

SELVAAG BOLIG

Q2 2022

Rapport for andre kvartal



Hovedpunkter i andre kvartal 2022

Det var mange overleverte enheter og gode resultater i kvartalet. Styret har vedtatt et utbytte på NOK 2 per aksje for første halvår.

- Driftsinntekter¹ NOK 966 millioner (394)
- EBITDA justert³ NOK 233 millioner (88) og ordinært EBITDA-resultat² NOK 206 millioner (79)
- Resultat før skatt NOK 204 millioner (74)
- 120 enheter solgt⁶ (173) og igangsatt bygging av 190 enheter (142)
- Ferdigstilt 210 enheter (120) og overlevert 217 enheter (132)
- Total 1 342 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 371), med en samlet salgsverdi på NOK 6 807 millioner (6 749)
- 75 prosent av boliger under bygging (82) solgt ved utgangen av kvartalet. 92 prosent av boligene som ferdigstilles i 2022 er solgt (94)
- Styret har, etter fullmakt fra generalforsamlingen, vedtatt et utbytte på NOK 2,00 per aksje for første halvår (2,00)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2022	Q2 2021	1H 2022	1H 2021	2021
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter ¹	965 914	394 178	1 322 157	962 032	3 402 746
EBITDA ²	205 838	78 914	257 596	196 779	658 597
EBITDA justert ³	232 537	87 941	293 296	216 939	755 854
Driftsresultat	203 368	76 341	252 828	191 644	648 325
Resultat før skatt	203 899	74 020	251 174	185 329	645 331
Resultat etter skatt	176 815	56 433	214 368	133 080	504 905
Kontantstrøm fra drift	297 489	-415 176	-11 035	-503 019	392 588
Netto kontantstrøm	15 053	-117 776	182 064	-305 181	-357 898
Rentebærende gjeld	2 538 788	3 000 865	2 538 788	3 000 865	2 147 683
Totale eiendeler	5 988 136	6 414 806	5 988 136	6 414 806	5 781 958
Egenkapital	2 394 991	2 288 346	2 394 991	2 288 346	2 468 841
EK-grad	40,0 %	35,7 %	40,0 %	35,7 %	42,7 %
Resultat per aksje i kroner	1,90	0,60	2,30	1,42	5,40
Segmentrapportering (NGAAP⁴)					
Driftsinntekter	784 337	881 078	1 542 238	1 738 962	3 308 143
EBITDA ⁵	103 681	148 532	209 925	295 923	523 504
EBITDA-margin	13,2 %	16,9 %	13,6 %	17,0 %	15,8 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)					
Antall solgte enheter ⁶	120	173	321	421	821
Antall igangsatte enheter	190	142	303	276	880
Antall overleverte enheter	217	132	294	256	894
Antall ferdigstilte enheter	210	120	284	215	867

¹ Driftsinntekter inkluderer ikke inntekter fra deleide selskaper.

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

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

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

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

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

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2022	Q2 2021	1H 2022	1H 2021	2021
Sum driftsinntekter	965 914	394 178	1 322 157	962 032	3 402 746
Prosjektkostnader	-804 068	-304 827	-1 057 248	-706 024	-2 617 422
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-59 665	-52 451	-108 271	-109 757	-246 696
Sum driftskostnader	-863 733	-357 278	-1 165 519	-815 781	-2 864 118
Andel av resultat fra TS/FKV	101 187	39 441	96 190	45 393	109 697
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	203 368	76 341	252 828	191 644	648 325
Netto finansposter	531	-2 321	-1 654	-6 315	-2 994
Resultat før skatt	203 899	74 020	251 174	185 329	645 331
Skattekostnad	-27 084	-17 587	-36 806	-52 249	-140 426
Resultat etter skatt	176 815	56 433	214 368	133 080	504 905

Resultat andre kvartal 2022

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 965,9 millioner i andre kvartal 2022 (394,2). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 911,3 millioner (357,1). I tillegg har konsernet solgt tre tomter for til sammen NOK 36,9 millioner. Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 217 enheter i perioden (132), hvorav 148 var fra konsoliderte prosjektselskaper (86) og 69 var Selvaag Boligs andel fra deleide selskaper (46).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 804,1 millioner i kvartalet (304,8), hvorav NOK 27,0 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (9,0). De samlede prosjektkostnadene er i hovedsak byggekostnader fra overleverte boliger, samt kostnader fra prosjekter som ikke kvalifiserte for aktivering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader endte på NOK 59,7 millioner i perioden (52,5). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 28,9 millioner (24,6). Videre ble det i perioden balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 4,5 millioner (4,8). Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 28,3 millioner kroner i perioden (25,3), hvorav NOK 9,4 millioner (9,3) var salgs- og markeds-kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var NOK 101,2 millioner i perioden (39,4). Økningen sammenlignet med andre kvartal i fjor skyldes i hovedsak flere overleverte enheter i deleide prosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK 205,8 millioner (78,9) i kvartalet, tilsvarende en margin på 21,3 prosent (20,0). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 232,5 millioner (87,9), tilsvarende en margin på 24,1 prosent (22,3). Økningen i EBITDA-margin sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak flere overleverte enheter. EBITDA-marginen påvirkes også positivt i dette kvartalet av et økt antall overleverte enheter i deleide prosjekter, da resultater fra deleide prosjekter rapporteres netto og er derfor ikke inkludert i omsetningen. For mer informasjon henvises det til note 8 Proporsjonal konsolidering.

Konsernets samlede avskrivninger i kvartalet utgjorde NOK 2,5 millioner (2,6). Driftsresultatet endte dermed på NOK 203,4 millioner (76,3).

Netto finansposter utgjorde NOK 0,5 millioner (-2,3). Resultat før skatt endte på NOK 203,9 millioner i kvartalet (74,0).

Skattekostnaden for perioden ble NOK 27,1 millioner (17,6), slik at konsernets resultat etter skatt for andre kvartal 2022 endte på NOK 176,8 millioner (56,4). Av resultatet knytter NOK 176,8 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA

(56,4) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Resultat første halvår 2022

I første halvår hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 1 322,2 millioner (962,0). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 1 253,7 millioner (900,7). I tillegg har konsernet solgt tre tomter for til sammen NOK 36,9 millioner. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 294 boliger i perioden (256), hvorav 224 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (200) og 70 var andel fra deleide selskaper (56).

Prosjektkostnader i første halvår utgjorde NOK 1 057,2 millioner (706,0). Dette var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og tilknyttede selskaper var NOK 108,3 millioner i perioden (109,8). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 55,1 millioner (52,5). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 9,3 millioner på boliger under oppføring (9,6). Disse kostandene vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 48,5 millioner (52,1). Av dette utgjorde salgs -og markeds-kostnader NOK 13,1 millioner (18,6).

Andel av resultat fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 96,2 millioner (45,4). Økningen fra tilsvarende periode året før skyldes i hovedsak flere overleverte enheter i deleide prosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK 257,6 millioner (196,8) for årets seks første måneder, tilsvarende en margin på 19,5 prosent (20,5). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 293,3 millioner (216,9), tilsvarende en margin på 22,2 prosent (22,6). Økningen i EBITDA sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak flere 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 første halvår endte på NOK 252,8 millioner (191,6). Netto finansposter utgjorde NOK -1,7 millioner i perioden (-6,3).

Resultat før skatt ble NOK 251,2 millioner (185,3). Skattekostnaden i første halvår er beregnet til NOK 36,8 millioner (52,2).

Konsernets resultat etter skatt for første halvår endte på NOK 214,4 millioner (133,1). Av resultatet knytter NOK 214,4 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (133,1) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i andre kvartal var NOK 297,5 millioner (-415,2). Øningen fra samme periode i fjor skyldes hovedsakelig flere overleverte enheter.

I første halvår hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK -11,0 millioner (-503,0). Økningen fra samme periode i fjor skyldes i hovedsak endringer i varelager. Se note 5 for mer informasjon.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 44,8 millioner i kvartalet (41,3).

I første halvår var kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK 131,2 millioner (35,7). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig mottatt utbytte fra deleide selskaper i 2022.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK -327,2 millioner i kvartalet (256,1). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes i hovedsak nedbetaling av byggelån.

I første halvår var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK 61,9 millioner (162,1). Endringen fra fjoråret skyldes i hovedsak lavere netto opptrekk av byggelån.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 709,5 millioner (580,2). Dette er en økning på NOK 15,1 millioner fra tre måneder tidligere, og en økning på NOK 129,3 millioner fra samme tid året før.

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2022	Q2 2021	1H 2022	1H 2021	2021
Resultat før skatt	203 899	74 020	251 174	185 329	645 331
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	297 489	-415 176	-11 035	-503 019	392 588
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	44 757	41 288	131 191	35 738	167 129
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-327 193	256 112	61 908	162 099	-917 616
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	15 053	-117 776	182 064	-305 181	-357 898
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	694 446	697 928	527 435	885 333	885 333
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	709 499	580 152	709 499	580 152	527 435

Finansiell stilling

Ved utgangen av andre kvartal 2022 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 122,2 millioner, mot NOK 4 357,1 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 681,1 millioner ved utgangen av andre kvartal 2021. Nedgangen i andre kvartal skyldes hovedsakelig overleverte enheter. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifisering av varelageret.

Egenkapitalen ved utgangen av perioden var på NOK 2 395,0 millioner (2 288,3), tilsvarende en egenkapitalandel på 40,0 prosent (35,7). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 279,8 millioner i utbytte i andre kvartal (280,5) basert på resultatet i andre halvår året før. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,8 millioner av egenkapitalen (7,8).

Ved utgangen av andre kvartal hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 545,9 millioner (636,8). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 203,0 millioner (302,6).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 2 538,8 millioner (3 000,9), hvorav NOK 1 239,8 millioner var langsiktig (1 481,8), mens NOK 1 299,0 millioner var kortsiktig (1 519,1). Av den kortsiktige gjelden var NOK 616,1 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (739,5). Se note 7 for mer informasjon.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 239,5 millioner (249,5). 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 150 millioner med forfall i april 2023. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med årlig fornyelse med samme bank på NOK 150 millioner. Videre etablerte selskapet i 2021 en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner for

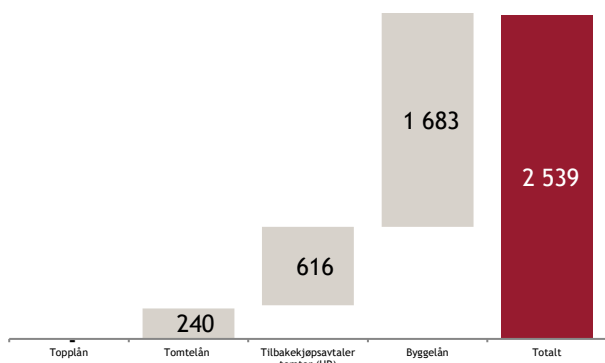
finansiering av infrastruktur. Sistnevnte har forfall i januar 2024. Per 30. juni var det ikke trukket opp gjeld på noen av kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2022	Q1 2022	Q2 2021	2021
Langsiktig rentebærende gjeld	1 239 753	1 189 888	1 481 762	777 200
Kortsiktig rentebærende gjeld	682 921	620 922	779 652	688 330
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	616 114	751 178	739 451	682 153
Kontanter og kontantekvivalenter	-709 499	-694 446	-580 152	-527 435
Netto rentebærende gjeld	1 829 289	1 867 542	2 420 713	1 620 248

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier, 1) topplån, som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler Urban Property, og 4) byggelån. Per 30. juni 2022 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 240 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 616 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 1 683 millioner.

Rentebærende gjeld per 30.6.2022 (NOKm)



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

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

Per 30. juni 2022 ble renter knyttet til tomtelån på NOK 156 millioner aktivert, mens renter knyttet til tomtelån på NOK 84 millioner ble belastet resultatet.

I forbindelse med transaksjonen med Urban Property (UP) 21.januar 2020 ble en stor andel av konsernets tomtelån nedbetalt og erstattet med gjeld på tilbakekjøpsavtaler (UP). Se note 7 for beskrivelse av samarbeidet med UP. For disse tomtene, beskrevet som portefølje B, innebærer dette at tomtelånsrenter erstattes av opsjonspremier som betales kvartalsvis. Regnskapsmessig behandles opsjonspremiene tilsvarende som tomtelånsrentene, ved at de aktiveres som varelager og inngår i varekostnaden ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i andre kvartal betalt og aktivert NOK 3,7 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (4,4). For halvåret er det betalt og aktivert NOK 7,0 millioner (9,7).

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 andre kvartal avsatt for og aktivert NOK 23,3 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (21,5). For halvåret er det avsatt for og aktivert NOK 45,1 millioner (42,9). Ved utgangen av kvartalet er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 125,2 millioner (56,9).

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 andre kvartal og første halvår 2022

Andre kvartal

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q2 22	Q2 21	Q2 22	Q2 21	Q2 22	Q2 21
Boligutvikling (NGAAP)	767 771	868 518	136 191	176 163	149 209	197 853
Øvrig	16 566	12 560	-32 510	-27 631	-32 877	-27 873
IFRS justeringer	181 577	-486 900	102 157	-69 618	87 036	-93 639
Sum konsern (IFRS)	965 914	394 178	205 838	78 914	203 368	76 341

Jan-Jun

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	6M 22	6M 21	6M 22	6M 21	6M 22	6M 21
Boligutvikling (NGAAP)	1 512 797	1 711 808	272 417	352 409	294 686	409 934
Øvrig	29 441	27 154	-62 492	-56 486	-63 075	-56 969
IFRS justeringer	-220 081	-776 930	47 671	-99 144	21 217	-161 321
Sum konsern (IFRS)	1 322 157	962 032	257 596	196 779	252 828	191 644

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i andre kvartal 2022 var på NOK 767,8 millioner (868,5). Inntektene i perioden kommer fra totalt 21 prosjekter i produksjon (17).

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

NOK 631,6 millioner i kvartalet (692,3). 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 136,2 millioner i perioden (176,2). Det tilsvarer en resultatmargin på 17,7 prosent (20,3).

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 andre kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 16,6 millioner (12,6), mens driftskostnadene utgjorde NOK 49,1 millioner (40,2). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt andre driftskostnader. EBITDA endte dermed på NOK -32,5 millioner (-27,6).

Operasjonell gjennomgang

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

Drift

I løpet av kvartalet ble det solgt brutto 139 boliger med en samlet verdi på NOK 751 millioner kroner. Selvaag Boligs andel utgjorde 120 enheter med en samlet verdi på NOK 634 millioner.

I løpet av kvartalet ble det igangsatt bygging av 190 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet hadde 1 342 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 6,8 milliarder kroner. Totalt ble det ferdigstilt 210 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 andre kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

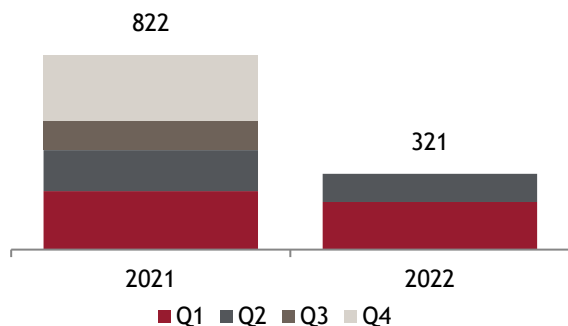
	Q2 21	Q3 21	Q4 21	Q1 22	Q2 22
Antall solgte enheter	173	125	276	201	120
Antall igangsatte enheter	142	148	456	113	190
Antall ferdigstilte enheter	120	318	334	74	210
Antall overleverte enheter	132	314	324	77	217
Antall enheter under bygging	1 371	1 201	1 323	1 361	1 342
Andel solgte enheter under bygging	82 %	76 %	67 %	73 %	75 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	15	16	25	19	13
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	6 749	6 200	6 736	7 034	6 807

Kjøp og salg av eiendom

Selvaag Bolig har solgt tre tomter for til sammen NOK 36,9 millioner i andre kvartal. Det er ikke inngått nye avtaler om kjøp av tomter i kvartalet.

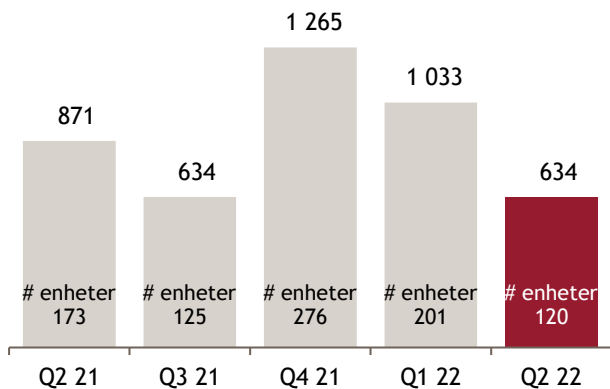
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 120 enheter i andre kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsverdien av de 120 solgte enhetene var på NOK 634 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 173 enheter til en verdi av NOK 871 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av andre kvartal 2022 hadde Selvaag Bolig salgsstart på fire prosjekter som til sammen omfatter 213 boliger (154).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Skårerbyen Gårdskvartalet	104	Leiligheter	Stor-Oslo
Pallplassen Lørenskog	53	Leiligheter	Stor-Oslo
Skifabrikken	32	Leiligheter	Stor-Oslo
Lille Løren Park	24	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	213		

Det ble igangsatt bygging av 190 enheter (142) i løpet av kvartalet, og ved utgangen av perioden hadde Selvaag Bolig 1 342 enheter (1 371) under bygging. De 1 342 enhetene

fordelte seg på 1 014 enheter i Stor-Oslo, 78 enheter i Trondheim, 135 enheter i Bergen og 115 enheter i Rogaland.

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

Ordrereserven, det vil si salgsverdien av de 1 342 enhetene (1 371) som var under bygging ved utgangen av kvartalet, var på NOK 6 807 millioner (6 749).

Gjennom kvartalet ble det ferdigstilt 210 enheter (120), mens det ble overlevert 217 enheter (132). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på fem prosjekter.

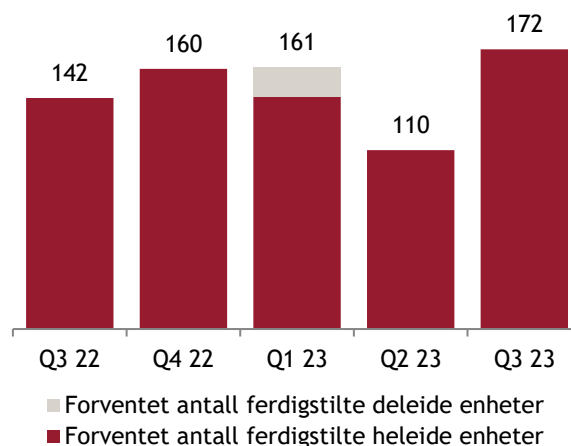
Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet 13 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (15). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 148 i konsoliderte prosjektselskaper (86) og 69 var andel i deleide prosjektselskaper (46).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Lørenskog Stasjonsby Silkeføret	48	Leiligheter	Stor-Oslo
Landås Pluss	49	Leiligheter	Stor-Oslo
Tiedemannsparken	71	Leiligheter	Stor-Oslo
Aase Gaard	12	Rekkehus	Rogaland
Lervig Brygge Epletunet	30	Leiligheter	Rogaland
Totalt	210		

Basert på ventet fremdrift i prosjektene, er det i tredje kvartal 2022 ventet ferdigstillelse av 142 enheter. For året 2022 som helhet antas ferdigstillelse av totalt 586 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av andre kvartal 2022 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 5 127 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 82,8 prosent av totalt antall utestående aksjer. Største aksjonær er Selvaag AS, med en eierandel på 53,5 prosent.

Selvaag Boligs aksjekurs har i løpet av kvartalet variert mellom NOK 35,55 og NOK 50,40. Aksjekursen ved utgangen av kvartalet var NOK 35,55, mot NOK 50,00 ved utgangen av første kvartal, slik at aksjekursen er ned 28,9 prosent i løpet av kvartalet. I andre kvartal ble det utbetalt et utbytte på NOK 3,00 per aksje. Korrigert for utbytte endte aksjekursen ned 22,9 prosent i perioden.

Styret har, etter fullmakt fra siste generalforsamling, vedtatt et utbytte på NOK 2,00 per aksje for første halvår (2,00). Utbyttet kommer til utbetaling 31.august.

Totalt ble det i kvartalet omsatt i overkant av 2,2 millioner aksjer, tilsvarende 2,4 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 96,7 millioner, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på NOK 1,6 millioner.

20 største aksjonærer per 30.6.2022

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	6 812 642	7,3 %
PARETO INVEST NORGE AS	4 311 772	4,6 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	3 117 700	3,3 %
The Northern Trust Comp, London Br *	2 186 000	2,3 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *	1 989 006	2,1 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	1 000 000	1,1 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	950 707	1,0 %
SANDEN EQUITY AS	900 000	1,0 %
The Northern Trust Comp, London Br *	840 200	0,9 %
State Street Bank and Trust Comp *	838 613	0,9 %
BANAN II AS	750 000	0,8 %
Landkreditt Utbytte	700 000	0,7 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	684 200	0,7 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	515 656	0,5 %
SELVAAG BOLIG ASA	511 933	0,5 %
HOLTA INVEST AS	370 000	0,4 %
The Bank of New York Mellon SA/NV *	354 994	0,4 %
State Street Bank and Trust Comp *	326 352	0,3 %
Citibank, N.A. *	325 020	0,3 %
Sum 20 største aksjonærer	77 664 882	82,8 %
Øvrige aksjonærer	16 100 806	17,2 %
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 andre kvartal var 75 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 92 prosent av selskapets planlagte ferdigstillelser i 2022 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. Makroøkonomiske forhold og høy kjøpekraft i husholdningene gjør at Selvaag Bolig forventer et stabilt nyboligmarked fremover. Det er imidlertid knyttet usikkerhet til utviklingen i husholdningenes kjøpekraft som følge av renteøkninger, energipriser, inflasjon og geopolitisk uro. Krigen i Ukraina har ført til redusert tilgang på

byggevarer og økte byggekostnader. Dette kan føre til at salgs- og byggestarter utsettes fordi byggekostnaden blir for høy. Den siste tiden har det imidlertid vært prisnedgang på blant annet stål og trelast. Allerede igangsatte prosjekter påvirkes ikke av økte byggekostnader, da disse i all hovedsak er kontrahert til fastpris.

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

Transaksjoner med nærstående

Urban Property (UP) er nærstående part med selskapet etter regnskapsreglene, som medfører at løpende opsjonspremier og tilbakekjøp av tomter anses som nærstående transaksjoner. Det er ikke kjøpt tilbake noen tomter fra UP i andre kvartal.

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

Boligmarkedet

Det var normal aktivitet i boligmarkedet i andre kvartal 2022. Prisutviklingen i kvartalet var ulik i Selvaag Boligs respektive kjerneområder.

Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var de sesongjusterte nasjonale bruktboligprisene i gjennomsnitt 1,7 prosent høyere ved utgangen av andre kvartal 2022 enn tre måneder tidligere, og 6,4 prosent høyere enn ved ett år tidligere. I Oslo med Bærum steg prisene samlet med 1,1 prosent og var 5,7 prosent høyere enn ved utgangen av andre kvartal 2021. I Akershus utenom Bærum steg prisene med 1,2 prosent og var 3,9 prosent høyere enn ett år tidligere. I Stavanger steg prisene med 0,9 prosent i kvartalet og var 6,4 prosent høyere enn på samme tid i 2021. Prisene i Bergen økte med 2,1

prosent i andre kvartal og var 6,2 prosent høyere enn året før. I Trondheim økte prisene med 0,8 prosent og var 8,7 prosent høyere enn ett år tidligere.

Selvaag Bolig solgte 139 boliger brutto for 751 millioner kroner i andre kvartal 2022, og salget for første halvår endte på 410 boliger for 2 152 millioner kroner. Nettosalget, det vil si salg justert for Selvaag Boligs eierandel i samarbeidsprosjekter, var 120 boliger for 634 millioner kroner i andre kvartal og 321 boliger for 1 667 millioner kroner i første halvår.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Note	Q2 2022	Q2 2021	1H 2022	1H 2021	2021
Salgsinntekter		948 252	380 777	1 290 657	933 596	3 341 513
Øvrige inntekter		17 662	13 401	31 500	28 436	61 233
Sum driftsinntekter		965 914	394 178	1 322 157	962 032	3 402 746
Prosjektkostnader		-804 068	-304 827	-1 057 248	-706 024	-2 617 422
Lønns- og personalkostnader		-28 875	-24 586	-55 052	-52 510	-136 160
Avskrivninger		-2 470	-2 573	-4 768	-5 135	-10 272
Andre driftskostnader		-28 320	-25 292	-48 451	-52 112	-100 264
Sum driftskostnader		-863 733	-357 278	-1 165 519	-815 781	-2 864 118
Andel av resultat fra TS/FKV		101 187	39 441	96 190	45 393	109 697
Øvrige gevinster (tap), netto		-	-	-	-	-
Driftsresultat		203 368	76 341	252 828	191 644	648 325
Finansinntekter		2 467	872	4 246	2 603	10 691
Finanskostnader		-1 936	-3 193	-5 900	-8 918	-13 685
Netto finanskostnader		531	-2 321	-1 654	-6 315	-2 994
Resultat før skatt		203 899	74 020	251 174	185 329	645 331
Skattekostnad		-27 084	-17 587	-36 806	-52 249	-140 426
Resultat etter skatt		176 815	56 433	214 368	133 080	504 905
Øvrige resultatelementer						
Omregningsdifferanser		3 978	2 533	1 921	-2 053	-3 223
Totalresultat for perioden		180 793	58 966	216 289	131 027	501 682

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-	-	-	-1	-4
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	176 815	56 433	214 368	133 081	504 909

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-	-	-	-1	-4
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	180 793	58 966	216 289	131 028	501 686

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	1,90	0,60	2,30	1,42	5,40
--	------	------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q2 2022	Q1 2022	Q2 2021	2021
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Goodwill		383 376	383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		8 084	8 158	6 837	7 380
Bruksretteiendeler leieavtaler		21 589	23 661	30 355	25 733
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		349 178	239 418	438 621	354 699
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		96 282	94 865	49 741	75 777
Andre anleggsmidler	7	182 646	221 996	157 711	200 782
Sum anleggsmidler		1 041 155	971 474	1 066 641	1 047 747
Omløpsmidler					
Varelager (eiendom)	5, 7	4 122 173	4 357 073	4 681 112	4 072 466
Kundefordringer		105 032	50 828	61 560	83 831
Andre kortsiktige fordringer		10 277	10 033	25 341	50 479
Kontanter og kontantekvivalenter		709 499	694 446	580 152	527 435
Sum omløpsmidler		4 946 981	5 112 380	5 348 165	4 734 211
SUM EIENDELER		5 988 136	6 083 854	6 414 806	5 781 958
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 387 203	2 486 171	2 280 555	2 461 053
Ikke-kontrollerende interesser		7 788	7 788	7 791	7 788
Sum egenkapital		2 394 991	2 493 959	2 288 346	2 468 841
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Pensjonsforpliktelser		1 254	1 254	1 238	1 254
Forpliktelse ved utsatt skatt		38 253	38 579	29 176	38 579
Avsetninger		62 910	62 910	60 373	62 910
Annen langsiktig gjeld	7	259 426	237 685	179 318	219 622
Langsiktige leieforpliktelser		14 780	16 705	22 684	18 630
Langsiktig rentebærende gjeld		1 239 753	1 189 888	1 481 762	777 200
Sum langsiktig gjeld		1 616 376	1 547 021	1 774 551	1 118 195
Kortsiktig gjeld					
Kortsiktige leieforpliktelser		7 903	8 006	8 316	8 108
Kortsiktig rentebærende gjeld		682 921	620 922	779 652	688 330
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	616 114	751 178	739 451	682 153
Leverandørgjeld		65 242	33 185	116 573	129 986
Betalbar skatt		58 641	87 530	71 089	133 902
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		545 948	542 053	636 828	552 443
Sum kortsiktig gjeld		1 976 769	2 042 874	2 351 909	2 194 922
Sum gjeld		3 593 145	3 589 895	4 126 460	3 313 117
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		5 988 136	6 083 854	6 414 806	5 781 958

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av endringer i egenkapital

(beløp i 1 000 kroner)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innskutt kapital	Akkumulerte omregnings- differanser	Andre reserver	Tilbakeholdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke- kontrollerende interesser	Sum egen- kapital
Egenkapital per 1. januar 2022	186 898	1 394 857	700 629	6 874	3 528	168 266	2 461 055	7 788 *)	2 468 841
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-279 761	-279 761	-	-279 761
Tilbakekjøp av aksjer	-392	-	-	-	-	-9 986	-10 378	-	-10 378
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	214 368	214 368	-	214 368
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	1 921	-	-	1 921	-	1 921
Egenkapital per 30. juni 2022	186 506	1 394 857	700 629	8 795	3 528	92 887	2 387 205	7 788 *)	2 394 991
Egenkapital per 1. januar 2021									
186 996	1 394 857	700 629	10 097	3 528	133 915	2 430 025	7 792 *)	2 437 815	
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-280 496	-280 496	-	-280 496
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	133 081	133 081	-1	133 080
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-2 053	-	-	-2 053	-	-2 053
Egenkapital per 30. juni 2021	186 996	1 394 857	700 629	8 044	3 528	-13 500	2 280 558	7 791 *)	2 288 346
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-186 997	-186 997	-	-186 997
Tilbakekjøp av aksjer	-	1 008	-	-	-	-25 262	-26 270	-	-26 270
Salg av aksjer til ansatte	910	-	-	-	-	22 197	23 107	-	23 107
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	371 828	371 828	-3	371 825
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-1 170	-	-	-1 170	-	-1 170
Egenkapital per 31. desember 2021	186 898	1 394 857	700 629	6 874	3 528	168 266	2 461 056	7 788 *)	2 468 841

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

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

Oppstilling av kontantstrømmer

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q2 2022	Q2 2021	1H 2022	1H 2021	2021
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER						
Resultat før skatt		203 899	74 020	251 174	185 329	645 331
Betalt skatt		-56 094	-24 588	-112 187	-112 155	-126 725
Avskrivninger		2 470	2 573	4 768	5 135	10 272
Andel av resultat fra TS/FKV		-101 187	-39 441	-96 190	-45 393	-109 697
Endring i varelager (eiendom)	5	256 074	-484 308	-19 738	-526 129	114 544
Endring i kundefordringer		-54 204	55 992	-21 201	8 906	-13 365
Endring i leverandørgjeld		32 057	61 430	-64 744	-20 653	-7 240
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiere		3 920	-10 680	47 257	15 511	-23 015
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		10 554	-50 174	-174	-13 570	-97 517
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		297 489	-415 176	-11 035	-503 019	392 588
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER						
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-	163	-	-
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-296	-30	-1 475	-30	-1 097
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	8 046	-	8 046	8 046
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-5 000	-	-5 000	-	-
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		68 000	37 199	68 000	39 199	45 875
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-17 947	-5 000	-44 497	-13 800	-39 745
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	1 073	114 000	2 323	154 050
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		44 757	41 288	131 191	35 738	167 129
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER						
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	600 961	649 603	1 121 858	994 547	2 311 996
Nedbetaling av gjeld	7	-646 671	-111 167	-766 517	-548 295	-2 743 972
Nedbetaling av leasingforpliktelse		-2 027	-2 131	-4 054	-4 262	-8 524
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-279 761	-280 496	-279 761	-280 496	-467 493
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-	-	-10 378	-	-26 270
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		305	303	760	605	16 647
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-327 193	256 112	61 908	162 099	-917 616
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		15 053	-117 776	182 064	-305 181	-357 898
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		694 446	697 928	527 435	885 333	885 333
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		709 499	580 152	709 499	580 152	527 435

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Utvalgte noter til kvartalsregnskapet

1. Generell informasjon og regnskapsprinsipper

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

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

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

2. Regnskapsmessige vurderinger, estimater og antakelser

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

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

3. Transaksjoner med nærstående parter

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

4. Segmentinformasjon

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

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

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

Andre kvartal 2022

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	767 771	16 566	784 337
Prosjektkostnad	-620 884	-235	-621 119
Andre driftskostnader	-10 696	-48 841	-59 537
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	136 191	-32 510	103 681
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	136 191	-32 510	103 681
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-725 757	-	-725 757
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	907 333	-	907 333
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	568 835	-	568 835
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-751 783	-	-751 783
Leasingforpliktelser	-	2 342	2 342
Avskrivninger	-	-2 470	-2 470
Andel resultat fra tilknyttede selskap	101 187	-	101 187
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	236 006	-32 638	203 368
Enheter i produksjon	1 342	I/A	I/A
Overleverte enheter	217	I/A	I/A

Andre kvartal 2021

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	868 518	12 560	881 078
Prosjektkostnad	-679 997	-125	-680 122
Andre driftskostnader	-12 358	-40 066	-52 424
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	176 163	-27 631	148 532
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	176 163	-27 631	148 532
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-842 920	-	-842 920
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	356 020	-	356 020
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	654 263	-	654 263
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-278 968	-	-278 968
Leasingforpliktelser	-	2 546	2 546
Avskrivninger	-	-2 573	-2 573
Andel resultat fra tilknyttede selskap	39 441	-	39 441
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	103 999	-27 658	76 341
Enheter i produksjon	1 371	I/A	I/A
Overleverte enheter	132	I/A	I/A

Per 30. Juni 2022

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 512 797	29 441	1 542 238
Prosjektkostnad	-1 223 743	-384	-1 224 127
Andre driftskostnader	-16 637	-91 549	-108 186
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	272 417	-62 492	209 925
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	272 417	-62 492	209 925
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 463 426	-	-1 463 426
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 243 344	-	1 243 344
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 138 659	-	1 138 659
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-971 779	-	-971 779
Leasingforpliktelser	-	4 683	4 683
Avskrivninger	-	-4 768	-4 768
Andel resultat fra tilknyttede selskap	96 190	-	96 190
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	315 405	-62 577	252 828
Enheter i produksjon	1 342	I/A	I/A
Overleverte enheter	294	I/A	I/A

Per 30. Juni 2021

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 711 808	27 154	1 738 962
Prosjektkostnad	-1 333 108	-218	-1 333 326
Andre driftskostnader	-26 291	-83 422	-109 713
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	352 409	-56 486	295 923
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	352 409	-56 486	295 923
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 674 998	-	-1 674 998
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	898 068	-	898 068
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 292 343	-	1 292 343
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-665 041	-	-665 041
Leasingforpliktelser	-	5 091	5 091
Avskrivninger	-	-5 135	-5 135
Andel resultat fra tilknyttede selskap	45 393	-	45 393
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	248 174	-56 530	191 644
Enheter i produksjon	1 371	I/A	I/A
Overleverte enheter	256	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)	Q2 2022	Q1 2022	Q2 2021	2021
Råtomt	848 865	1 007 549	1 036 151	1 033 800
Prosjekter under utvikling	3 153 822	3 199 333	3 542 648	2 872 244
Ferdigstilte enheter	119 486	150 191	102 313	166 422
Regnskapsført verdi	4 122 173	4 357 073	4 681 112	4 072 466

6. Prosjektkostnader og EBITDA

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

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2022	Q2 2021	1H 2022	1H 2021	2 021
Prosjektkostnader	-804 068	-304 827	-1 057 248	-706 024	-2 617 422
hvorav:					
Finanskostnader	-26 699	-9 027	-35 700	-20 160	-97 257
Øvrige prosjektkostnader	-777 369	-295 800	-1 021 548	-685 864	-2 520 165

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2022	Q2 2021	1H 2022	1H 2021	2021
EBITDA ¹	205 838	78 914	257 596	196 779	658 597
EBITDA margin	21,3 %	20,0 %	19,5 %	20,5 %	19,4 %
EBITDA justert ²	232 537	87 941	293 296	216 939	755 854
EBITDA margin justert	24,1 %	22,3 %	22,2 %	22,6 %	22,2 %

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

² EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene.

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

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

7. Samarbeid med Urban Property

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

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

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

For SBO innebærer dette:

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

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

Portefølje B

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

transaksjonen, mens vederlaget fra salget av Portefølje B ble ført opp som en gjeldsforpliktelse for tilbakekjøpsavtaler (til UP) i balansen til SBO.

Opsjonspremien knyttet til tomten i Portefølje B betales kvartalsvis. Opsjonspremiene behandles regnskapsmessig tilsvarende som tomtelånsrenter. Disse aktiveres som en del av varelageret og kostnadsføres som varekostnad ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i andre kvartal betalt og aktivert NOK 3,7 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (4,4). For halvåret er det det betalt og aktivert NOK 7,0 millioner (9,7). SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale et fast tillegg tilsvarende 48 måneders opsjonspremie på tomten (et break fee). Ved utøvelse av opsjonen betaler SBO 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.

Portefølje C

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

Opsjonspremiene i Portefølje C forfaller til betaling med 50 prosent når SBO overtar tomten fra UP, mens resterende forfaller ved ferdigstillelse av det aktuelle prosjektet. Det avsettes kvartalsvis for påløpte opsjonspremier i SBO sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler og annen langsiktig gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtagelse av tomten. Det er i andre kvartal avsatt for og aktivert NOK 23,3 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (21,5). For halvåret er det avsatt for og aktivert NOK 45,1 millioner (42,9). Ved utgangen av andre kvartal 2022 er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 125,2 millioner (56,9).

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 nedbetalte totalt NOK 140,9 millioner på selgerkreditter til UP i andre kvartal (0,0). Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 616,1 millioner ved utgangen av kvartalet (739,5).

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	Q2 2022			Q2 2021		
	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	948 252	451 183	1 399 435	380 777	247 305	628 082
Øvrige inntekter	17 662	2 505	20 167	13 401	3 745	17 146
Sum driftsinntekter	965 914	453 688	1 419 602	394 178	251 049	645 227
Prosjektkostnader	-804 068	-313 326	-1 117 394	-304 827	-197 146	-501 973
Lønns- og personalkostnader	-28 875	-233	-29 108	-24 586	-431	-25 017
Avskrivninger	-2 470	-963	-3 433	-2 573	-967	-3 540
Andre driftskostnader	-28 320	-8 178	-36 498	-25 292	-3 486	-28 778
Sum driftskostnader	-863 733	-322 699	-1 186 432	-357 278	-202 029	-559 307
Andel av resultat fra TS/FKV	101 187	-101 187	-	39 441	-39 441	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	203 368	29 802	233 170	76 341	9 579	85 920
Finansinntekter	2 467	121	2 588	872	22	894
Finanskostnader	-1 936	-1 384	-3 320	-3 193	-776	-3 969
Netto finanskostnader	531	-1 263	-732	-2 321	-754	-3 075
Resultat før skatt	203 899	28 539	232 438	74 020	8 825	82 845
Skattekostnad	-27 084	-28 539	-55 623	-17 587	-8 825	-26 412
Resultat etter skatt	176 815	-	176 815	56 433	-	56 433
EBITDA margin¹	21,3 %	N/A	16,7 %	20,0 %	N/A	13,9 %
EBITDA margin justert²	24,1 %	N/A	19,3 %	22,3 %	N/A	17,0 %

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

	1H 2022			1H 2021		
	IFRS	Justering andel TS/FKV	Proforma brutto	IFRS	Justering andel TS/FKV	Proforma brutto
		brutto	TS/FKV		brutto	TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	1 290 657	454 003	1 744 660	933 596	311 867	1 245 463
Øvrige inntekter	31 500	4 932	36 432	28 436	7 478	35 914
Sum driftsinntekter	1 322 157	458 935	1 781 092	962 032	319 344	1 281 376
Prosjektkostnader	-1 057 248	-314 959	-1 372 207	-706 024	-252 013	-958 037
Lønns- og personalkostnader	-55 052	-589	-55 641	-52 510	-865	-53 375
Avskrivninger	-4 768	-1 926	-6 694	-5 135	-1 931	-7 066
Andre driftskostnader	-48 451	-15 706	-64 157	-52 112	-9 406	-61 518
Sum driftskostnader	-1 165 519	-333 180	-1 498 699	-815 781	-264 214	-1 079 995
Andel av resultat fra TS/FKV	96 190	-96 190	-	45 393	-45 393	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	252 828	29 566	282 394	191 644	9 737	201 381
Finansinntekter	4 246	142	4 388	2 603	30	2 633
Finanskostnader	-5 900	-2 578	-8 478	-8 918	-1 672	-10 590
Netto finanskostnader	-1 654	-2 436	-4 090	-6 315	-1 642	-7 957
Resultat før skatt	251 174	27 130	278 304	185 329	8 095	193 424
Skattekostnad	-36 806	-27 130	-63 936	-52 249	-8 094	-60 343
Resultat etter skatt	214 368	-	214 368	133 080	-	133 080
EBITDA margin¹	19,5 %	N/A	16,2 %	20,5 %	N/A	16,3 %
EBITDA margin justert²	22,2 %	N/A	18,8 %	22,6 %	N/A	18,8 %

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)	Q2 2022	Q2 2021	1H 2022	1H 2021	2021
Driftsresultat	203 368	76 341	252 828	191 644	648 325
Avskrivninger	2 470	2 573	4 768	5 135	10 272
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
EBITDA	205 838	78 914	257 596	196 779	658 597
Finanskostnader ¹	26 699	9 027	35 700	20 160	97 257
EBITDA justert	232 537	87 941	293 296	216 939	755 854

¹ Se note 6

EBITDA (løpende avregning, NGAAP):

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

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

Netto rentebærende gjeld:

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

Erklæring fra styret og administrerende direktør

Vi erklærer etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for perioden 1. januar til 30. juni 2022 er utarbeidet i samsvar med IAS 34 -Delårsrapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet, de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode.

Vi erklærer også, etter beste overbevisning, at halvårsberetningen gir en rettviseende oversikt over viktige

Styret i Selvaag Bolig ASA
Oslo 16. august 2022

Olav Hindahl Selvaag
Styreleder

Sissel Kristensen
Styremedlem

Patrik Eriksson
Styremedlem

Øystein Thorup
Styremedlem

Tore Myrvold
Styremedlem

Camilla Wahl
Styremedlem

Gisele Marchand
Styremedlem

Sverre Molvik
Administrerende direktør

SELVAAG BOLIG

For mer informasjon:

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

Om Selvaag Bolig

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

www.selvaagboligasa.no