

SELVAAG BOLIG

Q3 2023

Rapport for tredje kvartal



Hovedpunkter i tredje kvartal 2023

Selvaag Bolig overleverte 74 enheter i tredje kvartal 2023. Både omsetning og resultat per aksje er lavere enn i samme kvartal i 2022 hovedsakelig på grunn av færre overleverte enheter og lavere marginer i ferdigstilte prosjekter. Nyboligmarkedet har vært rolig i kvartalet på grunn av økende boliglånsrente, høye byggekostnader og generell makroøkonomisk usikkerhet.

- Driftsinntekter¹ NOK 437 millioner (905)
- EBITDA justert³ NOK 44 millioner (137) og ordinært EBITDA-resultat² NOK 26 millioner (108)
- Resultat før skatt NOK 26 millioner (107)
- 77 enheter solgt⁶ (83) og igangsatt bygging av 57 enheter (68)
- Ferdigstilt 90 enheter (142) og overlevert 74 enheter (144)
- Totalt 985 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 268), med en samlet salgsverdi på NOK 5 292 millioner (6 225)
- 69 prosent av boliger under bygging (73) solgt ved utgangen av kvartalet. 85 prosent av boligene som ferdigstilles i 2023 er solgt (94)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2023	Q3 2022	9M 2023	9M 2022	2022
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter ¹	436 847	905 389	2 007 950	2 227 546	2 896 379
EBITDA ²	26 276	108 164	179 939	365 760	432 102
EBITDA justert ³	43 946	137 045	249 058	430 341	517 097
Driftsresultat	23 934	105 757	173 067	358 585	422 385
Resultat før skatt	26 316	107 337	182 058	358 511	425 115
Resultat etter skatt	19 605	79 072	136 358	293 440	338 853
Kontantstrøm fra drift	243 845	126 078	381 720	115 042	63 441
Netto kontantstrøm	-198 789	65 303	-419 705	247 367	85 235
Rentebærende gjeld	2 162 520	2 567 207	2 162 520	2 567 207	2 485 790
Totale eiendeler	5 436 907	6 091 589	5 436 907	6 091 589	5 949 559
Egenkapital	2 177 861	2 286 869	2 177 861	2 286 869	2 345 883
EK-grad	40,1 %	37,5 %	40,1 %	37,5 %	39,4 %
Resultat per aksje i kroner	0,21	0,85	1,46	3,15	3,63
Segmentrapportering (NGAAP⁴)					
Driftsinntekter	451 455	788 129	1 588 378	2 330 367	2 856 035
EBITDA ⁵	37 312	96 120	162 942	306 045	376 958
EBITDA-margin	8,3 %	12,2 %	10,3 %	13,1 %	13,2 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)					
Antall solgte enheter ⁶	77	83	272	404	448
Antall igangsatte enheter	57	68	145	371	517
Antall overleverte enheter	74	144	379	438	585
Antall ferdigstilte enheter	90	142	413	426	586

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 salgsggrad.

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

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2023	Q3 2022	9M 2023	9M 2022	2022
Sum driftsinntekter	436 847	905 389	2 007 950	2 227 546	2 896 379
Prosjektkostnader	-345 891	-742 064	-1 634 344	-1 799 312	-2 313 735
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-62 036	-55 338	-179 646	-163 609	-245 985
Sum driftskostnader	-407 927	-797 402	-1 813 990	-1 962 921	-2 559 720
Andel av resultat fra TS/FKV	-4 986	-2 230	-20 893	93 960	85 726
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	23 934	105 757	173 067	358 585	422 385
Netto finansposter	2 382	1 580	8 991	-74	2 730
Resultat før skatt	26 316	107 337	182 058	358 511	425 115
Skattekostnad	-6 711	-28 265	-45 700	-65 071	-86 262
Resultat etter skatt	19 605	79 072	136 358	293 440	338 853

Resultat tredje kvartal 2023

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 436,8 millioner i tredje kvartal 2023 (905,4). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 419,4 millioner (888,7). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 74 enheter i perioden (144), hvorav 73 var fra konsoliderte prosjektselskaper (143) og en var Selvaag Boligs andel fra deleide selskaper (1).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 345,9 millioner i kvartalet (742,1), hvorav NOK 17,7 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (28,9). 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 62,0 millioner i perioden (55,3), hvorav NOK 37,0 millioner var lønns- og personalkostnader (33,8). Videre ble det i perioden balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 4,7 millioner (4,2). Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 22,7 millioner kroner i perioden (19,2), hvorav NOK 10,5 millioner (5,5) var salgs- og markeds-kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var NOK -5,0 millioner i perioden (-2,2). Negativ andel av resultat i tredje kvartal skyldes i hovedsak få overleverte enheter og påløpte salgskostnader i perioden.

Rapportert EBITDA endte på NOK 26,3 millioner i kvartalet (108,2), tilsvarende en margin på 6,0 prosent (11,9). EBITDA justert for andelen av prosjektkostnadene som er finanskostnader ble NOK 43,9 millioner (137,0), tilsvarende en margin på 10,1 prosent (15,1). Nedgangen i EBITDA-margin sammenlignet med tredje kvartal i fjor skyldes i hovedsak færre overleverte enheter og lavere marginer på enheter ferdigstilt. 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 (2,4). Driftsresultatet endte dermed på NOK 23,9 millioner (105,8).

Netto finansposter var på NOK 2,4 millioner (1,6). Resultat før skatt endte på NOK 26,3 millioner i kvartalet (107,3).

Skattekostnaden for perioden ble NOK 6,7 millioner (28,3), slik at konsernets resultat etter skatt for tredje kvartal 2023 endte på NOK 19,6 millioner (79,1). Av resultatet knytter

NOK 19,6 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (79,1) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Resultat første ni måneder 2023

I årets ni første måneder hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 2 008,0 millioner (2 227,5). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 1 893,8 millioner (2 142,5). I tillegg har konsernet i 2023 solgt tomter og en næringseiendom i Rogaland for til sammen NOK 62,9 millioner. I 2022 solgte konsernet fire tomter for til sammen NOK 38,9. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 379 boliger i perioden (438), hvorav 364 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (367) og 15 var andel fra deleide selskaper (71).

Prosjektkostnader i årets ni første måneder utgjorde NOK 1 634,3 millioner (1 799,3). Dette var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivisering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og tilknyttede selskaper var NOK 179,6 millioner i perioden (163,6). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 96,0 millioner (88,8). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 14,0 millioner på boliger under oppføring (13,5). Disse kostandene vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 76,7 millioner (67,6). Av dette utgjorde salgs- og markeds kostnader NOK 27,3 millioner (18,6).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i tredje kvartal var NOK 243,8 millioner (126,1). Økningen fra samme periode i fjor skyldes hovedsakelig positiv effekt fra oppgjør av kundefordringer.

I årets ni første måneder hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 381,7 millioner (115,0). Økningen fra samme periode i fjor skyldes i hovedsak endringer i varelager. Se note 5 for mer informasjon.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK -10,1 millioner i kvartalet (119,2). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig mottatt utbytte fra deleide selskaper i 2022.

Andel av resultat fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK -20,9 millioner (94,0). Nedgangen fra tilsvarende periode året før skyldes i hovedsak færre overleverte enheter i deleide prosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK 179,9 millioner (365,8) for årets ni første måneder, tilsvarende en margin på 9,0 prosent (16,4). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 249,1 millioner (430,3), tilsvarende en margin på 12,4 prosent (19,3). Nedgangen i EBITDA sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak lavere marginer på ferdigstilte enheter i perioden og 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 årets ni første måneder endte på NOK 173,1 millioner (358,6). Netto finansposter utgjorde NOK 9,0 millioner i perioden (-0,1).

Resultat før skatt ble NOK 182,1 millioner (358,5). Skattekostnaden er beregnet til NOK 45,7 millioner (65,1).

Konsernets resultat etter skatt for årets ni første måneder endte på NOK 136,4 millioner (293,4). Av resultatet knytter NOK 136,4 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (293,4) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

I årets ni første måneder var kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK -67,5 millioner (250,4). Endringen fra samme periode året før skyldes hovedsakelig mottatt utbytte fra deleide selskaper og oppgjør for selgerkreditter i 2022.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK -432,6 millioner i kvartalet (-180,0). Endringen fra fjoråret skyldes i hovedsak lavere opptrekk og økt nedbetaling av byggelån.

I årets ni første måneder var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK -733,9 millioner (-118,1). 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 193,0 millioner (774,8). Dette er en nedgang på

NOK 198,8 millioner fra tre måneder tidligere, og en nedgang på NOK 581,8 millioner fra samme tid året før.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2023	Q3 2022	9M 2023	9M 2022	2022
Resultat før skatt	26 316	107 337	182 058	358 511	425 115
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	243 845	126 078	381 720	115 042	63 441
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-10 079	119 239	-67 526	250 430	239 822
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-432 555	-180 014	-733 900	-118 105	-218 028
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-198 789	65 303	-419 705	247 367	85 235
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	391 754	709 499	612 670	527 435	527 435
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	192 965	774 802	192 965	774 802	612 670

Finansiell stilling

Ved utgangen av tredje kvartal 2023 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 3 949,7 millioner, mot NOK 3 878,1 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 124,8 millioner ved utgangen av tredje kvartal 2022. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifisering av varelageret.

Konsernets kundefordringer var NOK 120,5 millioner ved utgangen av kvartalet. Til sammenligning var kundefordringene NOK 322,1 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 240,0 millioner på samme tid året før. Nedgangen i kvartalet skyldes boliger som ble overlevert mot slutten av andre kvartal, slik at oppgjør ble forskjøvet til tredje 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 kvartalet var på NOK 2 177,9 millioner (2 286,9), tilsvarende en egenkapitalandel på 40,1 prosent (37,5). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 187,4 millioner i utbytte i andre kvartal (279,8) basert på resultatet i andre halvår året før. Videre ble det i tredje kvartal utbetalt utbytte på NOK 93,7 millioner (186,5) basert på resultat for første halvår 2023. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,8 millioner av egenkapitalen (7,8).

Ved utgangen av tredje kvartal hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 466,8 millioner (610,7). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 65,4 millioner (163,8).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 2 162,5 millioner (2 567,2), hvorav NOK 1 091,5 millioner var langsiktig (1 477,2), mens NOK 1 071,0 millioner var kortsiktig (1 090,0). Av den kortsiktige gjelden var NOK 490,5 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (587,3). Se note 7 for mer informasjon.

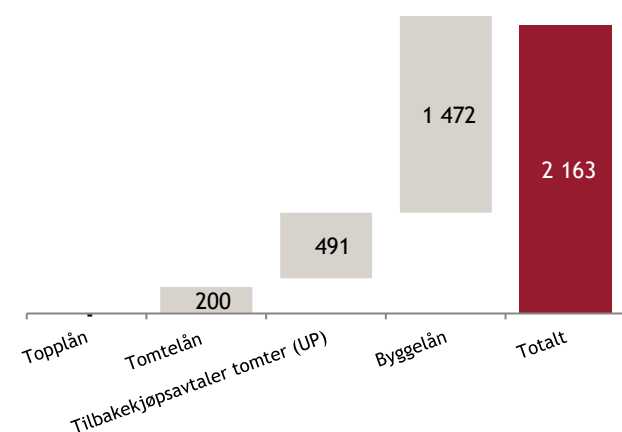
Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 200,3 millioner (237,5). Det relativt lave nivået på tomtelån skyldes at en stor andel av tomtene er finansiert gjennom Urban Property og er klassifisert som kortsiktig gjeld, tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Tomtelånene konverteres 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. Avtalen inneholder finansielle covenants, se note 10. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med årlig fornyelse med samme bank på NOK 150 millioner. Per 30. september 2023 var det ikke trukket på noen av kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2023	Q2 2023	Q3 2022	2022
Langsiktig rentebærende gjeld	1 091 547	695 641	1 477 236	1 400 352
Kortsiktig rentebærende gjeld	580 462	1 254 833	502 700	503 091
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	490 511	486 714	587 271	582 347
Kontanter og kontantekvivalenter	-192 965	-391 754	-774 802	-612 670
Netto rentebærende gjeld	1 969 555	2 045 434	1 792 405	1 873 120

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 30. september 2023 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 200 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 491 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 1 472 millioner.

Rentebærende gjeld per 30.9.2023 (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.

Per 30. september 2023 ble renter knyttet til tomtelån på NOK 143 millioner aktivert, 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 tredje kvartal betalt og aktivert NOK 5,7 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (3,9). For årets ni første måneder er det betalt og aktivert opsjonspremier på til sammen NOK 15,9 millioner (11,0).

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 tredje kvartal avsatt for og aktivert NOK 43,4 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (24,9). For årets ni første måneder er det avsatt for og aktivert opsjonspremier for NOK 118,0 millioner (70,0). Ved utgangen av tredje kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 292,3 millioner (148,2).

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 tredje kvartal 2023 og første ni måneder 2023

Tredje kvartal

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q3 23	Q3 22	Q3 23	Q3 22	Q3 23	Q3 22
Boligutvikling (NGAAP)	435 130	774 767	72 136	133 355	79 329	148 530
Øvrig	16 325	13 362	-34 824	-37 235	-35 302	-37 558
IFRS justeringer	-14 608	117 260	-11 036	12 044	-20 093	-5 215
Sum konsern (IFRS)	436 847	905 389	26 276	108 164	23 934	105 757

Jan-Sep

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	9M 23	9M 22	9M 23	9M 22	9M 23	9M 22
Boligutvikling (NGAAP)	1 539 912	2 287 564	262 618	405 772	282 673	443 216
Øvrig	48 466	42 803	-99 676	-99 727	-100 932	-100 633
IFRS justeringer	419 572	-102 821	16 997	59 715	-8 674	16 002
Sum konsern (IFRS)	2 007 950	2 227 546	179 939	365 760	173 067	358 585

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i tredje kvartal 2023 var på NOK 435,1 millioner (774,8). Inntektene i perioden kommer fra totalt 16 prosjekter i produksjon (21).

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og utgjorde NOK 363,0 millioner i kvartalet (641,4).

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 72,1 millioner i perioden (133,4). Det tilsvarer en resultatmargin på 16,6 prosent (17,2).

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 tredje kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 16,3 millioner (13,4), mens driftskostnadene utgjorde NOK 51,1 millioner (50,6). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt andre driftskostnader. EBITDA endte dermed på NOK -34,8 millioner (-37,2).

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 85 boliger med en samlet verdi på NOK 543 millioner kroner. Salget fordelte seg på 82 boliger i Norge og 3 boliger i Sverige. Selvaag Boligs andel utgjorde 77 enheter med en samlet verdi på NOK 479 millioner.

I løpet av kvartalet ble det igangsatt bygging av 57 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet hadde 985 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 5,3 milliarder. Totalt ble det ferdigstilt 90 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 tredje kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

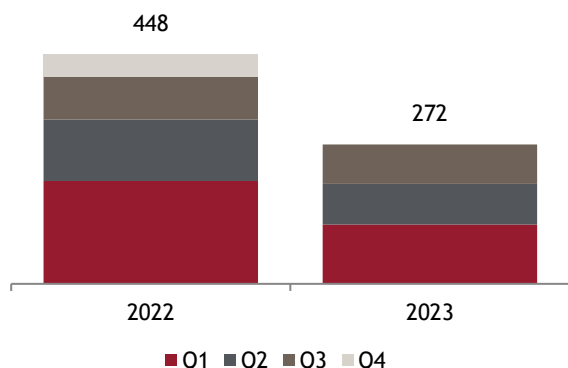
	Q3 22	Q4 22	Q1 23	Q2 23	Q3 23
Antall solgte enheter	83	44	116	79	77
Antall igangsatte enheter	68	146	5	83	57
Antall ferdigstilte enheter	142	160	161	162	90
Antall overleverte enheter	144	147	150	155	74
Antall enheter under bygging	1 268	1 253	1 097	1 018	985
Andel solgte enheter under bygging	73 %	67 %	69 %	68 %	69 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	19	31	37	43	60
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	6 225	6 408	5 641	5 458	5 292

Kjøp og salg av eiendom

Det er ikke inngått nye avtaler om kjøp eller salg av tomter i kvartalet.

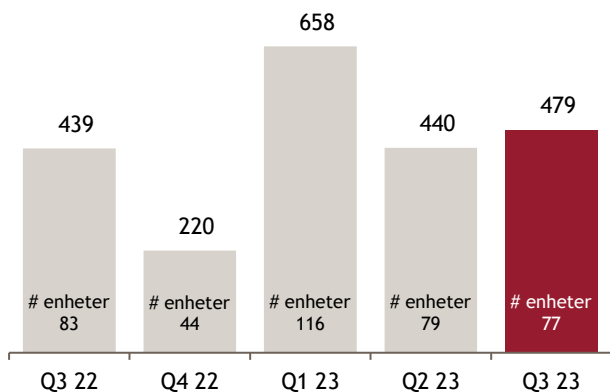
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 77 enheter i tredje kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsværdien av de 77 solgte enhetene var på NOK 479 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 83 enheter til en verdi av NOK 439 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av kvartalet hadde Selvaag Bolig salgsstart på fem prosjekter som til sammen omfatter 234 boliger (26).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Skårer - Mathildetunet	50	Leiligheter	Stor-Oslo
Ballerud Hageby	28	Leiligheter	Stor-Oslo
Ballerud Hageby	24	Rekkehus	Stor-Oslo
LSB Puddertoppen	18	Rekkehus	Stor-Oslo
Lervig Brygge - Kanaltunet	64	Leiligheter	Stavanger
Barkarby Pluss	50	Leiligheter	Sverige
Totalt	234		

Det ble igangsatt bygging av 57 enheter (68) i løpet av kvartalet, og ved utgangen av perioden hadde Selvaag Bolig 985 enheter (1 268) under bygging. De 985 enhetene fordelte seg på 839 enheter i Stor-Oslo, 82 enheter i Trondheim og 64 enheter i Bergen.

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 985 enhetene (1 268) som var under bygging ved utgangen av kvartalet, var på NOK 5 292 millioner (6 225).

Gjennom kvartalet ble det ferdigstilt 90 enheter (142), mens det ble overlevert 74 enheter (144). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på to prosjekter.

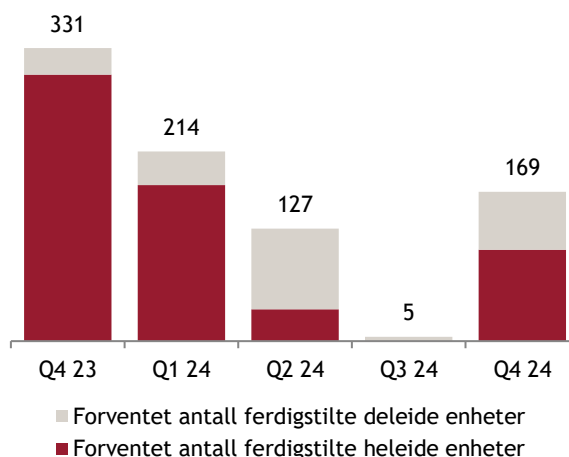
Ved utgangen av perioden hadde konsernet 60 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (19). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 73 i konsoliderte prosjektselskaper (143) og en var andel i deleide prosjektselskaper (1).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Skårerløkka Pluss	23	Leiligheter	Stor-Oslo
Pallplassen Lørenskog	67	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	90		

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i fjerde kvartal 2023 ventet ferdigstillelse av 331 enheter. For året 2023 som helhet antas ferdigstillelse av totalt 744 enheter. For 2024 er det ventet ferdigstillelse av 515 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av tredje kvartal 2023 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 6 404 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 79,3 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 28,05 og NOK 33,30. Aksjekursen ved utgangen av kvartalet var NOK 28,40, mot NOK 32,30 ved utgangen av andre kvartal, slik at aksjekursen er ned 12,1 prosent i løpet av kvartalet. I tredje kvartal ble det utbetalt et utbytte på NOK 1,00 per aksje. Korrigert for utbytte endte aksjekursen ned 9,0 prosent i perioden.

Totalt ble det i perioden omsatt i overkant av 3,7 millioner aksjer, tilsvarende 4,0 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 116 millioner, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på i underkant av NOK 1,8 millioner.

20 største aksjonærer per 30.9.2023

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
PARETO INVEST NORGE AS	4 680 572	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	1 600 000	1,7 %
EGD CAPITAL AS	1 204 580	1,3 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 067 454	1,1 %
PERESTROIKA AS	1 066 619	1,1 %
Goldman Sachs International *	965 549	1,0 %
SELVAAG BOLIG ASA	860 878	0,9 %
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 %
HAUSTA INVESTOR AS	656 879	0,7 %
GÅSØ NÆRINGSUTVIKLING AS	530 599	0,6 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	509 989	0,5 %
J.P. Morgan SE *	474 269	0,5 %
BNP Paribas *	470 000	0,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	412 453	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	74 398 728	79,3 %
Øvrige aksjonærer	19 366 960	20,7 %
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 tredje kvartal 2023 var 68,6 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 85,1 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. De siste 15 månedene har etterspørselen imidlertid vært negativt påvirket av økte boliglansrenter og redusert kjøpekraft i husholdningene. I tillegg har høye byggekostnader ført til utsettelse av planlagte salgs- og byggestarter. Selvaag Bolig hadde fem salgsstarter i løpet av tredje kvartal, og salget i disse var tilfredsstillende markedsforholdene tatt i betraktning. Det er imidlertid større usikkerhet enn normalt knyttet til tidspunkt for byggestart av hvert enkelt prosjekt.

Ettersom Selvaag Bolig har ferdigstilt flere boliger enn det har igangsatt, har antall boliger under bygging falt gjennom det siste året. Dersom ikke markedsforholdene bedres eller byggekostnadene stabiliserer seg på et økonomisk forsvarlig nivå, vil antall boliger under bygging fortsette å falle i en periode fremover. Selvaag Bolig ser imidlertid tegn til at byggekostnadene er i ferd med å komme ned på forsvarlige nivåer.

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 UP 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 tredje 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 tredje kvartal 2023. Det har imidlertid vært en fortsatt økning fra allerede høye nivåer i lageret av usolgte boliger i Viken. Det skyldes at det er lagt ut flere boliger enn normalt for salg uten at salgstakten har økt. Sammenlignet med samme tidspunkt i tidligere år har varelageret i Oslo, Bergen og Trondheim økt noe fra lave nivåer, mens varelageret i Stavanger-området er det laveste som er målt på ti år.

Økte boliglånsrenter og høyere levekostnader har hittil ikke ført til vesentlig boligprisfall. Prisutviklingen var ulik i Selvaag Boligs respektive kjerneområder. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var de sesongjusterte nasjonale bruktboligprisene 1,3 prosent lavere ved utgangen av tredje kvartal 2023 enn ett år tidligere. I kvartalet isolert falt

prisene med 1,1 prosent. I Oslo med Bærum falt prisene 1,1 prosent i kvartalet og var 1,3 prosent lavere enn ved utgangen av tredje kvartal 2022. I Akershus utenom Bærum falt prisene med 1,5 prosent og var 2,1 prosent lavere enn ett år tidligere. I Stavanger falt prisene med 0,1 prosent i kvartalet og var 2,5 prosent høyere enn på samme tid i 2022. Prisene i Bergen falt med 1,3 prosent i tredje kvartal og var 2,2 prosent lavere enn året før. I Trondheim falt prisene med 0,3 prosent og var 1,0 prosent lavere enn ett år tidligere.

Selvaag Bolig solgte 85 boliger brutto for 543 millioner kroner i tredje kvartal 2023. Nettosalget, det vil si salg justert for Selvaag Boligs eierandel i samarbeidsprosjekter, var 77 boliger for 479 millioner kroner. Hittil i år er bruttosalget 336 boliger for 1 980 millioner kroner og nettosalget 271 boliger for 1 577 millioner kroner.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Note	Q3 2023	Q3 2022	9M 2023	9M 2022	2022
Salgsinntekter		419 386	890 726	1 956 652	2 181 383	2 830 818
Øvrige inntekter		17 461	14 663	51 298	46 163	65 561
Sum driftsinntekter		436 847	905 389	2 007 950	2 227 546	2 896 379
Prosjektkostnader		-345 891	-742 064	-1 634 344	-1 799 312	-2 313 735
Lønns- og personalkostnader		-36 994	-33 767	-96 042	-88 819	-139 035
Avskrivninger		-2 342	-2 407	-6 872	-7 175	-9 717
Andre driftskostnader		-22 700	-19 164	-76 732	-67 615	-97 233
Sum driftskostnader		-407 927	-797 402	-1 813 990	-1 962 921	-2 559 720
Andel av resultat fra TS/FKV		-4 986	-2 230	-20 893	93 960	85 726
Øvrige gevinster (tap), netto		-	-	-	-	-
Driftsresultat		23 934	105 757	173 067	358 585	422 385
Finansinntekter		8 367	4 590	21 211	8 836	15 384
Finanskostnader		-5 985	-3 010	-12 220	-8 910	-12 654
Netto finanskostnader		2 382	1 580	8 991	-74	2 730
Resultat før skatt		26 316	107 337	182 058	358 511	425 115
Skattekostnad		-6 711	-28 265	-45 700	-65 071	-86 262
Resultat etter skatt		19 605	79 072	136 358	293 440	338 853
Øvrige resultatelementer						
Omregningsdifferanser		-3 192	627	1 450	2 548	1 432
Totalresultat for perioden		16 413	79 699	137 808	295 988	340 285

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	8	2	34	2	7
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	19 597	79 070	136 324	293 438	338 846

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	8	2	34	2	7
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	16 405	79 697	137 774	295 986	340 278

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,21	0,85	1,46	3,15	3,63
--	------	------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q3 2023	Q2 2023	Q3 2022	2022
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Goodwill		383 376	383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		10 020	9 868	8 022	8 152
Bruksretteiendeler leieavtaler		12 160	14 024	19 517	17 754
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		217 170	219 016	235 710	234 730
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		145 264	136 052	89 421	93 674
Andre anleggsmidler	7	394 023	350 029	206 187	233 866
Sum anleggsmidler		1 162 013	1 112 365	942 233	971 552
Omløpsmidler					
Varelager (eiendom)	5, 7	3 949 691	3 878 101	4 124 828	4 273 209
Kundefordringer		120 463	322 106	240 008	81 455
Andre kortsiktige fordringer		11 775	16 401	9 718	10 673
Kontanter og kontantekvivalenter		192 965	391 754	774 802	612 670
Sum omløpsmidler		4 274 894	4 608 362	5 149 356	4 978 007
SUM EIENDELER		5 436 907	5 720 727	6 091 589	5 949 559
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 170 033	2 272 016	2 279 079	2 338 088
Ikke-kontrollerende interesser		7 828	7 820	7 790	7 795
Sum egenkapital		2 177 861	2 279 836	2 286 869	2 345 883
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Pensjonsforpliktelser		1 090	1 090	1 254	1 090
Forpliktelse ved utsatt skatt		60 832	60 635	38 246	60 140
Avsetninger		66 999	66 999	62 910	66 999
Annen langsiktig gjeld	7	370 031	312 651	286 344	265 039
Langsiktige leieforpliktelser		4 794	6 839	12 857	10 930
Langsiktig rentebærende gjeld		1 091 547	695 641	1 477 236	1 400 352
Sum langsiktig gjeld		1 595 293	1 143 855	1 878 847	1 804 550
Kortsiktig gjeld					
Kortsiktige leieforpliktelser		8 101	8 021	7 800	7 861
Kortsiktig rentebærende gjeld		580 462	1 254 833	502 700	503 091
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	490 511	486 714	587 271	582 347
Leverandørgjeld		49 858	51 855	130 457	99 343
Betalbar skatt		68 061	61 432	86 909	64 541
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		466 760	434 181	610 736	541 943
Sum kortsiktig gjeld		1 663 753	2 297 036	1 925 873	1 799 126
Sum gjeld		3 259 046	3 440 891	3 804 720	3 603 676
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		5 436 907	5 720 727	6 091 589	5 949 559

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 2023	187 440	1 394 857	700 629	8 306	3 528	43 327	2 338 088	7 795 *)	2 345 883
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-281 163	-281 163	-	-281 163
Tilbakekjøp av aksjer	-1 632	-	-	-	-	-23 035	-24 667	-	-24 667
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	136 324	136 324	34	136 358
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	1 450	-	-	1 450	-	1 450
Egenkapital per 30. september 2023	185 808	1 394 857	700 629	9 756	3 528	-124 547	2 170 032	7 829 *)	2 177 861
Egenkapital per 1. januar 2022	186 898	1 394 857	700 629	6 874	3 528	168 266	2 461 053	7 788 *)	2 468 841
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-466 269	-466 269	-	-466 269
Tilbakekjøp av aksjer	-	474	-	-	-	11 217	11 691	-	11 691
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	293 438	293 438	2	293 440
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	2 548	-	-	2 548	-	2 548
Egenkapital per 30. september 2022	186 424	1 394 857	700 629	9 422	3 528	-15 782	2 279 079	7 790 *)	2 286 869
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilbakekjøp av aksjer	-	518	-	-	-	-7 738	-8 256	-	-8 256
Salg av aksjer til ansatte	1 534	-	-	-	-	21 439	22 973	-	22 973
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	45 408	45 408	5	45 413
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-1 116	-	-	-1 116	-	-1 116
Egenkapital per 31. desember 2022	187 440	1 394 857	700 629	8 306	3 528	43 327	2 338 088	7 795 *)	2 345 883

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	Q3 2023	Q3 2022	9M 2023	9M 2022	2022
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER						
Resultat før skatt		26 316	107 337	182 058	358 511	425 115
Betalt skatt		-	-	-41 347	-112 187	-133 995
Avskrivninger		2 342	2 407	6 872	7 175	9 717
Andel av resultat fra TS/FKV		4 986	2 230	20 893	-93 960	-85 726
Endring i varelager (eiendom)	5	-33 796	19 322	423 202	-416	-141 536
Endring i kundefordringer		201 643	-134 976	-39 008	-156 177	2 376
Endring i leverandørgjeld		-1 997	65 215	-49 485	471	-30 643
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiere		6 633	3 209	-51 050	50 466	33 943
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		37 718	61 333	-70 414	61 159	-15 810
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		243 845	126 078	381 720	115 042	63 441
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER						
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-	316	163	163
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-637	-261	-3 411	-1 736	-2 344
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	-5 000
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		5 000	10 000	5 000	78 000	78 000
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-14 442	-4 500	-79 854	-48 997	-58 997
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	114 000	10 423	228 000	228 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-10 079	119 239	-67 526	250 430	239 822
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER						
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	257 294	508 467	1 186 926	1 630 325	2 251 525
Nedbetaling av gjeld	7	-553 437	-479 152	-1 551 184	-1 218 895	-1 926 750
Betalte renter		-16 319	-19 797	-58 696	-46 571	-65 290
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-1 965	-2 027	-5 896	-6 081	-8 108
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-93 721	-186 508	-281 163	-466 269	-466 269
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-24 667	-1 313	-24 667	-11 691	-19 947
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		260	317	780	1 077	16 811
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-432 555	-180 014	-733 900	-118 105	-218 028
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-198 789	65 303	-419 705	247 367	85 235
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		391 754	709 499	612 670	527 435	527 435
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		192 965	774 802	192 965	774 802	612 670

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 2022.

For øvrig er regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet i samsvar med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2022.

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 2022.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2022 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.

Tredje kvartal 2023

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	435 130	16 325	451 455
Prosjektkostnad	-351 847	-471	-352 318
Andre driftskostnader	-11 147	-50 678	-61 825
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	72 136	-34 824	37 312
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	72 136	-34 824	37 312
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-433 713	-	-433 713
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	419 106	-	419 106
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	346 720	-	346 720
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-340 294	-	-340 294
Leiekostnader	-	2 131	2 131
Avskrivninger	-	-2 342	-2 342
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-4 986	-	-4 986
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	58 969	-35 035	23 934
Enheter i produksjon	985	I/A	I/A
Overleverte enheter	74	I/A	I/A

Tredje kvartal 2022

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	774 767	13 362	788 129
Prosjektkostnad	-636 510	-227	-636 737
Andre driftskostnader	-4 902	-50 370	-55 272
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	133 355	-37 235	96 120
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	133 355	-37 235	96 120
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-763 351	-	-763 351
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	880 611	-	880 611
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	625 114	-	625 114
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-730 441	-	-730 441
Leiekostnader	-	2 341	2 341
Avskrivninger	-	-2 407	-2 407
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-2 230	-	-2 230
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	143 058	-37 301	105 757
Enheter i produksjon	1 268	I/A	I/A
Overleverte enheter	144	I/A	I/A

Per 30. september 2023

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 539 912	48 466	1 588 378
Prosjektkostnad	-1 244 915	-1 355	-1 246 270
Andre driftskostnader	-32 379	-146 787	-179 166
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	262 618	-99 676	162 942
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	262 618	-99 676	162 942
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 464 464	-	-1 464 464
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 884 036	-	1 884 036
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 181 183	-	1 181 183
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 569 259	-	-1 569 259
Leiekostnader	-	6 394	6 394
Avskrivninger	-	-6 872	-6 872
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-20 893	-	-20 893
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	273 221	-100 154	173 067
Enheter i produksjon	985	I/A	I/A
Overleverte enheter	379	I/A	I/A

Per 30. september 2022

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	2 287 564	42 803	2 330 367
Prosjektkostnad	-1 860 253	-611	-1 860 864
Andre driftskostnader	-21 539	-141 919	-163 458
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	405 772	-99 727	306 045
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	405 772	-99 727	306 045
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-2 226 777	-	-2 226 777
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 123 955	-	2 123 955
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 763 773	-	1 763 773
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 702 220	-	-1 702 220
Leiekostnader	-	7 024	7 024
Avskrivninger	-	-7 175	-7 175
Andel resultat fra tilknyttede selskap	93 960	-	93 960
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	458 463	-99 878	358 585
Enheter i produksjon	1 268	I/A	I/A
Overleverte enheter	438	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)	Q3 2023	Q2 2023	Q3 2022	2022
Råtomt	693 212	687 252	805 165	719 324
Prosjekter under utvikling	2 947 222	2 960 072	3 189 475	3 384 214
Ferdigstilte enheter	309 257	230 777	130 188	169 671
Regnskapsført verdi	3 949 691	3 878 101	4 124 828	4 273 209

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)	Q3 2023	Q3 2022	9M 2023	9M 2022	2022
Prosjektkostnader	-345 891	-742 064	-1 634 344	-1 799 312	-2 313 735
hvorav:					
Finanskostnader	-17 670	-28 881	-69 119	-64 581	-84 995
Øvrige prosjektkostnader	-328 221	-713 183	-1 565 225	-1 734 731	-2 228 740

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2023	Q3 2022	9M 2023	9M 2022	2022
EBITDA ¹	26 276	108 164	179 939	365 760	432 102
EBITDA margin	6,0 %	11,9 %	9,0 %	16,4 %	14,9 %
EBITDA justert ²	43 946	137 045	249 058	430 341	517 097
EBITDA margin justert	10,1 %	15,1 %	12,4 %	19,3 %	17,9 %

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 tredje kvartal

betalt og aktivert NOK 5,7 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (3,9). For årets ni første måneder er det betalt og aktivert NOK 15,9 millioner (11,0). 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, 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 gjenstående ikke betalt opsjonspremie reklassifiseres til kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Det er i tredje kvartal avsatt for og aktivert NOK 43,4 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (24,9). For årets ni første måneder er det avsatt for og aktivert NOK 118,0 millioner (70,0). Ved utgangen av tredje kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 292,3 millioner (148,2).

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 ingen tomter fra UP i tredje kvartal. SBO nedbetalte ikke på selgerkreditter til UP i tredje kvartal (47,6). Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 490,5 millioner ved utgangen av kvartalet (587,3). Av dette var NOK 292,6 millioner knyttet til portefølje B (292,6).

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	Q3 2023			Q3 2022		
	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto TS/FKV	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto TS/FKV
	IFRS	brutto		IFRS	brutto	
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	419 386	2 553	421 939	890 726	6 678	897 404
Øvrige inntekter	17 461	2 045	19 506	14 663	2 335	16 998
Sum driftsinntekter	436 847	4 598	441 445	905 389	9 013	914 402
Prosjektkostnader	-345 891	-2 449	-348 340	-742 064	-3 969	-746 033
Lønns- og personalkostnader	-36 994	-328	-37 322	-33 767	-308	-34 075
Avskrivninger	-2 342	-981	-3 323	-2 407	-960	-3 367
Andre driftskostnader	-22 700	-3 839	-26 539	-19 164	-5 339	-24 503
Sum driftskostnader	-407 927	-7 595	-415 522	-797 402	-10 574	-807 976
Andel av resultat fra TS/FKV	-4 986	4 986	-	-2 230	2 230	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	23 934	1 989	25 923	105 757	669	106 426
Finansinntekter	8 367	227	8 594	4 590	610	5 200
Finanskostnader	-5 985	-3 621	-9 606	-3 010	-1 907	-4 917
Netto finanskostnader	2 382	-3 394	-1 012	1 580	-1 297	284
Resultat før skatt	26 316	-1 406	24 911	107 337	-628	106 709
Skattekostnad	-6 711	1 405	-5 306	-28 265	629	-27 636
Resultat etter skatt	19 605	-	19 605	79 072	-	79 072
EBITDA margin¹	6,0 %	N/A	6,6 %	11,9 %	N/A	12,0 %
EBITDA margin justert²	10,1 %	N/A	10,6 %	15,1 %	N/A	15,2 %

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.

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert

	9M 2023			9M 2022		
	IFRS	Justering	Proforma	IFRS	Justering	Proforma
		andel			andel	
		TS/FKV	brutto		TS/FKV	brutto
(beløp i 1 000 kroner)	brutto	TS/FKV	brutto	TS/FKV	TS/FKV	
Salgsinntekter	1 956 652	52 763	2 009 415	2 181 383	460 681	2 642 064
Øvrige inntekter	51 298	6 675	57 973	46 163	7 267	53 430
Sum driftsinntekter	2 007 950	59 438	2 067 388	2 227 546	467 948	2 695 494
Prosjektkostnader	-1 634 344	-57 966	-1 692 310	-1 799 312	-318 928	-2 118 240
Lønns- og personalkostnader	-96 042	-761	-96 803	-88 819	-897	-89 716
Avskrivninger	-6 872	-2 942	-9 814	-7 175	-2 886	-10 061
Andre driftskostnader	-76 732	-15 229	-91 961	-67 615	-21 044	-88 659
Sum driftskostnader	-1 813 990	-76 898	-1 890 888	-1 962 921	-343 754	-2 306 675
Andel av resultat fra TS/FKV	-20 893	20 893	-	93 960	-93 960	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	173 067	3 433	176 500	358 585	30 234	388 819
Finansinntekter	21 211	904	22 115	8 836	752	9 588
Finanskostnader	-12 220	-9 466	-21 686	-8 910	-4 485	-13 395
Netto finanskostnader	8 991	-8 562	429	-74	-3 733	-3 807
Resultat før skatt	182 058	-5 129	176 929	358 511	26 502	385 013
Skattekostnad	-45 700	5 129	-40 571	-65 071	-26 501	-91 572
Resultat etter skatt	136 358	-	136 358	293 440	-	293 440
EBITDA margin¹	9,0 %	N/A	9,0 %	16,4 %	N/A	14,8 %
EBITDA margin justert²	12,4 %	N/A	12,5 %	19,3 %	N/A	17,6 %

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)	Q3 2023	Q3 2022	9M 2023	9M 2022	2022
Driftsresultat	23 934	105 757	173 067	358 585	422 385
Avskrivninger	2 342	2 407	6 872	7 175	9 717
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
EBITDA	26 276	108 164	179 939	365 760	432 102
Finanskostnader ¹	17 670	28 881	69 119	64 581	84 995
EBITDA justert	43 946	137 045	249 058	430 341	517 097

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

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2025. Per 30. september 2023 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.

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.

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

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