



Hovedpunkter i tredje kvartal 2022

Det ble overlevert 144 enheter med tilfredsstillende marginer i kvartalet. Antall overleverte enheter var lavere enn tilsvarende kvartal i fjor, noe som ga en nedgang i resultat per aksje. Salget var lavere enn i foregående kvartaler, men akseptabelt gitt stigende boliglånsrente og makroøkonomisk usikkerhet.

- Driftsinntekter¹ NOK 905 millioner (887)
- EBITDA justert³ NOK 137 millioner (222) og ordinært EBITDA-resultat² NOK 108 millioner (190)
- Resultat før skatt NOK 107 millioner (186)
- 83 enheter solgt⁶ (125) og igangsatt bygging av 68 enheter (148)
- Ferdigstilt 142 enheter (318) og overlevert 144 enheter (314)
- Total 1 268 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 201), med en samlet salgsverdi på NOK 6 225 millioner (6 200)
- 73 prosent av boliger under bygging (76) solgt ved utgangen av kvartalet. 94 prosent av boligene som ferdigstilles i 2022 er solgt (94)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2022	Q3 2021	9M 2022	9M 2021	2021
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter ¹	905 389	886 898	2 227 546	1 848 930	3 402 746
EBITDA ²	108 164	189 885	365 760	386 664	658 597
EBITDA justert ³	137 045	221 903	430 341	438 842	755 854
Driftsresultat	105 757	187 307	358 585	378 951	648 325
Resultat før skatt	107 337	185 556	358 511	370 885	645 331
Resultat etter skatt	79 072	153 374	293 440	286 454	504 905
Kontantstrøm fra drift	126 078	174 467	115 042	-328 552	392 588
Netto kontantstrøm	65 303	29 511	247 367	-275 670	-357 898
Rentebærende gjeld	2 567 207	2 938 552	2 567 207	2 938 552	2 147 683
Totale eiendeler	6 091 589	6 422 800	6 091 589	6 422 800	5 781 958
Egenkapital	2 286 869	2 243 287	2 286 869	2 243 287	2 468 841
EK-grad	37,5 %	34,9 %	37,5 %	34,9 %	42,7 %
Resultat per aksje i kroner	0,85	1,64	3,15	3,06	5,40
Segmentrapportering (NGAAP⁴)					
Driftsinntekter	788 129	773 951	2 330 367	2 512 913	3 308 143
EBITDA ⁵	96 120	114 310	306 045	410 233	523 504
EBITDA-margin	12,2 %	14,8 %	13,1 %	16,3 %	15,8 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)					
Antall solgte enheter ⁶	83	125	404	546	821
Antall igangsatte enheter	68	148	371	424	880
Antall overleverte enheter	144	314	438	570	894
Antall ferdigstilte enheter	142	318	426	533	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)	Q3 2022	Q3 2021	9M 2022	9M 2021	2021
Sum driftsinntekter	905 389	886 898	2 227 546	1 848 930	3 402 746
Prosjektkostnader	-742 064	-698 500	-1 799 312	-1 404 524	-2 617 422
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-55 338	-56 348	-163 609	-166 105	-246 696
Sum driftskostnader	-797 402	-754 848	-1 962 921	-1 570 629	-2 864 118
Andel av resultat fra TS/FKV	-2 230	55 257	93 960	100 650	109 697
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	105 757	187 307	358 585	378 951	648 325
Netto finansposter	1 580	-1 751	-74	-8 066	-2 994
Resultat før skatt	107 337	185 556	358 511	370 885	645 331
Skattekostnad	-28 265	-32 182	-65 071	-84 431	-140 426
Resultat etter skatt	79 072	153 374	293 440	286 454	504 905

Resultat tredje kvartal 2022

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 905,4 millioner i tredje kvartal 2022 (886,9). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 888,7 millioner (868,1). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 144 enheter i perioden (314), hvorav 143 var fra konsoliderte prosjektselskaper (225) og en var Selvaag Boligs andel fra deleide selskaper (89).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 742,1 millioner i kvartalet (698,5), hvorav NOK 28,9 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (32,0). 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 55,3 millioner i perioden (56,3). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 33,8 millioner (33,9). Videre ble det i perioden balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 4,2 millioner (4,3). Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 19,2 millioner kroner i perioden (19,9), hvorav NOK 5,5 millioner (7,7) var salgs- og markeds-kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var NOK -2,2 millioner i perioden (55,3). Nedgangen sammenlignet med tredje kvartal i fjor skyldes færre overleverte enheter i deleide prosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK 108,2 millioner i kvartalet (189,9), tilsvarende en margin på 11,9 prosent (21,4). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 137,0 millioner (221,9), tilsvarende en margin på 15,1 prosent (25,0). Nedgangen i EBITDA-margin sammenlignet med tredje kvartal i fjor skyldes i hovedsak færre overleverte enheter. EBITDA-marginen i kvartalet påvirkes også negativt av færre antall overleverte enheter i deleide prosjekter. 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 2,4 millioner (2,6). Driftsresultatet endte dermed på NOK 105,8 millioner (187,3).

Netto finansposter utgjorde NOK 1,6 millioner (-1,8). Resultat før skatt endte på NOK 107,3 millioner i kvartalet (185,6).

Skattekostnaden for perioden ble NOK 28,3 millioner (32,2), slik at konsernets resultat etter skatt for tredje kvartal 2022 endte på NOK 79,1 millioner (153,4). Av resultatet knytter

NOK 79,1 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (153,4) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Resultat første ni måneder 2022

I årets ni første måneder hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 2 227,5 millioner (1 848,9). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 2 142,5 millioner (1 768,9). I tillegg har konsernet solgt fire tomter for til sammen NOK 38,9 millioner. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 438 boliger i perioden (570), hvorav 367 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (425) og 71 var andel fra deleide selskaper (145).

Prosjektkostnader i årets ni første måneder utgjorde NOK 1 799,3 millioner (1 404,5). Dette var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivisering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og tilknyttede selskaper var NOK 163,6 millioner i perioden (166,1). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 88,8 millioner (86,4). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 13,5 millioner knyttet til boliger under oppføring (13,9). Disse kostandene vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 67,6 millioner i perioden (72,0). Av dette utgjorde salgs -og markeds kostnader NOK 18,6 millioner (26,3).

Andel av resultat fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 94,0 millioner (100,7). Nedgangen fra tilsvarende periode året før skyldes i hovedsak færre overleverte enheter i deleide prosjekter.

Rapportert EBITDA for årets ni første måneder endte på NOK 365,8 millioner (386,7), tilsvarende en margin på 16,4 prosent (20,9). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 430,3 millioner (438,8), tilsvarende en margin på 19,3 prosent (23,7). Nedgangen i EBITDA sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak færre overleverte enheter. EBITDA-marginen påvirkes av at resultater fra deleide prosjekter presenteres netto og ikke er inkludert i omsetningen. For mer informasjon henvises det til note 8 Proporsjonal konsolidering.

Konsernets driftsresultat for årets ni første måneder endte på NOK 358,6 millioner (379,0).

Netto finansposter utgjorde NOK -0,1 millioner (-8,1), slik at resultat før skatt for perioden ble NOK 358,5 millioner (370,9). Skattekostnaden er beregnet til NOK 65,1 millioner (84,4).

Konsernets resultat etter skatt for årets ni første måneder endte på NOK 293,4 millioner (286,5). Av resultatet knytter NOK 293,4 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (286,5) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i tredje kvartal var NOK 126,1 millioner (174,5). Nedgangen fra samme periode i fjor skyldes hovedsakelig færre overleverte enheter og negativ effekt fra økning i kundefordringer. I årets ni første måneder hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 115,0 millioner (-328,6). Økningen fra samme periode i fjor skyldes i hovedsak endringer i varelager. Se note 5 for mer informasjon.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 119,2 millioner i kvartalet (133,4). I årets ni første måneder var kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK 250,4 millioner (169,1). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig mottatt utbytte fra deleide selskaper i 2022.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK -180,0 millioner i kvartalet (-278,3). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes i hovedsak lavere nedbetaling av byggelån i inneværende år. I årets ni første måneder var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK -118,1 millioner (-116,2).

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 774,5 millioner (609,7). Dette er en økning på NOK 65,3 millioner fra tre måneder tidligere, og en økning på NOK 165,1 millioner fra samme tid året før.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2022	Q3 2021	9M 2022	9M 2021	2021
Resultat før skatt	107 337	185 556	358 511	370 885	645 331
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	126 078	174 467	115 042	-328 552	392 588
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	119 239	133 350	250 430	169 088	167 129
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-180 014	-278 306	-118 105	-116 207	-917 616
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	65 303	29 511	247 367	-275 670	-357 898
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	709 499	580 152	527 435	885 333	885 333
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	774 802	609 663	774 802	609 663	527 435

Finansiell stilling

Ved utgangen av tredje kvartal 2022 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 124,8 millioner, mot NOK 4 122,2 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 647,4 millioner ved utgangen av tredje kvartal 2021. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifisering av varelageret.

Konsernets kundefordringer var NOK 240,0 millioner ved utgangen av kvartalet. Til sammenligning var kundefordringene NOK 105,0 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 143,0 millioner på samme tid året før. Økningen skyldes at mange boliger ble overlevert mot slutten av kvartalet, slik at oppgjør ble forskjøvet til fjerde kvartal. Dette anses som normale svingninger og innebærer ingen kredittrisiko da midlene står på klientkonto hos oppgjørsformidler fra overlevering av bolig til endelig mottak av oppgjør.

Egenkapitalen ved utgangen av perioden var på NOK 2 286,9 millioner (2 243,3), tilsvarende en egenkapitalandel på 37,5 prosent (34,9). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 279,8 millioner i utbytte i andre kvartal

(280,5) basert på resultat for andre halvår året før. Videre ble det i tredje kvartal utbetalt utbytte på NOK 186,5 millioner (187,0) basert på resultat for første halvår 2022. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,8 millioner av egenkapitalen (7,8).

Ved utgangen av tredje kvartal hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 610,7 millioner (729,6). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 163,8 millioner (298,9).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 2 567,2 millioner (2 938,6), hvorav NOK 1 477,2 millioner var langsiktig (1 759,2), mens NOK 1 190,0 millioner var kortsiktig (1 179,4). Av den kortsiktige gjelden var NOK 587,3 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (733,3). Se note 7 for mer informasjon.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 237,5 millioner (249,8). Det relativt lave nivået på tomtelån skyldes at en stor andel av tomtene er

finansiert gjennom Urban Property og er klassifisert som kortsiktig gjeld, tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Tomtelånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 150 millioner med forfall i april 2023. I tillegg har selskapet en

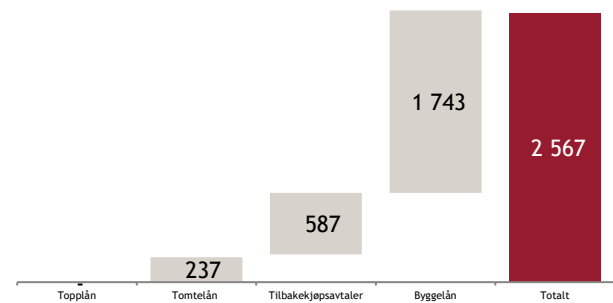
kassekredittfasilitet med årlig fornyelse med samme bank på NOK 150 millioner. Videre etablerte selskapet i 2021 en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner for finansiering av infrastruktur. Sistnevnte har forfall i januar 2024. Per 30. september var det ikke trukket på noen av kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2022	Q2 2022	Q3 2021	2021
Langsiktig rentebærende gjeld	1 477 236	1 239 753	1 759 152	777 200
Kortsiktig rentebærende gjeld	502 700	682 921	446 089	688 330
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	587 271	616 114	733 311	682 153
Kontanter og kontantekvivalenter	-774 802	-709 499	-609 663	-527 435
Netto rentebærende gjeld	1 792 405	1 829 289	2 328 889	1 620 248

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier, 1) topplån, som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler med Urban Property, og 4) byggelån. Per 30. september 2022 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 237 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 587 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 1 743 millioner.

Rentebærende gjeld per 30.9.2022 (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. september 2022 ble renter knyttet til tomtelån på NOK 153 millioner aktivert, mens renter knyttet til tomtelån på NOK 84 millioner ble belastet resultatet.

I forbindelse med transaksjonen med Urban Property (UP) 21. januar 2020, ble en stor andel av konsernets tomtelån nedbetalt og erstattet med gjeld på tilbakekjøpsavtaler (UP). Se note 7 for beskrivelse av samarbeidet med UP. For disse tomtene, beskrevet som portefølje B, innebærer dette at tomtelånsrenter erstattes av opsjonspremier som betales kvartalsvis. Regnskapsmessig behandles opsjonspremiene tilsvarende som tomtelånsrenter, ved at de aktiveres som varelager og inngår i varekostnaden ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i tredje kvartal betalt og aktivert NOK 3,9 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (4,2). For årets ni første måneder er det betalt og aktivert opsjonspremier for til sammen NOK 11,0 millioner (13,9).

Portefølje C omfatter tomter som konsernet har rett eller plikt til å kjøpe fra UP i fremtiden, se note 7 for utfyllende informasjon. Det avsettes kvartalsvis for påløpte opsjonspremier i Selvaag Bolig sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler og annen langsiktig gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtakelse av tomten. Det er i tredje kvartal avsatt for og aktivert NOK 24,9 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (20,1). For årets ni første måneder er det avsatt for og aktivert NOK 70,0 millioner (63,0). Ved utgangen av kvartalet er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 148,2 millioner (68,8).

Driftsrapportering

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

Segmenter tredje kvartal og første ni måneder 2022

Tredje kvartal

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q3 22	Q3 21	Q3 22	Q3 21	Q3 22	Q3 21
Boligutvikling (NGAAP)	774 767	756 525	133 355	143 026	148 530	156 188
Øvrig	13 362	17 426	-37 235	-28 716	-37 558	-29 713
IFRS justeringer	117 260	112 947	12 044	75 575	-5 215	60 832
Sum konsern (IFRS)	905 389	886 898	108 164	189 885	105 757	187 307

Jan-Sep

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	9M 22	9M 21	9M 22	9M 21	9M 22	9M 21
Boligutvikling (NGAAP)	2 287 564	2 468 333	405 772	495 435	443 216	566 122
Øvrig	42 803	44 580	-99 727	-85 202	-100 633	-86 682
IFRS justeringer	-102 821	-663 983	59 715	-23 569	16 002	-100 489
Sum konsern (IFRS)	2 227 546	1 848 930	365 760	386 664	358 585	378 951

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i tredje kvartal 2022 var på NOK 774,8 millioner (756,5). Inntektene i perioden kommer fra totalt 21 prosjekter i produksjon (18).

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

NOK 641,4 millioner i kvartalet (613,5). 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 133,4 millioner i perioden (143,0). Det tilsvarer en resultatmargin på 17,2 prosent (18,9).

Øvrig uallokert

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

I tredje kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 13,4 millioner (17,4), mens driftskostnadene utgjorde NOK 50,6 millioner (46,1). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt andre driftskostnader. EBITDA endte dermed på NOK -37,2 millioner (-28,7).

Operasjonell gjennomgang

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

Drift

I løpet av kvartalet ble det solgt brutto 102 boliger med en samlet verdi på NOK 554 millioner kroner. Selvaag Boligs andel utgjorde 83 enheter med en samlet verdi på NOK 439 millioner.

I løpet av kvartalet ble det igangsatt bygging av 68 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet hadde 1 268 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 6,2 milliarder kroner. Totalt ble det ferdigstilt 142 boliger i kvartalet.

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

prosjektene med løpende avregningsmetode som regnskapsprinsipp.

Prosjekter

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

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

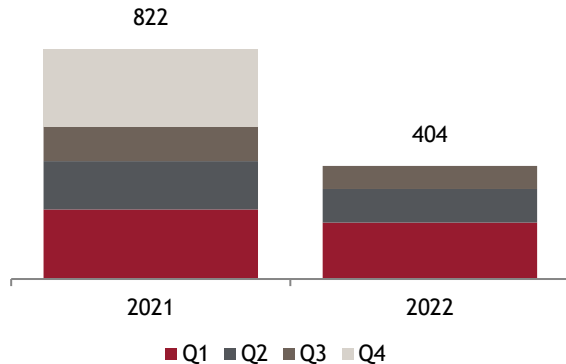
	Q3 21	Q4 21	Q1 22	Q2 22	Q3 22
Antall solgte enheter	125	276	201	120	83
Antall igangsatte enheter	148	456	113	190	68
Antall ferdigstilte enheter	318	334	74	210	142
Antall overleverte enheter	314	324	77	217	144
Antall enheter under bygging	1 201	1 323	1 361	1 342	1 268
Andel solgte enheter under bygging	76 %	67 %	73 %	75 %	73 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	16	25	19	13	19
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	6 200	6 736	7 034	6 807	6 225

Kjøp og salg av eiendom

Selvaag Bolig har i løpet av kvartalet kjøpt en tomt fra Urban Property for NOK 29 millioner, se note 7.

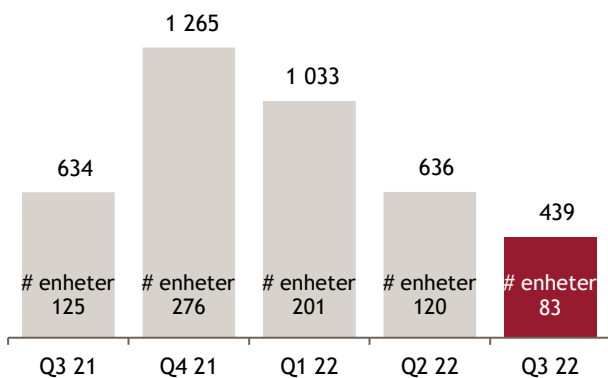
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 83 enheter i tredje kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsværdien av de 83 solgte enhetene var på NOK 439 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 125 enheter til en verdi av NOK 634 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av tredje kvartal 2022 hadde Selvaag Bolig salgsstart på et prosjekt som utgjør 26 boliger (107).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Lille Løren Park	26	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	26		

Det ble igangsatt bygging av 68 enheter (148) i løpet av kvartalet, og ved utgangen av perioden hadde Selvaag Bolig 1 268 enheter (1 201) under bygging. De 1 268 enhetene

fordelte seg på 950 enheter i Stor-Oslo, 78 enheter i Trondheim, 135 enheter i Bergen og 105 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 salgsværdien av de 1 268 enhetene (1 201) som var under bygging ved utgangen av kvartalet, var på NOK 6 225 millioner (6 200).

Gjennom kvartalet ble det ferdigstilt 142 enheter (318), mens det ble overlevert 144 enheter (314). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på fire prosjekter.

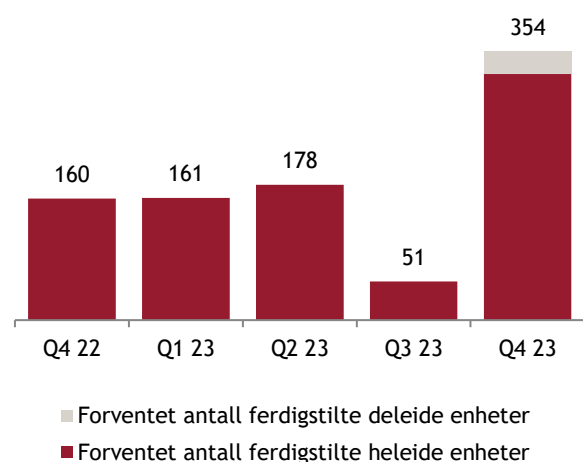
Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet 19 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (16). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 143 i konsoliderte prosjektselskaper (225) og en var andel i deleide prosjektselskaper (89).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Skifabrikken	39	Leiligheter	Stor-Oslo
Landås Pluss	69	Leiligheter	Stor-Oslo
Langhus	24	Leiligheter	Stor-Oslo
Aase Gaard	10	Rekkehus	Rogaland
Totalt	142		

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i fjerde kvartal 2022 ventet ferdigstilling av 160 enheter. For året 2022 som helhet antas ferdigstilling av totalt 586 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av tredje kvartal 2022 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 5 441 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 82,2 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 31,55 og NOK 46,70. Aksjekursen ved utgangen av kvartalet var NOK 31,75, mot NOK 35,55 ved utgangen av andre kvartal, slik at aksjekursen er ned 10,7 prosent i løpet av perioden. I tredje kvartal ble det utbetalt et utbytte på NOK 2,00 per aksje. Korrigert for utbytte endte aksjekursen ned 5,1 prosent i perioden.

Totalt ble det i kvartalet omsatt i overkant av 2,7 millioner aksjer, tilsvarende 2,9 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 105,9 millioner, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på NOK 1,6 millioner.

20 største aksjonærer per 30.9.2022

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviske Enskilda Banken AB *	5 992 724	6,4 %
PARETO INVEST NORGE AS	4 361 772	4,7 %
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 *	1 989 006	2,1 %
Skandinaviske Enskilda Banken AB *	1 000 000	1,1 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	950 707	1,0 %
SANDEN EQUITY AS	909 594	1,0 %
The Northern Trust Comp, London Br *	840 200	0,9 %
State Street Bank and Trust Comp *	772 357	0,8 %
BANAN II AS	750 000	0,8 %
Landkreditt Utbytte	700 000	0,7 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	684 200	0,7 %
SELVAAG BOLIG ASA	552 630	0,6 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	513 908	0,5 %
Morgan Stanley & Co. International	373 850	0,4 %
HOLTA INVEST AS	354 900	0,4 %
KBC Bank NV *	335 856	0,4 %
Citibank, N.A. *	325 020	0,3 %
Sum 20 største aksjonærer	77 038 862	82,2 %
Øvrige aksjonærer	16 726 826	17,8 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

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

Risiko og usikkerhetsfaktorer

Som boligutvikler er Selvaag Bolig eksponert for risiko som kan påvirke konsernets virksomhet og økonomi.

Risikofaktorene er knyttet til tomteutvikling, salg og gjennomføring av boligprosjekter, og kan deles inn i kategoriene markedsrisiko, operasjonell risiko, finansiell risiko og klimarisiko. Konsernet prioriterer arbeidet med risikostyring og -håndtering, og har etablert rutiner og kontrollsystemer for å begrense og kontrollere risikoeksponeringen.

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

Som boligutvikler uten egen entreprenør konkurranseutsetter Selvaag Bolig all bygging. Dette innebærer at selskapet har høy operasjonell fleksibilitet, og kan på kort varsel tilpasse driften til endret aktivitetsnivå i markedet. Selskapet praktiserer som hovedregel 60 prosent forhåndssalg før igangsettelse av prosjekter. Ved utgangen av tredje kvartal var 73 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 94 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. Det er fortsatt høy kjøpekraft i husholdningene, men salget av boliger påvirkes negativt av renteøkninger, energipriser, inflasjon og geopolitisk uro. Pandemien og krigen i Ukraina har i tillegg ført til økte

byggekostnader som gir utsatte salgs- og byggestarter. Dersom situasjonen vedvarer, vil dette påvirke antall boliger selskapet har i produksjon fremover. 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. I tredje kvartal kjøpte selskapet tilbake en tomt fra UP for NOK 29 millioner, se note 7 for ytterligere informasjon. Videre ble det i kvartalet inngått en ny opsjonsavtale med UP for en eiendom på Bjerke i Oslo.

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

Boligmarkedet

Det var normal salgsaktivitet i bruktboligmarkedet i tredje kvartal 2022. Det ble imidlertid lagt ut flere boliger enn det ble solgt, noe som har gitt økte varelager i flere områder. Prisutviklingen var ulik i Selvaag Boligs respektive kjerneområder.

Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var de sesongjusterte nasjonale bruktboligprisene ved utgangen av tredje kvartal 2022 4,8 prosent høyere enn ved ett år tidligere. I kvartalet isolert var prisutviklingen flat. I Oslo med Bærum falt prisene samlet med 0,1 prosent og var 4,8 prosent høyere enn ved utgangen av tredje kvartal 2021. I Akershus utenom Bærum falt prisene med 1,5 prosent og var 0,8 prosent høyere enn ett år tidligere. I Stavanger falt prisene med 0,5

prosent i kvartalet og var 3,4 prosent høyere enn på samme tid i 2021. Prisene i Bergen økte med 0,5 prosent i andre kvartal og var 5,4 prosent høyere enn året før. I Trondheim falt prisene med 0,4 prosent og var 5,5 prosent høyere enn ett år tidligere.

Selvaag Bolig solgte 102 boliger brutto for 554 millioner kroner i tredje kvartal 2022, og det samlede salget for årets ni første måneder endte på 512 boliger for 2 708 millioner kroner. Nettosalget, det vil si salg justert for Selvaag Boligs eierandel i samarbeidsprosjekter, var 83 boliger for 439 millioner kroner i tredje kvartal og 404 boliger for 2 108 millioner kroner for årets ni første måneder samlet.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Note	Q3 2022	Q3 2021	9M 2022	9M 2021	2021
Salgsinntekter		890 726	868 124	2 181 383	1 801 720	3 341 513
Øvrige inntekter		14 663	18 774	46 163	47 210	61 233
Sum driftsinntekter		905 389	886 898	2 227 546	1 848 930	3 402 746
Prosjektkostnader		-742 064	-698 500	-1 799 312	-1 404 524	-2 617 422
Lønns- og personalkostnader		-33 767	-33 857	-88 819	-86 367	-136 160
Avskrivninger		-2 407	-2 578	-7 175	-7 713	-10 272
Andre driftskostnader		-19 164	-19 913	-67 615	-72 025	-100 264
Sum driftskostnader		-797 402	-754 848	-1 962 921	-1 570 629	-2 864 118
Andel av resultat fra TS/FKV		-2 230	55 257	93 960	100 650	109 697
Øvrige gevinster (tap), netto		-	-	-	-	-
Driftsresultat		105 757	187 307	358 585	378 951	648 325
Finansinntekter		4 590	1 158	8 836	3 761	10 691
Finanskostnader		-3 010	-2 909	-8 910	-11 827	-13 685
Netto finanskostnader		1 580	-1 751	-74	-8 066	-2 994
Resultat før skatt		107 337	185 556	358 511	370 885	645 331
Skattekostnad		-28 265	-32 182	-65 071	-84 431	-140 426
Resultat etter skatt		79 072	153 374	293 440	286 454	504 905
Øvrige resultatelementer						
Omregningsdifferanser		627	-18	2 548	-2 071	-3 223
Totalresultat for perioden		79 699	153 356	295 988	284 383	501 682

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	2	-1	2	-2	-4
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	79 070	153 375	293 438	286 456	504 909

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	2	-1	2	-2	-4
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	79 697	153 357	295 986	284 385	501 686

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,85	1,64	3,15	3,06	5,40
--	------	------	------	------	------

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q3 2022	Q2 2022	Q3 2021	2021
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Goodwill		383 376	383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		8 022	8 084	6 640	7 380
Bruksretteiendeler leieavtaler		19 517	21 589	28 044	25 733
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		235 710	349 178	342 587	354 699
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		89 421	96 282	68 090	75 777
Andre anleggsmidler	7	206 187	182 646	175 579	200 782
Sum anleggsmidler		942 233	1 041 155	1 004 316	1 047 747
Omløpsmidler					
Varelager (eiendom)	5, 7	4 124 828	4 122 173	4 647 388	4 072 466
Kundefordringer		240 008	105 032	142 950	83 831
Andre kortsiktige fordringer		9 718	10 277	18 483	50 479
Kontanter og kontantekvivalenter		774 802	709 499	609 663	527 435
Sum omløpsmidler		5 149 356	4 946 981	5 418 484	4 734 211
SUM EIENDELER		6 091 589	5 988 136	6 422 800	5 781 958
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 279 079	2 387 203	2 235 497	2 461 053
Ikke-kontrollerende interesser		7 790	7 788	7 790	7 788
Sum egenkapital		2 286 869	2 394 991	2 243 287	2 468 841
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Pensjonsforpliktelsler		1 254	1 254	1 238	1 254
Forpliktelse ved utsatt skatt		38 246	38 253	29 179	38 579
Avsetninger		62 910	62 910	60 373	62 910
Annen langsiktig gjeld	7	286 344	259 426	196 932	219 622
Langsiktige leieforpliktelsler		12 857	14 780	20 657	18 630
Langsiktig rentebærende gjeld		1 477 236	1 239 753	1 759 152	777 200
Sum langsiktig gjeld		1 878 847	1 616 376	2 067 531	1 118 195
Kortsiktig gjeld					
Kortsiktige leieforpliktelsler		7 800	7 903	8 212	8 108
Kortsiktig rentebærende gjeld		502 700	682 921	446 089	688 330
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	587 271	616 114	733 311	682 153
Leverandørgjeld		130 457	65 242	90 966	129 986
Betalbar skatt		86 909	58 641	103 806	133 902
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		610 736	545 948	729 598	552 443
Sum kortsiktig gjeld		1 925 873	1 976 769	2 111 982	2 194 922
Sum gjeld		3 804 720	3 593 145	4 179 513	3 313 117
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6 091 589	5 988 136	6 422 800	5 781 958

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av endringer i egenkapital

(beløp i 1 000 kroner)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innskutt kapital	Akkumulerte omregnings- differanser	Andre reserver	Tilbakeholdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke- kontrollerende interesser	Sum egen- kapital
Egenkapital per 1. januar 2022	186 898	1 394 857	700 629	6 874	3 528	168 266	2 461 055	7 788 *)	2 468 841
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-466 269	-466 269	-	-466 269
Tilbakekjøp av aksjer	-474	-	-	-	-	-11 217	-11 691	-	-11 691
Salg av aksjer til ansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	293 438	293 438	2	293 440
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	2 548	-	-	2 548	-	2 548
Egenkapital per 30. september 2022	186 424	1 394 857	700 629	9 422	3 528	-15 782	2 279 081	7 790 *)	2 286 869
Egenkapital per 1. januar 2021	186 996	1 394 857	700 629	10 097	3 528	133 915	2 430 025	7 792 *)	2 437 815
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-467 493	-467 493	-	-467 493
Tilbakekjøp av aksjer	-	400	-	-	-	11 018	11 418	-	11 418
Salg av aksjer til ansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	286 456	286 456	-2	286 454
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-2 071	-	-	-2 071	-	-2 071
Egenkapital per 30. september 2021	186 596	1 394 857	700 629	8 026	3 528	-58 140	2 235 500	7 790 *)	2 243 287
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilbakekjøp av aksjer	-	608	-	-	-	-14 244	-14 852	-	-14 852
Salg av aksjer til ansatte	910	-	-	-	-	22 197	23 107	-	23 107
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	218 453	218 453	-2	218 451
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-1 152	-	-	-1 152	-	-1 152
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	Q3 2022	Q3 2021	9M 2022	9M 2021	2021
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER						
Resultat før skatt		107 337	185 556	358 511	370 885	645 331
Betalt skatt		-	566	-112 187	-111 589	-126 725
Avskrivninger		2 407	2 578	7 175	7 713	10 272
Andel av resultat fra TS/FKV		2 230	-55 257	-93 960	-100 650	-109 697
Endring i varelager (eiendom)	5	19 322	51 967	-416	-474 162	114 544
Endring i kundefordringer		-134 976	-81 390	-156 177	-72 484	-13 365
Endring i leverandørgjeld		65 215	-25 607	471	-46 260	-7 240
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		3 209	3 900	50 466	19 411	-23 015
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		61 333	92 154	61 159	78 584	-97 517
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		126 078	174 467	115 042	-328 552	392 588
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER						
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-	163	-	-
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-261	-71	-1 736	-101	-1 097
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	-	8 046	8 046
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	-5 000	-	-
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		10 000	-	78 000	39 199	45 875
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-4 500	-18 250	-48 997	-32 050	-39 745
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		114 000	151 671	228 000	153 994	154 050
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		119 239	133 350	250 430	169 088	167 129
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER						
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	508 467	637 906	1 630 325	1 632 454	2 311 996
Nedbetaling av gjeld	7	-498 949	-715 969	-1 265 466	-1 264 264	-2 743 972
Nedbetaling av leasingforpliktelse		-2 027	-2 131	-6 081	-6 393	-8 524
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-186 508	-186 997	-466 269	-467 493	-467 493
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-1 313	-11 418	-11 691	-11 418	-26 270
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		317	303	1 077	908	16 647
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-180 014	-278 306	-118 105	-116 207	-917 616
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		65 303	29 511	247 367	-275 670	-357 898
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		709 499	580 152	527 435	885 333	885 333
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		774 802	609 663	774 802	609 663	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 allokeres ikke til de definerte segmentene ettersom denne typen aktiviteter styres av en sentral finansavdeling som håndterer konsernets likviditetssituasjon.

Tredje kvartal 2022

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	774 767	13 362	788 129
Prosjektkostnad	-636 510	-227	-636 737
Andre driftskostnader	-4 902	-50 370	-55 272
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	133 355	-37 235	96 120

Avstemming EBITDA til Driftsresultat:

EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	133 355	-37 235	96 120
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-763 351	-	-763 351
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	880 611	-	880 611
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	625 114	-	625 114
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-730 441	-	-730 441
Leasingforpliktelser	-	2 341	2 341
Avskrivninger	-	-2 407	-2 407
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-2 230	-	-2 230
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	143 058	-37 301	105 757

Enheter i produksjon

1 268

I/A

I/A

Overleverte enheter

144

I/A

I/A

Tredje kvartal 2021

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	756 525	17 426	773 951
Prosjektkostnad	-603 170	-156	-603 326
Andre driftskostnader	-10 329	-45 986	-56 315
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	143 026	-28 716	114 310

Avstemming EBITDA til Driftsresultat:

EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	143 026	-28 716	114 310
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-754 029	-	-754 029
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	866 977	-	866 977
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	598 740	-	598 740
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-693 914	-	-693 914
Leasingforpliktelser	-	2 545	2 545
Avskrivninger	-	-2 578	-2 578
Andel resultat fra tilknyttede selskap	55 256	-	55 256
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	216 056	-28 749	187 307

Enheter i produksjon

1 201

I/A

I/A

Overleverte enheter

314

I/A

I/A

Per 30. September 2022

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	2 287 564	42 803	2 330 367
Prosjektkostnad	-1 860 253	-611	-1 860 864
Andre driftskostnader	-21 539	-141 919	-163 458
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	405 772	-99 727	306 045
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	405 772	-99 727	306 045
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-2 226 777	-	-2 226 777
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 123 955	-	2 123 955
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 763 773	-	1 763 773
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 702 220	-	-1 702 220
Leasingforpliktelse	-	7 024	7 024
Avskrivninger	-	-7 175	-7 175
Andel resultat fra tilknyttede selskap	93 960	-	93 960
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	458 463	-99 878	358 585
Enheter i produksjon	1 268	I/A	I/A
Overleverte enheter	438	I/A	I/A

Per 30. September 2021

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	2 468 333	44 580	2 512 913
Prosjektkostnad	-1 936 278	-374	-1 936 652
Andre driftskostnader	-36 620	-129 408	-166 028
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	495 435	-85 202	410 233
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	495 435	-85 202	410 233
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-2 429 027	-	-2 429 027
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 765 045	-	1 765 045
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 891 083	-	1 891 083
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 358 955	-	-1 358 955
Leasingforpliktelse	-	7 636	7 636
Avskrivninger	-	-7 713	-7 713
Andel resultat fra tilknyttede selskap	100 649	-	100 649
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	464 230	-85 279	378 951
Enheter i produksjon	1 201	I/A	I/A
Overleverte enheter	570	I/A	I/A

5. Varelager - eiendom

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

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2022	Q2 2022	Q3 2021	2021
Råtomt	805 165	848 865	954 705	1 033 800
Prosjekter under utvikling	3 189 475	3 153 822	3 584 043	2 872 244
Ferdigstilte enheter	130 188	119 486	108 640	166 422
Regnskapsført verdi	4 124 828	4 122 173	4 647 388	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)	Q3 2022	Q3 2021	9M 2022	9M 2021	2 021
Prosjektkostnader	-742 064	-698 500	-1 799 312	-1 404 524	-2 617 422
hvorav:					
Finanskostnader	-28 881	-32 018	-64 581	-52 178	-97 257
Øvrige prosjektkostnader	-713 183	-666 482	-1 734 731	-1 352 346	-2 520 165

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2022	Q3 2021	9M 2022	9M 2021	2021
EBITDA ¹	108 164	189 885	365 760	386 664	658 597
EBITDA margin	11,9 %	21,4 %	16,4 %	20,9 %	19,4 %
EBITDA justert ²	137 045	221 903	430 341	438 842	755 854
EBITDA margin justert	15,1 %	25,0 %	19,3 %	23,7 %	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 byggstart) og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.
- En høyere egenkapitalavkastning.
- At en høyere andel av resultatet kan deles ut som utbytte.
- Mer effektiv og forutsigbar finansiering av eksisterende og nye tomter.
- Økt konkurransekraft ved tomtekjøp.
- Nedsiderisiko for SBO er begrenset til 48 måneders opsjonspremie (et break fee).

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

Portefølje B

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

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

Opsjonspremien knyttet til tomten i Portefølje B betales kvartalsvis. Opsjonspremiene behandles regnskapsmessig tilsvarende som tomteleasrenter. Disse aktiveres som en del av varelageret og kostnadsføres som varekostnad ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i tredje kvartal betalt og aktivert NOK 3,9 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (4,2). For årets ni første måneder er det det betalt og aktivert NOK 11,0 millioner (13,9). SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale et fast tillegg tilsvarende 48 måneders opsjonspremie på tomten (et break fee). Ved utøvelse av opsjonen betaler SBO 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.

Portefølje C

Portefølje C omfatter tomter som konsernet har rett eller plikt til å kjøpe i fremtiden. Det er inngått en avtale som medfører at UP får tilsvarende rettigheter og plikter som konsernet har mot tomteeier i dag. SBO vil fortsatt være den formelle avtaleparten mot dagens tomteeier. Avtalen omhandler avtaler om fremtidige tomtekjøp. 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 tredje kvartal avsatt for og aktivert NOK 24,9 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (20,1). For årets ni første måneder er det avsatt for og aktivert NOK 70,0 millioner (63,0). Ved utgangen av tredje kvartal 2022 er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 148,2 millioner (68,9).

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 kjøpte i tredje kvartal en tomt i portefølje C fra UP for NOK 29 millioner. SBO nedbetalte totalt NOK 47,6 millioner på selgerkreditter til UP i tredje kvartal (0,0). Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 587,3 millioner ved utgangen av kvartalet (733,3).

8. Proporsjonal konsolidering tilknyttede selskap og felleskontrollerte enheter - Proformainformasjon

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

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

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

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert	Q3 2022			Q3 2021		
	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	890 726	6 678	897 404	868 124	447 335	1 315 459
Øvrige inntekter	14 663	2 335	16 998	18 774	2 855	21 629
Sum driftsinntekter	905 389	9 013	914 402	886 898	450 190	1 337 088
Prosjektkostnader	-742 064	-3 969	-746 033	-698 500	-368 113	-1 066 613
Lønns- og personalkostnader	-33 767	-308	-34 075	-33 857	-466	-34 323
Avskrivninger	-2 407	-960	-3 367	-2 578	-966	-3 544
Andre driftskostnader	-19 164	-5 339	-24 503	-19 913	-6 161	-26 074
Sum driftskostnader	-797 402	-10 574	-807 976	-754 848	-375 704	-1 130 552
Andel av resultat fra TS/FKV	-2 230	2 230	-	55 257	-55 257	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	105 757	669	106 426	187 307	19 229	206 536
Finansinntekter	4 590	610	5 200	1 158	3	1 161
Finanskostnader	-3 010	-1 907	-4 917	-2 909	-912	-3 821
Netto finanskostnader	1 580	-1 297	284	-1 751	-909	-2 660
Resultat før skatt	107 337	-628	106 709	185 556	18 320	203 876
Skattekostnad	-28 265	629	-27 636	-32 182	-18 320	-50 502
Resultat etter skatt	79 072	0	79 072	153 374	-	153 374
EBITDA margin ¹	11,9 %	N/A	12,0 %	21,4 %	N/A	15,7 %
EBITDA margin justert ²	15,1 %	N/A	15,2 %	25,0 %	N/A	19,4 %

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

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

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert

	9M 2022			9M 2021		
	IFRS	Justering andel TS/FKV	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	Justering andel TS/FKV	Proforma brutto TS/FKV
		brutto			brutto	
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	2 181 383	460 681	2 642 064	1 801 720	759 201	2 560 921
Øvrige inntekter	46 163	7 267	53 430	47 210	10 333	57 543
Sum driftsinntekter	2 227 546	467 948	2 695 494	1 848 930	769 534	2 618 464
Prosjektkostnader	-1 799 312	-318 928	-2 118 240	-1 404 524	-620 125	-2 024 649
Lønns- og personalkostnader	-88 819	-897	-89 716	-86 367	-1 331	-87 698
Avskrivninger	-7 175	-2 886	-10 061	-7 713	-2 896	-10 609
Andre driftskostnader	-67 615	-21 044	-88 659	-72 025	-15 567	-87 592
Sum driftskostnader	-1 962 921	-343 754	-2 306 675	-1 570 629	-639 918	-2 210 547
Andel av resultat fra TS/FKV	93 960	-93 960	-	100 650	-100 650	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	358 585	30 234	388 819	378 951	28 965	407 916
Finansinntekter	8 836	752	9 588	3 761	33	3 794
Finanskostnader	-8 910	-4 485	-13 395	-11 827	-2 583	-14 410
Netto finanskostnader	-74	-3 733	-3 807	-8 066	-2 550	-10 616
Resultat før skatt	358 511	26 502	385 013	370 885	26 415	397 300
Skattekostnad	-65 071	-26 501	-91 572	-84 431	-26 415	-110 846
Resultat etter skatt	293 440	0	293 440	286 454	-	286 454
EBITDA margin¹	16,4 %	N/A	14,8 %	20,9 %	N/A	16,0 %
EBITDA margin justert²	19,3 %	N/A	17,6 %	23,7 %	N/A	19,1 %

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

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

9. Alternative resultatmål

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

EBITDA:

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

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

EBITDA justert:

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2022	Q3 2021	9M 2022	9M 2021	2021
Driftsresultat	105 757	187 307	358 585	378 951	648 325
Avskrivninger	2 407	2 578	7 175	7 713	10 272
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
EBITDA	108 164	189 885	365 760	386 664	658 597
Finanskostnader ¹	28 881	32 018	64 581	52 178	97 257
EBITDA justert	137 045	221 903	430 341	438 842	755 854

¹ Se note 6

EBITDA (løpende avregning, NGAAP):

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

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

Netto rentebærende gjeld:

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

SELVAAG BOLIG

For mer informasjon:

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

Om Selvaag Bolig

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

www.selvaagboligasa.no