 5 for ytterligere spesifisering av varelageret.

Konsernets kundefordringer var NOK 81,8 millioner ved utgangen av kvartalet. Til sammenligning var kundefordringene ved utgangen av foregående kvartal NOK 60,2 millioner og NOK 104,3 millioner på samme tid året før. Økningen i perioden skyldes boliger som ble overlevert mot slutten av inneværende kvartal, der oppgjør ble forskjøvet til neste kvartal. Dette anses som normale svingninger og innebærer ingen kredittrisiko da midlene står

på klientkonto hos oppgjørsmidler fra overlevering av bolig til endelig mottak av oppgjør.

Egenkapitalen ved utgangen av kvartalet var på NOK 2 362,9 millioner (2 415,9), tilsvarende en egenkapitalandel på 52,6 prosent (42,0). Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,8 millioner av egenkapitalen (7,8).

Ved utgangen av første kvartal hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 267,4 millioner (444,7). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 14,1 millioner (96,0).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 1 196,7 millioner (2 339,2). Av dette var NOK 634,0 millioner var langsiktig gjeld (1 194,2), mens NOK 562,7 millioner var kortsiktig (1 145,0). Av den

kortsiktige gjelden var NOK 434,8 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (587,2). Se Note 7 for mer informasjon.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 95,0 millioner (204,7). Det relativt lave nivået 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.

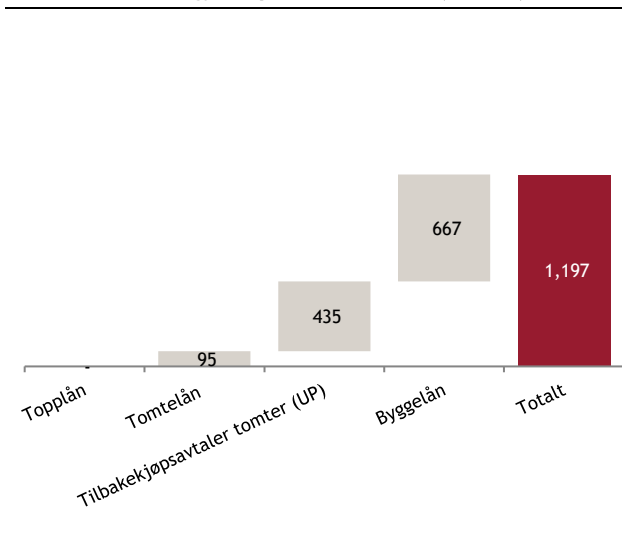
Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2025. Avtalen inneholder finansielle covenants, se Note 10. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med årlig fornyelse med samme bank på NOK 150 millioner. Per 31. mars 2024 var det ikke trukket på noen av kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2024	Q1 2023	2023
Langsiktig rentebærende gjeld	634 015	1 194 225	681 776
Kortsiktig rentebærende gjeld	127 873	557 790	323 826
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	434 842	587 232	404 610
Kontanter og kontantekvivalenter	-208 365	-410 845	-266 522
Netto rentebærende gjeld	988 365	1 928 402	1 143 690

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. mars 2024 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 95 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 435 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 667 millioner.

Rentebærende gjeld per 31.3.2024 (NOKm)



Rentekostnader på tomtelån belastes 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 gjennom byggeperioden og belastes varekostnaden på samme måte.

31. mars 2024 ble det aktivert renter knyttet til tomtelån på NOK 38 millioner, mens renter knyttet til tomtelån på NOK 57 millioner ble belastet resultatet.

I forbindelse med transaksjonen med Urban Property (UP) i 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 første kvartal betalt og aktivert NOK 5,9 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (4,9).

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 første kvartal avsatt for og aktivert NOK 51,9 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (35,2). Ved utgangen av første kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 383,4 millioner (209,6).

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 første kvartal 2024

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q1 24	Q1 23	Q1 24	Q1 23	Q1 24	Q1 23
Boligutvikling (NGAAP)	531 582	579 538	80 443	105 325	90 740	105 579
Øvrig	15 792	15 749	-35 479	-33 710	-35 874	-34 046
IFRS justeringer	80 367	138 888	22 907	16 058	10 734	13 918
Sum konsern (IFRS)	627 741	734 175	67 871	87 673	65 600	85 451

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i første kvartal 2024 var på NOK 531,6 millioner (579,5). Inntektene i perioden kommer fra totalt 16 prosjekter i produksjon (17).

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og utgjorde NOK 451,1 millioner i kvartalet (474,2).

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 80,4 millioner i perioden (105,3). Det tilsvarer en resultatmargin på 15,1 prosent (18,2).

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 første kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 15,8 millioner (15,7), mens driftskostnadene utgjorde NOK 51,3 millioner (49,5). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt andre driftskostnader. EBITDA endte dermed på NOK -35,5 millioner (-33,7).

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 i Norge og Bostadsrättslagen i Sverige. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

Drift

I løpet av kvartalet ble det solgt brutto 154 boliger med en samlet verdi på NOK 868 millioner. Salget fordelte seg på 153 boliger i Norge og en bolig i Sverige. Selvaag Boligs andel utgjorde 139 enheter med en samlet verdi på NOK 760 millioner.

I løpet av kvartalet ble det igangsatt bygging av 123 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet hadde 671 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 3,9 milliarder. Totalt ble det ferdigstilt 236 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 første kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

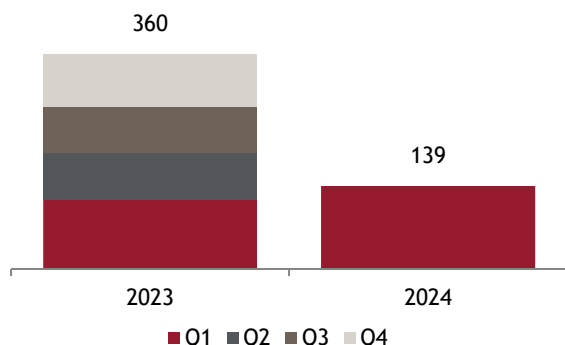
	Q1 23	Q2 23	Q3 23	Q4 23	Q1 24
Antall solgte enheter	116	79	77	88	139
Antall igangsatte enheter	5	83	57	130	123
Antall ferdigstilte enheter	161	162	90	331	236
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	37	43	60	95	126
Antall ferdigstilte solgte ikke overleverte enheter	10	11	10	30	56
Antall overleverte enheter	150	155	74	276	179
Antall enheter under bygging	1 097	1 018	985	784	671
Andel solgte enheter under bygging	69 %	68 %	69 %	62 %	62 %
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	5 641	5 458	5 292	4 496	3 948

Kjøp og salg av eiendom

Selvaag Bolig har i løpet av kvartalet kjøpt to tomter fra samarbeidspartner Urban Property for til sammen NOK 69 millioner, se også Note 7.

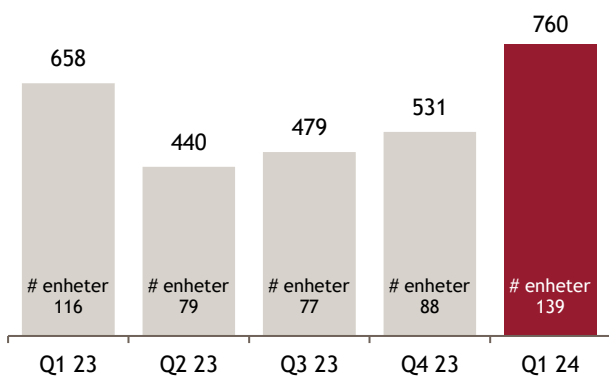
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 139 enheter i første kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsverdien av de 139 solgte enhetene var på NOK 760 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 116 enheter til en verdi av NOK 658 millioner, mens det i foregående kvartal ble solgt 88 enheter til verdi av NOK 531 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av kvartalet hadde Selvaag Bolig salgsstart på to prosjekter som til sammen omfatter 70 boliger (103).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Skårerløkka - Mathildetunet	43	Leiligheter	Stor-Oslo
Lervig Brygge - Kanaltunet	27	Leiligheter	Stavanger
Totalt	70		

Det ble igangsatt bygging av 123 enheter (5) i løpet av perioden, og ved utgangen av kvartalet hadde Selvaag Bolig

671 enheter (1 097) under bygging. De 671 enhetene fordelte seg på 536 enheter i Stor-Oslo, 44 enheter i Trondheim og 91 enheter i Stavanger.

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 salgsverdien av de 671 enhetene som var under bygging ved utgangen av kvartalet (1 097), var på NOK 3 948 millioner (5 641).

Gjennom kvartalet ble det ferdigstilt 236 enheter (161). Det ble overlevert 179 enheter (150). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter som fordelte seg på sju prosjekter.

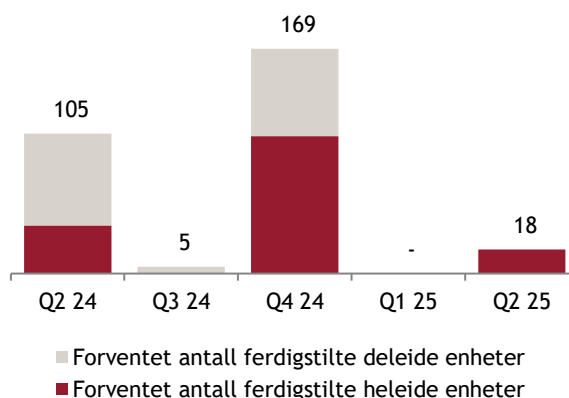
Ved utgangen av perioden hadde konsernet 126 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (37). Konsernet hadde også 56 ferdigstilte enheter som var solgt, men ikke overlevert ved utgangen av perioden (10). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 127 i konsoliderte prosjektselskaper (137) og 52 var andel i deleide prosjektselskaper (13).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Skårerbyen Gårdskvartalet	80	Leiligheter	Stor-Oslo
Skifabrikken Hus E	32	Leiligheter	Stor-Oslo
Kaldnes Sjøparken	22	Leiligheter	Stor-Oslo
Sandsli 360	64	Leiligheter	Bergen
Ringve Pluss	38	Leiligheter	Trondheim
Totalt	236		

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i andre kvartal 2024 ventet ferdigstillelse av 105 enheter. For året 2024 som helhet antas ferdigstillelse av totalt 515 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av første kvartal 2024 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 6 699 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 81,2 prosent av totalt antall utestående aksjer. Største aksjonær var Selvaag AS, med en eierandel på 53,5 prosent.

Selvaag Boligs aksjekurs har i løpet av kvartalet variert mellom NOK 31,20 og NOK 37,00. Aksjekursen ved utgangen av kvartalet var NOK 36,40, mot NOK 33,10 ved utgangen av fjerde kvartal 2023, slik at aksjekursen er opp 10,0 prosent i løpet av perioden.

Totalt ble det i kvartalet omsatt i overkant av 4,7 millioner aksjer, tilsvarende 5,0 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 156,2 millioner, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på i overkant av NOK 2,5 millioner.

20 største aksjonærer per 31.3.2024

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
PARETO INVEST NORGE AS	4 680 572	5,0 %
PERESTROIKA AS	3 443 837	3,7 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	3 266 051	3,5 %
The Northern Trust Comp, London Br	2 186 000	2,3 %
EGD CAPITAL AS	1 704 752	1,8 %
SANDEN EQUITY AS	1 660 000	1,8 %
HAUSTA INVESTOR AS	1 589 000	1,7 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 067 454	1,1 %
Goldman Sachs International	965 549	1,0 %
The Northern Trust Comp, London Br	840 200	0,9 %
BANAN II AS	830 000	0,9 %
Brown Brothers Harriman & Co.	684 331	0,7 %
Brown Brothers Harriman & Co.	504 667	0,5 %
Sverre Molvik	491 387	0,5 %
Øystein Klungland	491 387	0,5 %
BNP Paribas	450 000	0,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB	399 628	0,4 %
KBC Bank NV	388 089	0,4 %
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS	342 249	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	76 165 240	81,2 %
Øvrige aksjonærer	17 600 448	18,8 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

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 første kvartal 2024 var 62 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 75 prosent av selskapets planlagte ferdigstillelser i 2024 solgt.

For en utfyllende redegjørelse av selskapets risiko- og usikkerhetsfaktorer henvises det til årsrapport for 2023 som er tilgjengelig på selskapets nettsider.

Fremtidsutsikter

Selvaag Bolig er godt posisjonert med store prosjekter sentralt i 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. De siste to årene har etterspørselen imidlertid vært negativt påvirket av økte boliglånsrenter og redusert kjøpekraft i husholdningene. Kombinert med høye byggekostnader har dette ført til utsatte salgs- og byggestarter for en rekke aktører. I løpet av kvartalet hadde Selvaag Bolig nye salgsstarter i to prosjekter med 70 boliger, og opplevde tilfredsstillende salg markedsforholdene tatt i betraktning. Det er planlagt salgsstart av ytterligere 350 boliger i andre kvartal.

Ettersom Selvaag Bolig har ferdigstilt flere boliger enn selskapet har igangsatt, har antall boliger under bygging falt

betydelig de siste to årene. Denne utviklingen fortsatte i første kvartal. Årsaken er både boligmarkedsforhold og at byggekostnadene har vært høye over tid. Selskapet opplever nå at byggekostnadene har stabilisert seg på et nivå som gjør det mulig å gjennomføre bygging av flere prosjekter fremover. Usikkerhet knyttet til utviklingen i nyboligsalget vil imidlertid fortsatt kunne påvirke igangsetting av nye prosjekter, og dermed også antall boliger under bygging for selskapet.

Selvaag Bolig er godt rustet organisatorisk, operasjonelt og finansielt til å ivareta og styrke sin markedsposisjon fremover. Selskapet har fortsatt en god ordresreserve, solid tomtebank i selskapets satsningsområder og tilgjengelig kapital gjennom avtalen med Urban Property (UP) til kjøp av nye tomter.

Transaksjoner med nærstående

Urban Property (UP) er nærstående part med selskapet etter regnskapsreglene, som medfører at løpende opsjonspremier, samt salg og tilbakekjøp av tomter anses som nærstående transaksjoner, se note 7 for ytterligere informasjon. Selvaag Bolig har i løpet av kvartalet kjøpt tilbake to tomter fra UP for totalt NOK 69 millioner, se også note 7.

Videre har Selvaag Bolig i første kvartal inngått avtale om salg av en hel blokk på 46 leiligheter til Selvaag Utleiebolig AS, et heleid datterselskap av Selvaag AS. Transaksjonsverdien er på NOK 180 millioner og forventet overlevering er i fjerde kvartal 2025.

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

Boligmarkedet

Samlet for Norge har det vært høy salgsaktivitet i bruktboligmarkedet hittil i år. Det er både lagt ut og solgt flere boliger enn i samme periode i 2022 og 2023 og varelageret som har vært høyt i en rekke områder har falt tilbake til normale nivåer. Varelageret i Bergen og Stavangerområdet er fortsatt rekordlavt.

Prisutviklingen var ulik i Selvaag Boligs respektive kjerneområder. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var de nasjonale bruktboligprisene 1,2 prosent høyere ved utgangen av første kvartal enn ett år tidligere, og sesongjustert 1,2 prosent høyere enn ved utgangen av fjerde kvartal 2023. I Oslo med Bærum økte prisene med 0,4 prosent i kvartalet og var 1,2 prosent høyere enn ved utgangen av første kvartal

2023. I Akershus utenom Bærum økte prisene med 1,0 prosent og var 0,5 prosent høyere enn ett år tidligere. I Stavanger økte prisene med 2,4 prosent i kvartalet og var 5,4 prosent høyere enn på samme tid i 2023. Prisene i Bergen økte med 2,5 prosent i første kvartal og var 1,4 prosent høyere enn året før. I Trondheim økte prisene med 1,3 prosent og var 1,5 prosent høyere enn ett år tidligere.

Selvaag Bolig solgte 154 boliger brutto for 868 millioner kroner i første kvartal 2024. Nettosalget, det vil si salg justert for Selvaag Boligs eierandel i samarbeidsprosjekter, var 139 boliger for 760 millioner kroner, som er det høyeste på sju kvartaler.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q1 2024	Q1 2023	2023
Salgsinntekter	611 264	717 413	3 186 235
Øvrige inntekter	16 477	16 762	68 416
Sum driftsinntekter	627 741	734 175	3 254 651
Prosjektkostnader	-515 909	-579 872	-2 677 166
Lønns- og personalkostnader	-32 283	-29 028	-145 318
Avskrivninger	-2 271	-2 222	-9 231
Andre driftskostnader	-28 534	-28 865	-108 686
Sum driftskostnader	-578 997	-639 987	-2 940 401
Andel av resultat fra TS/FKV	16 856	-8 737	-13 352
Driftsresultat	65 600	85 451	300 898
Finansinntekter	4 298	3 490	29 778
Finanskostnader	-2 923	-2 921	-11 199
Netto finanskostnader	1 375	569	18 579
Resultat før skatt	66 975	86 020	319 477
Skattekostnad	-11 054	-20 825	-74 800
Resultat etter skatt	55 921	65 195	244 677
Øvrige resultatelementer			
Omregningsdifferanser	-28	4 815	1 796
Totalresultat for perioden	55 893	70 010	246 473

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	11	19	44
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	55 910	65 176	244 633

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	11	19	44
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	55 882	69 991	246 429

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,60	0,70	2,62
----------------------------------------------------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q1 2024	Q1 2023	2023
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Goodwill		383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		12 571	9 551	9 767
Bruksretteiendeler leieavtaler		8 431	15 889	10 295
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		228 631	231 482	229 985
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		148 737	131 735	161 314
Andre anleggsmidler	7	432 439	287 459	408 503
Sum anleggsmidler		1 214 185	1 059 492	1 203 240
Omløpsmidler				
Varelager (eiendom)	5, 7	2 967 547	4 161 355	3 199 454
Kundefordringer		81 813	104 257	60 194
Andre kortsiktige fordringer		23 487	10 870	25 001
Kontanter og kontantekvivalenter		208 365	410 845	266 522
Sum omløpsmidler		3 281 212	4 687 327	3 551 171
SUM EIENDELER		4 495 397	5 746 819	4 754 411
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 355 008	2 408 080	2 299 126
Ikke-kontrollerende interesser		7 849	7 813	7 838
Sum egenkapital		2 362 857	2 415 893	2 306 964
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Pensjonsforpliktelser		1 147	1 090	1 147
Forpliktelse ved utsatt skatt		73 476	61 078	73 476
Avsetninger		70 215	66 999	70 215
Annen langsiktig gjeld	7	385 781	301 458	385 745
Langsiktige leieforpliktelser		2 504	8 884	2 749
Langsiktig rentebærende gjeld		634 015	1 194 225	681 776
Sum langsiktig gjeld		1 167 138	1 633 734	1 215 108
Kortsiktig gjeld				
Kortsiktige leieforpliktelser		6 381	7 941	8 181
Kortsiktig rentebærende gjeld		127 873	557 790	323 826
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	434 842	587 232	404 610
Leverandørgjeld		74 247	56 309	73 094
Betalbar skatt		54 636	43 268	66 378
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		267 423	444 652	356 250
Sum kortsiktig gjeld		965 402	1 697 192	1 232 339
Sum gjeld		2 132 540	3 330 926	2 447 447
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		4 495 397	5 746 819	4 754 411

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 2024	187 279	1 394 857	700 629	10 102	3 528	2 729	2 299 125	7 839 *)	2 306 964
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	55 910	55 910	11	55 921
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-28	-	-	-28	-	-28
Egenkapital per 31. mars 2024	187 279	1 394 857	700 629	10 074	3 528	58 639	2 355 007	7 850 *)	2 362 857
Egenkapital per 1. januar 2023	187 440	1 394 857	700 629	8 306	3 528	43 327	2 338 088	7 795 *)	2 345 883
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	65 176	65 176	19	65 195
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	4 815	-	-	4 815	-	4 815
Egenkapital per 31. mars 2023	187 440	1 394 857	700 629	13 121	3 528	108 503	2 408 079	7 814 *)	2 415 893
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-281 163	-281 163	-	-281 163
Tilbakekjøp av aksjer	-	1 832	-	-	-	-25 697	-27 529	-	-27 529
Salg av aksjer til ansatte	1 671	-	-	-	-	21 629	23 300	-	23 300
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	179 457	179 457	25	179 482
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-3 019	-	-	-3 019	-	-3 019
Egenkapital per 31. desember 2023	187 279	1 394 857	700 629	10 102	3 528	2 729	2 299 125	7 839 *)	2 306 964

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	Q1 2024	Q1 2023	2023
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
Resultat før skatt		66 975	86 020	319 477
Betalt skatt		-22 796	-41 160	-64 821
Avskrivninger		2 271	2 222	9 231
Andel av resultat fra TS/FKV		-16 856	8 737	13 352
Endring i varelager (eiendom)	5	251 313	142 473	1 195 705
Endring i kundefordringer		-21 619	-22 802	21 261
Endring i leverandørgjeld		1 153	-43 034	-26 249
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		23 593	-985	-89 573
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		-136 762	-92 004	-181 771
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		147 272	39 467	1 196 613
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-	316
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-3 207	-1 982	-3 659
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter avhendet		-	-	-
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter overtatt		-	-	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-5 000	-	-
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		12 423	-	45 573
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-	-60 712	-97 904
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		25 000	-	10 423
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		29 216	-62 694	-45 251
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	317 361	409 155	1 706 662
Nedbetaling av gjeld	7	-520 872	-560 989	-2 796 129
Betalte renter		-29 377	-25 328	-108 061
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-2 045	-1 696	-7 861
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-	-	-281 163
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-	-	-27 529
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		288	260	16 571
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-234 645	-178 598	-1 497 510
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-58 157	-201 825	-346 148
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		266 522	612 670	612 670
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		208 365	410 845	266 522

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 2023.

For øvrig er regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet i samsvar med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2023.

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 2023.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2023 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.

Første kvartal 2024

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	531 582	15 792	547 374
Prosjektkostnad	-438 439	-974	-439 413
Andre driftskostnader	-12 700	-50 297	-62 997
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	80 443	-35 479	44 964

Avstemming EBITDA til Driftsresultat:

EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	80 443	-35 479	44 964
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-525 106	-	-525 106
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	605 473	-	605 473
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	433 888	-	433 888
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-510 384	-	-510 384
Leiekostnader	-	2 180	2 180
Avskrivninger	-	-2 271	-2 271
Andel resultat fra tilknyttede selskap	16 856	-	16 856
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	101 170	-35 570	65 600
Enheter i produksjon	671	I/A	I/A
Overleverte enheter	179	I/A	I/A

Første kvartal 2023

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	579 538	15 749	595 287
Prosjektkostnad	-463 205	-443	-463 648
Andre driftskostnader	-11 008	-49 016	-60 024
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	105 325	-33 710	71 615

Avstemming EBITDA til Driftsresultat:

EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	105 325	-33 710	71 615
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-571 606	-	-571 606
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	710 493	-	710 493
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	462 141	-	462 141
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-578 365	-	-578 365
Leiekostnader	-	2 132	2 132
Avskrivninger	-	-2 222	-2 222
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-8 737	-	-8 737
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	119 251	-33 800	85 451
Enheter i produksjon	1 097	I/A	I/A
Overleverte enheter	150	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)	Q1 2024	Q1 2023	2023
Råtomt	662 056	725 568	667 305
Prosjekter under utvikling	1 461 942	3 287 912	1 959 180
Ferdigstilte enheter	843 549	147 875	572 969
Regnskapsført verdi	2 967 547	4 161 355	3 199 454

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)	Q1 2024	Q1 2023	2023
Prosjektkostnader	-515 909	-579 872	-2 677 166
hvorav:			
Finanskostnader	-38 171	-22 009	-141 551
Øvrige prosjektkostnader	-477 738	-557 863	-2 535 615

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2024	Q1 2023	2023
EBITDA ¹	67 871	87 673	310 129
EBITDA margin	10,8 %	11,9 %	9,5 %
EBITDA justert ²	106 042	109 682	451 680
EBITDA margin justert	16,9 %	14,9 %	13,9 %

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 med 40 prosent av aksjene, Equinor Pensjon med 30 prosent, Selvaag AS med 20 prosent og 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 trinnvis 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.
- SBO betaler 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt (ved byggestart) og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.
- Dersom SBO velger å ikke utøve opsjonen på en tomt påløper det 48 måneders opsjonspremie (et break fee).
- Avtalen inneholder finansielle covenants, se note 10.

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 tomtelånsrenter. Disse aktiveres som en

del av varelageret og kostnadsføres som varekostnad ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i første kvartal betalt og aktivert NOK 5,9 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (4,9). 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, hvor UP vil være den formelle avtalepart mot tomteeier. 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, mens gjestående ikke betalt opsjonspremie reklassifiseres til kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Det er i første kvartal avsatt for og aktivert NOK 51,9 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (35,2). Ved utgangen av første kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 383,4 millioner (209,6).

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 har i løpet av kvartalet kjøpt tilbake to tomter fra UP for totalt NOK 69 millioner. Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 434,8 millioner ved utgangen av kvartalet (587,2). Av dette utgjorde NOK 286,1 millioner gjeld portefølje B (292,6) og NOK 148,7 millioner selgerkreditter (294,6).

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	Q1 2024			Q1 2023		
	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	611 264	238 492	849 756	717 413	48 248	765 661
Øvrige inntekter	16 477	2 004	18 481	16 762	2 338	19 100
Sum driftsinntekter	627 741	240 496	868 237	734 175	50 586	784 761
Prosjektkostnader	-515 909	-209 252	-725 161	-579 872	-53 809	-633 681
Lønns- og personalkostnader	-32 283	-266	-32 549	-29 028	-277	-29 305
Avskrivninger	-2 271	-1 100	-3 371	-2 222	-981	-3 203
Andre driftskostnader	-28 534	-3 625	-32 159	-28 865	-5 009	-33 874
Sum driftskostnader	-578 997	-214 243	-793 240	-639 987	-60 075	-700 062
Andel av resultat fra TS/FKV	16 856	-16 856	-	-8 737	8 737	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	65 600	9 398	74 998	85 451	-752	84 700
Finansinntekter	4 298	348	4 646	3 490	448	3 938
Finanskostnader	-2 923	-3 521	-6 444	-2 921	-1 398	-4 319
Netto finanskostnader	1 375	-3 173	-1 798	569	-950	-381
Resultat før skatt	66 975	6 225	73 200	86 020	-1 702	84 319
Skattekostnad	-11 054	-6 224	-17 278	-20 825	1 701	-19 124
Resultat etter skatt	55 921	-	55 921	65 195	-	65 195
EBITDA¹	67 871	10 497	78 368	87 673	229	87 902
EBITDA margin¹	10,8 %	N/A	9,0 %	11,9 %	N/A	11,2 %
EBITDA justert²	106 042	28 261	134 303	109 682	2 043	111 725
EBITDA margin justert²	16,9 %	N/A	15,5 %	14,9 %	N/A	14,2 %

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)	Q1 2024	Q1 2023	2023
Driftsresultat	65 600	85 451	300 898
Avskrivninger	2 271	2 222	9 231
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
EBITDA	67 871	87 673	310 129
Finanskostnader ¹	38 171	22 009	141 551
EBITDA justert	106 042	109 682	451 680

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.

10. Finansielle covenants

Samarbeidsavtalen med Urban Property, omtalt i note 7, inneholder følgende finansielle covenants:

- Egenkapital > NOK 1 500 millioner
- Gjeldsgrad < 50 prosent. Gjeldsgrad er definert som: $\text{Nettogjeld} / (\text{Nettogjeld} + \text{Egenkapital})$
- $\text{Nettogjeld} / \text{rullerende 12 måneders EBITDA} < 3$
- Maksimalt 2,5 års akkumulert, ikke betalt opsjonspremie. Denne består av tre elementer multiplisert med hverandre: (Laveste av markedsverdi eller kjøpspris av tomtene i UP) X (årlig opsjonspremie på 3 måneders NIBOR + 375 basispunkter) X (2,5 år)

I beregningen av nettogjeld skal byggelån og gjeld på portefølje B i Selvaag Bolig sin balanse ekskluderes. Samtidig skal akkumulert påløpt opsjonspremie og selgerkreditt inkluderes i beregningen.

Ved brudd på finansielle covenants skal UP godkjenne utbytte eller andre uttak i Selvaag Bolig frem til covenants igjen er overholdt. Etter 6 måneder brudd øker opsjonspremien med 25 punkter frem til covenants igjen er overholdt.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2025. Per 31. mars 2024 var det ikke trukket på denne. Avtalen inneholder følgende finansielle covenants:

- Egenkapitalandel skal utgjøre minimum 25 prosent
- Gjennomsnittlig salgsgrad for boliger i produksjon skal minimum utgjøre 60 prosent. Ved verdi mellom 60 og 65 prosent skal långiver godkjenne trekk på fasiliteten og marginen økes med 50 basispunkter

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 75 år lange historie og erfaring, og har et bredt utvalg boligtyper. Selskapets hovedkontor er på Ullern i Oslo.

www.selvaagboligasa.no