

SELVAAG BOLIG

Q4 2023

Rapport for fjerde kvartal



Hovedpunkter i fjerde kvartal 2023

Selvaag Bolig overleverte 276 enheter i fjerde kvartal 2023. Både omsetning og resultat per aksje er høyere enn i samme kvartal i 2022, hovedsakelig på grunn av flere overleverte enheter. Nyboligmarkedet har vært rolig i kvartalet, hovedsakelig som følge av økt boliglånsrente, høye byggekostnader og generell makroøkonomisk usikkerhet. Styret foreslår et utbytte på NOK 1,00 per aksje for andre halvår. Samlet utbytte for 2023 blir da NOK 2,00 per aksje.

- Driftsinntekter¹ NOK 1 247 millioner (669)
- EBITDA justert³ NOK 203 millioner (87) og ordinært EBITDA-resultat² NOK 130 millioner (66)
- Resultat før skatt NOK 137 millioner (67)
- 88 enheter solgt⁶ (44) og igangsatt bygging av 130 enheter (146)
- Ferdigstilt 331 enheter (160) og overlevert 276 enheter (147)
- Totalt 784 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 253), med en samlet salgsverdi på NOK 4 496 millioner (6 408)
- 62 prosent av boliger under bygging (67) solgt ved utgangen av kvartalet. 69 prosent av boligene som ferdigstilles i 2024 er solgt (75)
- Styret foreslår et utbytte på NOK 1,00 per aksje for andre halvår (2,00). Samlet utbytte for året blir NOK 2,00 per aksje (4,00)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2023	Q4 2022	2023	2022
IFRS hovedtall				
Driftsinntekter ¹	1 246 701	668 833	3 254 651	2 896 379
EBITDA ²	130 190	66 342	310 129	432 102
EBITDA justert ³	202 622	86 756	451 680	517 097
Driftsresultat	127 831	63 800	300 898	422 385
Resultat før skatt	137 419	66 604	319 477	425 115
Resultat etter skatt	108 319	45 413	244 677	338 853
Kontantstrøm fra drift	814 892	-51 602	1 196 613	63 441
Netto kontantstrøm	73 557	-162 132	-346 148	85 235
Rentebærende gjeld	1 410 212	2 485 790	1 410 212	2 485 790
Totale eiendeler	4 754 411	5 949 559	4 754 411	5 949 559
Egenkapital	2 306 964	2 345 883	2 306 964	2 345 883
EK-grad	48,5 %	39,4 %	48,5 %	39,4 %
Resultat per aksje i kroner	1,16	0,48	2,62	3,63
Segmentrapportering (NGAAP⁴)				
Driftsinntekter	564 704	525 668	2 153 082	2 856 035
EBITDA ⁵	39 450	70 913	202 392	376 958
EBITDA-margin	7,0 %	13,5 %	9,4 %	13,2 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)				
Antall solgte enheter ⁶	88	44	360	448
Antall igangsatte enheter	130	146	275	517
Antall overleverte enheter	276	147	655	585
Antall ferdigstilte enheter	331	160	744	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 salgsgrad.

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

⁶ Solgte enheter er inngåtte salgskontrakter med kunder ihht. Bustadoppføringslova i Norge og Bostadsrättslagen i Sverige. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2023	Q4 2022	2023	2022
Sum driftsinntekter	1 246 701	668 833	3 254 651	2 896 379
Prosjektkostnader	-1 042 822	-514 423	-2 677 166	-2 313 735
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-83 589	-82 376	-263 235	-245 985
Sum driftskostnader	-1 126 411	-596 799	-2 940 401	-2 559 720
Andel av resultat fra TS/FKV	7 541	-8 234	-13 352	85 726
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-
Driftsresultat	127 831	63 800	300 898	422 385
Netto finansposter	9 588	2 804	18 579	2 730
Resultat før skatt	137 419	66 604	319 477	425 115
Skattekostnad	-29 100	-21 191	-74 800	-86 262
Resultat etter skatt	108 319	45 413	244 677	338 853

Resultat fjerde kvartal 2023

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 1 246,7 millioner i fjerde kvartal 2023 (668,8). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 1 172,0 millioner (649,4). I tillegg har konsernet solgt en tomt i Bærum for NOK 57,5 millioner til samarbeidspartner Urban Property. For mer informasjon henvises det til note 7 - Samarbeid med Urban Property. Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 276 enheter i perioden (147), hvorav 248 var fra konsoliderte prosjektselskaper (146) og 28 var Selvaag Boligs andel fra deleide selskaper (1).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 1 042,8 millioner i kvartalet (514,4), hvorav NOK 72,4 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (20,4). 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 83,6 millioner i perioden (82,4), hvorav NOK 49,3 millioner var lønns- og personalkostnader (50,2). Videre ble det i perioden balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 19,7 millioner (16,7), inkludert aktiverte bonuskostnader. Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 32,0 millioner kroner i perioden (29,6), hvorav NOK 11,2 millioner (10,7) var salgs- og markeds-kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var NOK 7,5 millioner i perioden (-8,2). Økningen sammenlignet med fjerde kvartal i fjor skyldes i hovedsak flere overleverte enheter i deleide prosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK 130,2 millioner i kvartalet (66,3), tilsvarende en margin på 10,4 prosent (9,9). EBITDA justert for andelen av prosjektkostnadene som er finanskostnader endte på NOK 202,6 millioner (86,8), tilsvarende en margin på 16,3 prosent (13,0). Økningen i EBITDA-margin sammenlignet med fjerde kvartal i fjor skyldes i hovedsak flere overleverte enheter og positivt bidrag fra deleide prosjekter. Resultater fra deleide prosjekter rapporteres netto og omsetning fra disse er derfor ikke inkludert i rapportert omsetning for konsernet. For mer informasjon henvises det til note 8 - Proporsjonal konsolidering.

Konsernets samlede avskrivninger i kvartalet utgjorde NOK 2,4 millioner (2,5). Driftsresultatet endte dermed på NOK 127,8 millioner (63,8).

Netto finansposter var på NOK 9,6 millioner (2,8). Resultat før skatt endte på NOK 137,4 millioner i kvartalet (66,6).

Skattekostnaden for perioden ble NOK 29,1 millioner (21,2), slik at konsernets resultat etter skatt for fjerde kvartal 2023

endte på NOK 108,3 millioner (45,4). Av resultatet knytter NOK 108,3 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (45,4) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Resultat 2023

For året 2023 hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 3 254,7 millioner (2 896,4). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 3 065,8 millioner (2 791,9). I tillegg har konsernet i 2023 solgt tomter og en næringseiendom i Rogaland for til sammen NOK 62,9 millioner, samt en tomt i Bærum for NOK 57,5 millioner til samarbeidspartner Urban Property, se også note 7. I 2022 solgte konsernet fire tomter for til sammen NOK 38,9 millioner. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 655 boliger i perioden (585), hvorav 612 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (513) og 43 var andel fra deleide selskaper (72).

Prosjektkostnader for året gjorde NOK 2 677,2 millioner (2 313,7). 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 263,2 millioner i perioden (246,0). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 145,3 millioner (139,0). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 33,7 millioner på boliger under oppføring (30,2), inkludert aktiverte bonuskostnader. Disse kostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 108,7 millioner (97,2). Av dette utgjorde salgs- og markeds kostnader NOK 38,5 millioner (29,2).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i fjerde kvartal var NOK 814,9 millioner (-51,6). Økningen fra samme periode i fjor skyldes hovedsakelig flere overleverte enheter og positiv effekt fra netto endring i varelager.

For året hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 1 196,6 millioner (63,4). Økningen fra samme periode i fjor skyldes i hovedsak endringer i varelager. Se note 5 for mer informasjon.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 22,3 millioner i kvartalet (-10,6). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig mottatt oppgjør av fordringer.

Andel av resultat fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK -13,4 millioner (85,7). Nedgangen fra året før skyldes i hovedsak færre overleverte enheter i deleide prosjekter og lavere marginer.

Rapportert EBITDA endte på NOK 310,1 millioner (432,1), tilsvarende en margin på 9,5 prosent (14,9). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 451,7 millioner (517,1), tilsvarende en margin på 13,9 prosent (17,9). Nedgangen i EBITDA sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak lavere marginer på ferdigstilte enheter i perioden og nedgang i resultat fra deleide prosjekter. EBITDA-marginen påvirkes av at resultater fra deleide prosjekter presenteres netto og ikke er inkludert i omsetningen. For mer informasjon henvises det til note 8 Proporsjonal konsolidering.

Konsernets driftsresultat for året endte på NOK 300,9 millioner (422,4). Netto finansposter utgjorde NOK 18,6 millioner i perioden (2,7).

Resultat før skatt ble NOK 319,5 millioner (425,1). Skattekostnaden er beregnet til NOK 74,8 millioner (86,3).

Konsernets resultat etter skatt for 2023 endte på NOK 244,7 millioner (338,9). Av resultatet knytter NOK 244,7 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (338,9) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Årets kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK -45,3 millioner (239,8). 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 -763,6 millioner i kvartalet (-99,9). Endringen fra fjoråret skyldes i hovedsak lavere opptrekk og økt nedbetaling av byggelån.

For året 2023 var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK -1 497,5 millioner (-218,0). Endringen fra fjoråret er i hovedsak relatert til lavere opptrekk og økt nedbetaling av byggelån.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 266,5 millioner (612,7). Dette er en økning på

NOK 73,6 millioner fra tre måneder tidligere, og en nedgang på NOK 346,1 millioner fra samme tid året før.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2023	Q4 2022	2023	2022
Resultat før skatt	137 419	66 604	319 477	425 115
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	814 892	-51 602	1 196 613	63 441
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	22 275	-10 608	-45 251	239 822
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-763 610	-99 922	-1 497 510	-218 028
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	73 557	-162 132	-346 148	85 235
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	192 965	774 802	612 670	527 435
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	266 522	612 670	266 522	612 670

Finansiell stilling

Ved utgangen av fjerde kvartal 2023 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 3 199,5 millioner, mot NOK 3 949,7 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 273,2 millioner ved utgangen av fjerde kvartal 2022. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifisering av varelageret.

Konsernets kundefordringer var NOK 60,2 millioner ved utgangen av kvartalet. Til sammenligning var kundefordringene ved utgangen av foregående kvartal NOK 120,5 millioner og NOK 81,5 millioner på samme tid året før. Nedgangen i kvartalet skyldes boliger som ble overlevert mot slutten av tredje kvartal, der oppgjør ble forskjøvet til fjerde kvartal. Dette anses som normale svingninger og innebærer ingen kredittrisiko da midlene står på klientkonto hos oppgjørsformidler fra overlevering av bolig til endelig mottak av oppgjør.

Egenkapitalen ved utgangen av kvartalet var på NOK 2 307,0 millioner (2 345,9), tilsvarende en egenkapitalandel på 48,5 prosent (39,4). 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 fjerde kvartal hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 356,3 millioner (541,9). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 21,1 millioner (152,1).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 1 410,2 millioner (2 485,8), hvorav NOK 681,8 millioner var langsiktig (1 400,4), mens NOK 728,4 millioner var kortsiktig (1 085,4). Av den kortsiktige gjelden var NOK 404,6 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (582,3). Se note 7 for mer informasjon.

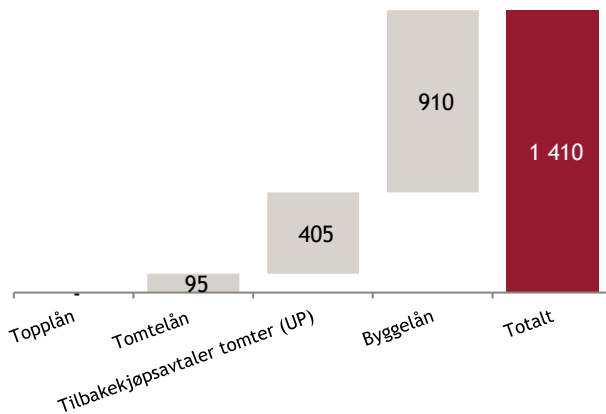
Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 95,0 millioner (225,5). Det relativt lave nivået på tomtelån skyldes at en stor andel av tomtene er finansiert gjennom Urban Property og er klassifisert som kortsiktig gjeld, tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Tomtelånene konverteres 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 31. desember 2023 var det ikke trukket på noen av kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2023	Q3 2023	2022
Langsiktig rentebærende gjeld	681 776	1 091 547	1 400 352
Kortsiktig rentebærende gjeld	323 826	580 462	503 091
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	404 610	490 511	582 347
Kontanter og kontantekvivalenter	-266 522	-192 965	-612 670
Netto rentebærende gjeld	1 143 690	1 969 555	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 31. desember 2023 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 95 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 405 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 910 millioner.

Rentebærende gjeld per 31.12.2023 (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 31. desember 2023 ble renter knyttet til tomtelån på NOK 38 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 fjerde kvartal betalt og aktivert NOK 6,0 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (4,8). Totalt for året er det betalt og aktivert opsjonspremier på til sammen NOK 21,9 millioner (15,7).

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 fjerde kvartal avsatt for og aktivert NOK 48,4 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (30,9). Totalt for året er det avsatt for og aktivert opsjonspremier for NOK 166,4 millioner (101,0). Ved utgangen av fjerde kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 337,6 millioner (174,4).

Driftsrapportering

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

Segmenter fjerde kvartal 2023 og helåret 2023

Fjerde kvartal

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q4 23	Q4 22	Q4 23	Q4 22	Q4 23	Q4 22
Boligutvikling (NGAAP)	548 357	506 802	82 082	119 366	89 893	125 778
Øvrig	16 347	18 866	-42 632	-48 453	-43 123	-48 915
IFRS justeringer	681 997	143 165	90 740	-4 571	81 061	-13 063
Sum konsern (IFRS)	1 246 701	668 833	130 190	66 342	127 831	63 800

Jan-Des

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	12M 23	12M 22	12M 23	12M 22	12M 23	12M 22
Boligutvikling (NGAAP)	2 088 269	2 794 366	344 700	525 138	372 566	568 994
Øvrig	64 813	61 669	-142 308	-148 180	-144 055	-149 548
IFRS justeringer	1 101 569	40 344	107 737	55 144	72 387	2 939
Sum konsern (IFRS)	3 254 651	2 896 379	310 129	432 102	300 898	422 385

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i fjerde kvartal 2023 var på NOK 548,4 millioner (506,8). Inntektene i perioden kommer fra totalt 16 prosjekter i produksjon (17).

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og utgjorde NOK 466,3 millioner i kvartalet (387,4).

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 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 82,1 millioner i perioden (119,4). Det tilsvarer en resultatmargin på 15,0 prosent (23,6).

I fjerde kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 16,3 millioner (18,9), mens driftskostnadene utgjorde NOK 59,0 millioner (67,3). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt andre driftskostnader. EBITDA endte dermed på NOK -42,6 millioner (-48,5).

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 99 boliger med en samlet verdi på NOK 602 millioner kroner. Salget fordelte seg på 95 boliger i Norge og 4 boliger i Sverige. Selvaag Boligs andel utgjorde 88 enheter med en samlet verdi på NOK 531 millioner.

I løpet av kvartalet ble det igangsatt bygging av 130 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet hadde 784 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 4,5 milliarder. Totalt ble det ferdigstilt 331 boliger i kvartalet.

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

prosjektene med løpende avregningsmetode som regnskapsprinsipp.

Prosjekter

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

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

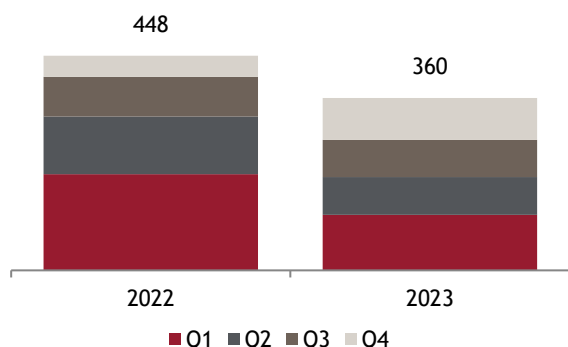
	Q4 22	Q1 23	Q2 23	Q3 23	Q4 23
Antall solgte enheter	44	116	79	77	88
Antall igangsatte enheter	146	5	83	57	130
Antall ferdigstilte enheter	160	161	162	90	331
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	31	37	43	60	95
Antall ferdigstilte solgte ikke overleverte enheter	5	10	11	10	30
Antall overleverte enheter	147	150	155	74	276
Antall enheter under bygging	1 253	1 097	1 018	985	784
Andel solgte enheter under bygging	67 %	69 %	68 %	69 %	62 %
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	6 408	5 641	5 458	5 292	4 496

Kjøp og salg av eiendom

Selvaag Bolig har i løpet av kvartalet solgt en tomt i Bærum for NOK 57,5 millioner til samarbeidspartner Urban Property, se også note 7.

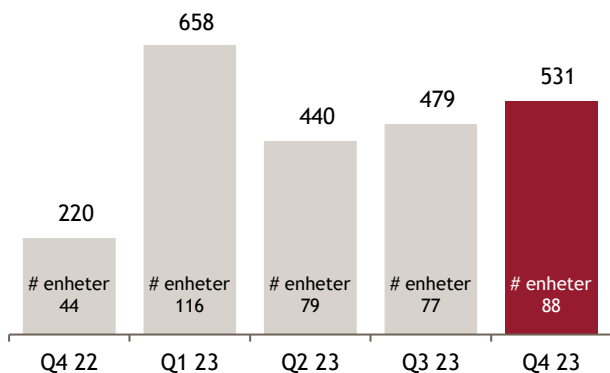
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 88 enheter i fjerde kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsverdien av de 88 solgte enhetene var på NOK 531 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 44 enheter til en verdi av NOK 220 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



Selvaag Bolig hadde ingen salgsstarter i løpet av fjerde kvartal 2023.

Det ble imidlertid igangsatt bygging av 130 enheter (146) i løpet av perioden, og ved utgangen av kvartalet hadde Selvaag Bolig 784 enheter (1 253) under bygging. De 784 enhetene fordelte seg på 574 enheter i Stor-Oslo, 82 enheter i Trondheim, 64 enheter i Bergen og 64 enheter i Stavanger.

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

Ordrereserven, det vil si salgsverdien av de 784 enhetene som var under bygging ved utgangen av kvartalet (1 253), var på NOK 4 496 millioner (6 408).

Gjennom kvartalet ble det ferdigstilt 331 enheter (160). Det ble overlevert 276 enheter (147). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter som fordelte seg på fem prosjekter.

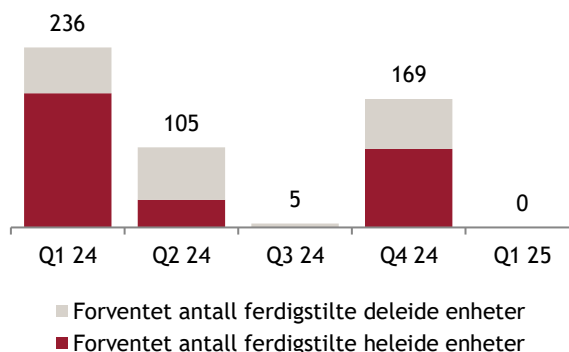
Ved utgangen av perioden hadde konsernet 95 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (31). Konsernet hadde også 30 ferdigstilte enheter som var solgt, men ikke overlevert ved utgangen av perioden (5). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 248 i konsoliderte prosjektselskaper (146) og 28 var andel i deleide prosjektselskaper (1).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Skåreløkka Pluss	115	Leiligheter	Stor-Oslo
Langhus	99	Leiligheter	Stor-Oslo
Skifabrikken Hus F	48	Leiligheter	Stor-Oslo
Skårerbyen Gårdskvartalet	39	Leiligheter	Stor-Oslo
Kaldnes Sjøparken	30	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	331		

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i første kvartal 2024 ventet ferdigstilling av 236 enheter. For året 2024 som helhet antas ferdigstilling av totalt 515 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av fjerde kvartal 2023 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 6 466 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 80,8 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 25,35 og NOK 33,10. Aksjekursen ved utgangen av kvartalet var NOK 33,10, mot NOK 28,40 ved utgangen av tredje kvartal, slik at aksjekursen er opp 16,5 prosent i løpet av perioden.

Totalt ble det i kvartalet omsatt i underkant av 3,5 millioner aksjer, tilsvarende 3,7 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 99,7 millioner, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på i underkant av NOK 1,6 millioner.

20 største aksjonærer per 31.12.2023

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 %
EGD CAPITAL AS	1 704 752	1,8 %
SANDEN EQUITY AS	1 600 000	1,7 %
HAUSTA INVESTOR AS	1 600 000	1,7 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 067 454	1,1 %
PERESTROIKA AS	1 066 619	1,1 %
Goldman Sachs International *	965 549	1,0 %
The Northern Trust Comp, London Br *	840 200	0,9 %
BANAN II AS	830 000	0,9 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	684 331	0,7 %
Sverre Molvik	592 684	0,6 %
Øystein Klungland	592 684	0,6 %
GÅSØ NÆRINGSUTVIKLING AS	530 599	0,6 %
BNP Paribas *	530 000	0,6 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	507 059	0,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	399 628	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	75 736 487	80,8 %
Øvrige aksjonærer	18 029 201	19,2 %
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 fjerde kvartal 2023 var 62 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 69 prosent av selskapets planlagte ferdigstillelser i 2024 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 18 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 for en rekke aktører. Selvaag Bolig hadde ingen nye salgsstarter i fjerde kvartal, men i løpet av andre halvår ble det salgstartet fem prosjekter som til sammen omfatter 234 boliger. I løpet av fjerde kvartal lyktes selskapet å byggestarte to av disse prosjektene med totalt 82 boliger. Det er imidlertid fortsatt større usikkerhet enn normalt knyttet til tidspunkt for byggestart av nye prosjekter fremover.

Ettersom Selvaag Bolig har ferdigstilt flere boliger enn det har igangsatt i 2023, har antall boliger under bygging falt gjennom året. Årsaken til dette er økende boliglansrente, høye byggekostnader og generell makroøkonomisk usikkerhet. Selskapet opplever nå at byggekostnadene er i ferd med å stabilisere seg på et økonomisk forsvarlig nivå og at nyboligmarkedet viser tegn til bedring i tråd med at Norges banks rentebane viser kutt mot slutten av 2024 og de to påfølgende årene. Usikkerhet knyttet til utviklingen i nyboligsalget vil kunne påvirke igangsetting av nye prosjekter, og dermed også antall boliger under bygging for selskapet fremover.

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, samt salg og tilbakekjøp av tomter anses som nærstående transaksjoner, se note 7 for ytterligere informasjon. Selvaag Bolig har i løpet av kvartalet solgt en tomt i Bærum for NOK 57,5 millioner til UP, se også note 7.

Videre har Selvaag Bolig i fjerde kvartal overlevert en hel blokk på 46 leiligheter til Selvaag Utleiebolig AS, et heleid datterselskap av Selvaag AS. Salget genererte en omsetning på NOK 191,7 millioner.

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

Boligmarkedet

Samlet for Norge var det normal salgsaktivitet i bruktboligmarkedet i fjerde kvartal 2023. I løpet av de to foregående kvartalene var det en betydelig økning i antall usolgte boliger i markedet, men denne trenden snudde i fjerde kvartal da det ble solgt flere boliger enn det ble lagt ut for salg. Sammenlignet med samme tidspunkt i tidligere år er varelagrene i Trondheim og Akershus noe høyere nå. Varelageret i Oslo er lavt, men også noe høyere enn i tidligere år. Varelageret i Bergen har derimot falt og varelageret i Stavanger-området er fortsatt rekordlavt.

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 0,7 prosent lavere ved utgangen av 2023 enn ett år tidligere. For fjerde kvartal isolert var prisene uendret.

I Oslo med Bærum øke prisene med 0,4 prosent i kvartalet og var 0,2 prosent høyere enn ved utgangen av fjerde kvartal 2022. I Akershus utenom Bærum økte prisene med 0,1 prosent og var 1,2 prosent lavere enn ett år tidligere. I Stavanger falt prisene med 0,3 prosent i kvartalet og var 1,9 prosent høyere enn på samme tid i 2022. Prisene i Bergen økte med 0,2 prosent i fjerde kvartal og var 1,1 prosent lavere enn året før. I Trondheim falt prisene med 0,3 prosent og var 0,2 prosent høyere enn ett år tidligere.

Selvaag Bolig solgte 99 boliger brutto for 602 millioner kroner i fjerde kvartal 2023. Nettosalget, det vil si salg justert for Selvaag Boligs eierandel i samarbeidsprosjekter, var 88 boliger for 531 millioner kroner. For 2023 samlet var bruttosalget 435 boliger for 2 585 millioner kroner og nettosalget 360 boliger for 2 108 millioner kroner.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q4 2023	Q4 2022	2023	2022
Salgsinntekter	1 229 583	649 435	3 186 235	2 830 818
Øvrige inntekter	17 118	19 398	68 416	65 561
Sum driftsinntekter	1 246 701	668 833	3 254 651	2 896 379
Prosjektkostnader	-1 042 822	-514 423	-2 677 166	-2 313 735
Lønns- og personalkostnader	-49 276	-50 216	-145 318	-139 035
Avskrivninger	-2 359	-2 542	-9 231	-9 717
Andre driftskostnader	-31 954	-29 618	-108 686	-97 233
Sum driftskostnader	-1 126 411	-596 799	-2 940 401	-2 559 720
Andel av resultat fra TS/FKV	7 541	-8 234	-13 352	85 726
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-
Driftsresultat	127 831	63 800	300 898	422 385
Finansinntekter	8 567	6 548	29 778	15 384
Finanskostnader	1 021	-3 744	-11 199	-12 654
Netto finanskostnader	9 588	2 804	18 579	2 730
Resultat før skatt	137 419	66 604	319 477	425 115
Skattekostnad	-29 100	-21 191	-74 800	-86 262
Resultat etter skatt	108 319	45 413	244 677	338 853
Øvrige resultatelementer				
Omregningsdifferanser	346	-1 116	1 796	1 432
Totalresultat for perioden	108 665	44 297	246 473	340 285

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	10	5	44	7
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	108 309	45 408	244 633	338 846

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	10	5	44	7
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	108 655	44 292	246 429	340 278

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	1,16	0,48	2,62	3,63
--	------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q4 2023	Q3 2023	2022
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Goodwill		383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		9 767	10 020	8 152
Bruksretteiendeler leieavtaler		10 295	12 160	17 754
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		229 985	217 170	234 730
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		161 314	145 264	93 674
Andre anleggsmidler	7	408 503	394 023	233 866
Sum anleggsmidler		1 203 240	1 162 013	971 552
Omløpsmidler				
Varelager (eiendom)	5, 7	3 199 454	3 949 691	4 273 209
Kundefordringer		60 194	120 463	81 455
Andre kortsiktige fordringer		25 001	11 775	10 673
Kontanter og kontantekvivalenter		266 522	192 965	612 670
Sum omløpsmidler		3 551 171	4 274 894	4 978 007
SUM EIENDELER		4 754 411	5 436 907	5 949 559
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 299 126	2 170 033	2 338 088
Ikke-kontrollerende interesser		7 838	7 828	7 795
Sum egenkapital		2 306 964	2 177 861	2 345 883
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Pensjonsforpliktelser		1 147	1 090	1 090
Forpliktelse ved utsatt skatt		65 806	60 832	60 140
Avsetninger		70 215	66 999	66 999
Annen langsiktig gjeld	7	385 745	370 031	265 039
Langsiktige leieforpliktelser		2 749	4 794	10 930
Langsiktig rentebærende gjeld		681 776	1 091 547	1 400 352
Sum langsiktig gjeld		1 207 438	1 595 293	1 804 550
Kortsiktig gjeld				
Kortsiktige leieforpliktelser		8 181	8 101	7 861
Kortsiktig rentebærende gjeld		323 826	580 462	503 091
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	404 610	490 511	582 347
Leverandørgjeld		73 094	49 858	99 343
Betalbar skatt		74 048	68 061	64 541
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		356 250	466 760	541 943
Sum kortsiktig gjeld		1 240 009	1 663 753	1 799 126
Sum gjeld		2 447 447	3 259 046	3 603 676
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		4 754 411	5 436 907	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	-1 832	-	-	-	-	-25 697	-27 529	-	-27 529
Salg av aksjer til ansatte	1 671	-	-	-	-	21 629	23 300	-	23 300
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	244 633	244 633	44	244 677
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	1 796	-	-	1 796	-	1 796
Egenkapital per 31. desember 2023	187 279	1 394 857	700 629	10 102	3 528	2 729	2 299 125	7 839 *)	2 306 964
<hr/>									
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	-	992	-	-	-	18 955	19 947	-	19 947
Salg av aksjer til ansatte	1 534	-	-	-	-	21 439	22 973	-	22 973
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	338 846	338 846	7	338 853
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	1 432	-	-	1 432	-	1 432
Egenkapital per 31. desember 2022	187 440	1 394 857	700 629	8 306	3 528	43 327	2 338 088	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	Q4 2023	Q4 2022	2023	2022
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER					
Resultat før skatt		137 419	66 604	319 477	425 115
Betalt skatt		-23 474	-21 808	-64 821	-133 995
Avskrivninger		2 359	2 542	9 231	9 717
Andel av resultat fra TS/FKV		-7 541	8 234	13 352	-85 726
Endring i varelager (eiendom)	5	772 504	-141 120	1 195 705	-141 536
Endring i kundefordringer		60 269	158 553	21 261	2 376
Endring i leverandørgjeld		23 236	-31 114	-26 249	-30 643
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		-38 522	-16 523	-89 573	33 943
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		-111 357	-76 969	-181 771	-15 810
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		814 892	-51 602	1 196 613	63 441
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-	316	163
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-248	-608	-3 659	-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
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		40 573	-	45 573	78 000
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-18 050	-10 000	-97 904	-58 997
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	10 423	228 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		22 275	-10 608	-45 251	239 822
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	519 735	621 200	1 706 662	2 251 525
Nedbetaling av gjeld	7	-1 244 945	-707 855	-2 796 129	-1 926 750
Betalte renter		-49 365	-18 719	-108 061	-65 290
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-1 965	-2 027	-7 861	-8 108
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-	-	-281 163	-466 269
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-2 862	-8 256	-27 529	-19 947
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		15 791	15 734	16 571	16 811
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-763 610	-99 922	-1 497 510	-218 028
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		73 557	-162 132	-346 148	85 235
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		192 965	774 802	612 670	527 435
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		266 522	612 670	266 522	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.

Fjerde kvartal 2023

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	548 357	16 347	564 704
Prosjektkostnad	-450 511	8 617	-441 894
Andre driftskostnader	-15 764	-67 596	-83 360
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	82 082	-42 632	39 450

Avstemming EBITDA til Driftsresultat:

EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	82 082	-42 632	39 450
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-489 709	-	-489 709
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 171 708	-	1 171 708
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	394 746	-	394 746
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-995 676	-	-995 676
Leiekostnader	-	2 130	2 130
Avskrivninger	-	-2 359	-2 359
Andel resultat fra tilknyttede selskap	7 541	-	7 541
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	170 692	-42 861	127 831

Enheter i produksjon
Overleverte enheter

784
276

I/A
I/A

I/A
I/A

Fjerde kvartal 2022

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	506 802	18 866	525 668
Prosjektkostnad	-373 997	1 565	-372 432
Andre driftskostnader	-13 439	-68 884	-82 323
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	119 366	-48 453	70 913

Avstemming EBITDA til Driftsresultat:

EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	119 366	-48 453	70 913
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-502 525	-	-502 525
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	645 691	-	645 691
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	397 478	-	397 478
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-539 470	-	-539 470
Leiekostnader	-	2 489	2 489
Avskrivninger	-	-2 542	-2 542
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-8 234	-	-8 234
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	112 306	-48 506	63 800

Enheter i produksjon
Overleverte enheter

1 253
147

I/A
I/A

I/A
I/A

Per 31. Desember 2023

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	2 088 269	64 813	2 153 082
Prosjektkostnad	-1 695 426	7 262	-1 688 164
Andre driftskostnader	-48 143	-214 383	-262 526
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	344 700	-142 308	202 392
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	344 700	-142 308	202 392
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 954 173	-	-1 954 173
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	3 055 744	-	3 055 744
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 575 929	-	1 575 929
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-2 564 935	-	-2 564 935
Leiekostnader	-	8 524	8 524
Avskrivninger	-	-9 231	-9 231
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-13 352	-	-13 352
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	443 913	-143 015	300 898
Enheter i produksjon	784	I/A	I/A
Overleverte enheter	655	I/A	I/A

Per 31. Desember 2022

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

5. Varelager - eiendom

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

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2023	Q3 2023	2022
Råtomt	667 305	693 212	719 324
Prosjekter under utvikling	2 013 825	2 947 222	3 384 214
Ferdigstilte enheter	518 324	309 257	169 671
Regnskapsført verdi	3 199 454	3 949 691	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)	Q4 2023	Q4 2022	2023	2022
Prosjektkostnader	-1 042 822	-514 423	-2 677 166	-2 313 735
hvorav:				
Finanskostnader	-72 432	-20 414	-141 551	-84 995
Øvrige prosjektkostnader	-970 390	-494 009	-2 535 615	-2 228 740

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2023	Q4 2022	2023	2022
EBITDA ¹	130 190	66 342	310 129	432 102
EBITDA margin	10,4 %	9,9 %	9,5 %	14,9 %
EBITDA justert ²	202 622	86 756	451 680	517 097
EBITDA margin justert	16,3 %	13,0 %	13,9 %	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 fjerde kvartal

betalt og aktivert NOK 6,0 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (4,8). Totalt for året er det betalt og aktivert NOK 21,9 millioner (15,7). 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, 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 fjerde kvartal avsatt for og aktivert NOK 48,4 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (30,9). Totalt for året er det avsatt for og aktivert NOK 166,4 millioner (101,0). Ved utgangen av fjerde kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 337,6 millioner (174,4).

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 fjerde kvartal. Selskapet solgte en tomt i Bærum til UP for NOK 57,5 millioner i kvartalet. Videre ble det nedbetalt NOK 89,6 millioner på selgerkreditter (15,5). Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 404,6 millioner ved utgangen av kvartalet (582,3). Av dette utgjorde NOK 292,6 millioner gjeld portefølje B (292,6) og NOK 112,0 millioner selgerkreditter (289,7).

8. Proporsjonal konsolidering tilknyttede selskap og felleskontrollerte enheter - Proformainformasjon

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

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

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

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert	Q4 2023			Q4 2022		
	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	1 229 583	143 039	1 372 622	649 435	2 950	652 385
Øvrige inntekter	17 118	2 673	19 791	19 398	2 534	21 932
Sum driftsinntekter	1 246 701	145 712	1 392 413	668 833	5 484	674 317
Prosjektkostnader	-1 042 822	-121 364	-1 164 186	-514 423	-10 710	-525 133
Lønns- og personalkostnader	-49 276	-265	-49 541	-50 216	-278	-50 494
Avskrivninger	-2 359	-1 100	-3 459	-2 542	-959	-3 501
Andre driftskostnader	-31 954	-5 709	-37 663	-29 618	-1 608	-31 226
Sum driftskostnader	-1 126 411	-128 438	-1 254 849	-596 799	-13 554	-610 353
Andel av resultat fra TS/FKV	7 541	-7 541	-	-8 234	8 234	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	127 831	9 733	137 564	63 800	164	63 964
Finansinntekter	8 567	450	9 017	6 548	571	7 119
Finanskostnader	1 021	-3 909	-2 888	-3 744	-2 407	-6 151
Netto finanskostnader	9 588	-3 459	6 130	2 804	-1 836	968
Resultat før skatt	137 419	6 275	143 694	66 604	-1 673	64 932
Skattekostnad	-29 100	-6 274	-35 374	-21 191	1 673	-19 518
Resultat etter skatt	108 319	-	108 319	45 413	-	45 413
EBITDA¹	130 190	10 833	141 023	66 342	1 123	67 465
EBITDA margin¹	10,4 %	N/A	10,1 %	9,9 %	N/A	10,0 %
EBITDA justert²	202 622	16 745	219 367	86 756	1 188	87 944
EBITDA margin justert²	16,3 %	N/A	15,8 %	13,0 %	N/A	13,0 %

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	12M 2023			12M 2022		
	IFRS	Justering andel	Proforma brutto	IFRS	Justering andel	Proforma brutto
		TS/FKV brutto			TS/FKV	
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	3 186 235	195 802	3 382 037	2 830 818	463 631	3 294 449
Øvrige inntekter	68 416	9 347	77 763	65 561	9 801	75 362
Sum driftsinntekter	3 254 651	205 149	3 459 800	2 896 379	473 431	3 369 810
Prosjektkostnader	-2 677 166	-179 330	-2 856 496	-2 313 735	-329 638	-2 643 373
Lønns- og personalkostnader	-145 318	-1 026	-146 344	-139 035	-1 174	-140 209
Avskrivninger	-9 231	-4 042	-13 273	-9 717	-3 845	-13 562
Andre driftskostnader	-108 686	-20 938	-129 624	-97 233	-22 652	-119 885
Sum driftskostnader	-2 940 401	-205 335	-3 145 736	-2 559 720	-357 308	-2 917 028
Andel av resultat fra TS/FKV	-13 352	13 352	-	85 726	-85 726	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	300 898	13 166	314 064	422 385	30 398	452 783
Finansinntekter	29 778	1 354	31 132	15 384	1 323	16 707
Finanskostnader	-11 199	-13 375	-24 574	-12 654	-6 891	-19 545
Netto finanskostnader	18 579	-12 021	6 559	2 730	-5 569	-2 839
Resultat før skatt	319 477	1 146	320 623	425 115	24 829	449 944
Skattekostnad	-74 800	-1 146	-75 946	-86 262	-24 829	-111 091
Resultat etter skatt	244 677	-	244 677	338 853	-	338 853
EBITDA¹	310 129	17 208	327 337	432 102	34 242	466 344
EBITDA margin¹	9,5 %	N/A	9,5 %	14,9 %	N/A	13,8 %
EBITDA justert²	451 680	25 088	476 768	517 097	44 580	561 677
EBITDA margin justert²	13,9 %	N/A	13,8 %	17,9 %	N/A	16,7 %

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

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

9. Alternative resultatmål

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

EBITDA:

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

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

EBITDA justert:

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2023	Q4 2022	2 023	2022
Driftsresultat	127 831	63 800	300 898	422 385
Avskrivninger	2 359	2 542	9 231	9 717
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-
EBITDA	130 190	66 342	310 129	432 102
Finanskostnader ¹	72 432	20 414	141 551	84 995
EBITDA justert	202 622	86 756	451 680	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

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

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

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

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

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2025. Per 31. desember 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

SELVAAG BOLIG

Før 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