

SELVAAG BOLIG

Q2 2024

Rapport for andre kvartal



Hovedpunkter i andre kvartal 2024

Selvaag Bolig overleverte 127 boliger i andre kvartal 2024. Resultatet var bedre enn i samme kvartal i 2023 hvilket skyldes flere overleveringer fra deleide prosjekter og salg av eiendom. Nettosalget i kvartalet var det høyeste i antall siden fjerde kvartal 2021, og det høyeste i verdi noensinne.

Nyboligmarkedet har vært utfordrende over tid, og antall boliger i produksjon har falt betydelig de siste to årene. Selskapet har også flere ferdigstilte usolgte boliger enn normalt. Styret har derfor besluttet å ikke betale utbytte for første halvår. Utbytte for året samlet vil bli vurdert i februar 2025 basert på årsresultatet og fremtidsutsiktene. Selskapets utbyttepolicy er uendret.

- Driftsinntekter¹ NOK 620 millioner (837)
- EBITDA justert³ NOK 124 millioner (95) og ordinært EBITDA-resultat² NOK 99 millioner (66)
- Resultat før skatt NOK 92 millioner (70)
- 207 enheter solgt⁶ (79) og igangsatt bygging av 95 enheter (83)
- Ferdigstilt 105 enheter (162) og overlevert 127 enheter (155)
- Totalt 661 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 018), med en samlet salgsverdi på NOK 4 211 millioner (5 458)
- 66 prosent av boliger under bygging (68) var solgt ved utgangen av kvartalet. 80 prosent av boligene som ferdigstilles i 2024 er solgt (83)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2024	Q2 2023	1H 2024	1H 2023	2023
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter ¹	620 187	836 928	1 247 928	1 571 103	3 254 651
EBITDA ²	98 935	65 990	166 806	153 663	310 129
EBITDA justert ³	123 691	95 430	229 733	205 112	451 680
Driftsresultat	96 567	63 682	162 167	149 133	300 898
Resultat før skatt	91 884	69 722	158 859	155 742	319 477
Resultat etter skatt	79 385	51 558	135 306	116 753	244 677
Kontantstrøm fra drift	87 679	98 408	234 952	137 876	1 196 613
Netto kontantstrøm	-9 453	-19 091	-67 610	-220 916	-346 148
Rentebærende gjeld	1 217 838	2 437 188	1 217 838	2 437 188	1 410 212
Totale eiendeler	4 542 811	5 720 727	4 542 811	5 720 727	4 754 411
Egenkapital	2 348 109	2 279 836	2 348 109	2 279 836	2 306 964
EK-grad	51,7 %	39,9 %	51,7 %	39,9 %	48,5 %
Resultat per aksje i kroner	0,85	0,55	1,45	1,25	2,62
Segmentrapportering (NGAAP⁴)					
Driftsinntekter	602 942	541 636	1 150 316	1 136 923	2 153 082
EBITDA ⁵	48 408	54 015	93 372	125 630	202 392
EBITDA-margin	8,0 %	10,0 %	8,1 %	11,1 %	9,4 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)					
Antall solgte enheter ⁶	207	79	346	195	360
Antall igangsatte enheter	95	83	218	88	275
Antall overleverte enheter	127	155	306	305	655
Antall ferdigstilte enheter	105	162	341	323	744

¹ Driftsinntekter inkluderer ikke inntekter fra deleide selskaper.

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

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

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

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

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

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2024	Q2 2023	1H 2024	1H 2023	2023
Sum driftsinntekter	620 187	836 928	1 247 928	1 571 103	3 254 651
Prosjektkostnader	-489 882	-708 581	-1 005 791	-1 288 453	-2 677 166
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-61 151	-57 495	-124 239	-117 610	-263 235
Sum driftskostnader	-551 033	-766 076	-1 130 030	-1 406 063	-2 940 401
Andel av resultat fra TS/FKV	27 413	-7 170	44 269	-15 907	-13 352
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	96 567	63 682	162 167	149 133	300 898
Netto finansposter	-4 683	6 040	-3 308	6 609	18 579
Resultat før skatt	91 884	69 722	158 859	155 742	319 477
Skattekostnad	-12 499	-18 164	-23 553	-38 989	-74 800
Resultat etter skatt	79 385	51 558	135 306	116 753	244 677

Resultat andre kvartal 2024

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 620,2 millioner i andre kvartal 2024 (836,9). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 369,8 millioner (757,0). I tillegg har konsernet solgt to eiendommer, i henholdsvis Bærum og Lørenskog, for til sammen NOK 229,9 millioner. Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 127 enheter i perioden (155), hvorav 69 var fra konsoliderte prosjektselskaper (154) og 58 var Selvaag Boligs andel fra deleide selskaper (1).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 489,9 millioner i kvartalet (708,6), hvorav NOK 24,8 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (29,4). 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 61,2 millioner i perioden (57,5), hvorav NOK 31,6 millioner var lønns- og personalkostnader (30,0). Videre ble det i perioden balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 4,8 millioner (4,5). Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 27,2 millioner kroner i perioden (25,2), hvorav NOK 10,5 millioner var salgs- og markeds kostnader (6,7).

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var NOK 27,4 millioner i perioden (-7,2). Økningen sammenlignet med andre kvartal 2023 skyldes i hovedsak flere overleverte enheter i deleide prosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK 98,9 millioner i kvartalet (66,0), tilsvarende en margin på 16,0 prosent (7,9). EBITDA justert for andelen av prosjektkostnadene som er finanskostnader endte på NOK 123,7 millioner (95,4), tilsvarende en margin på 19,9 prosent (11,4). Økningen i EBITDA-margin sammenlignet med andre kvartal i fjor skyldes flere overleveringer fra deleide prosjekter, samt bidrag fra salg av to eiendommer. 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 (2,3). Driftsresultatet endte dermed på NOK 96,6 millioner (63,7).

Netto finansposter var på NOK -4,7 millioner (6,0). Resultat før skatt endte på NOK 91,9 millioner i kvartalet (69,7).

Skattekostnaden for perioden ble NOK 12,5 millioner (18,2), slik at konsernets resultat etter skatt for andre kvartal 2024 endte på NOK 79,4 millioner (51,6). Av resultatet knytter

NOK 79,4 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (51,6) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Resultat første halvår 2024

I første halvår hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 1 247,9 millioner (1 571,1). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 976,9 millioner (1 474,4). I tillegg har konsernet solgt to eiendommer, i henholdsvis Bærum og Lørenskog, for til sammen NOK 229,9 millioner. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 306 boliger i perioden (305), hvorav 196 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (291) og 110 var andel fra deleide selskaper (14).

Prosjektkostnader i første halvår utgjorde NOK 1 005,8 millioner (1 288,5). 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 124,2 millioner i perioden (117,6). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 63,9 millioner (59,0). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 10,2 millioner på boliger under oppføring (9,4). Disse kostandene vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 55,7 millioner (54,0). Av dette utgjorde salgs- og markeds-kostnader NOK 21,2 millioner (16,7).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i andre kvartal var NOK 87,7 millioner (98,4). Nedgangen fra samme periode i fjor skyldes hovedsakelig effekter fra endring i arbeidskapital.

I første halvår hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 235,0 millioner (137,9). Økningen fra samme periode i fjor skyldes i hovedsak at sammenligningsperioden inneholdt negative effekter fra endringer i kundefordringer og leverandørgjeld.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK -3,3 millioner i kvartalet (5,2). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig at det i andre kvartal 2023 ble mottatt utbytte fra deleid selskap.

Andel av resultat fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 44,3 millioner (-15,9). Økningen fra tilsvarende periode året før skyldes i hovedsak flere overleverte enheter i deleide prosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK 166,8 millioner (153,7) for årets seks første måneder, tilsvarende en margin på 13,4 prosent (9,8). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 229,7 millioner (205,1), tilsvarende en margin på 18,4 prosent (13,1). Økningen i EBITDA-margin sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak flere overleveringer fra deleide prosjekter, samt bidrag fra salg av to eiendommer. EBITDA-marginen påvirkes av at resultater fra deleide prosjekter presenteres netto og ikke er inkludert i omsetningen. For mer informasjon henvises det til note 8 Proporsjonal konsolidering.

Konsernets driftsresultat for første halvår endte på NOK 162,2 millioner (149,1). Netto finansposter utgjorde NOK -3,3 millioner i perioden (6,6).

Resultat før skatt ble NOK 158,9 millioner (155,7). Skattekostnaden i første halvår er beregnet til NOK 23,6 millioner (39,0).

Konsernets resultat etter skatt for første halvår endte på NOK 135,3 millioner (116,8). Av resultatet knytter NOK 135,3 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (116,8) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

I første halvår var kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK 25,9 millioner (-57,5). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig at det i 2023 ble gjort utbetalinger knyttet til finansiering av deleide selskaper, samt at mottatt utbytte fra deleide selskaper er noe høyere i 2024.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK -93,8 millioner i kvartalet (-122,7). Endringen fra fjoråret skyldes i hovedsak utbetalt utbytte, delvis motvirket av lavere opptrekk av byggelån.

I første halvår var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK -328,4 millioner (-301,3). Endringen fra fjoråret skyldes i hovedsak lavere opptrekk av byggelån, delvis motvirket av lavere utbetalt utbytte.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 198,9 millioner (391,8). Dette er en nedgang på

NOK 9,5 millioner fra tre måneder tidligere, og en nedgang på NOK 192,8 millioner fra samme tid året før.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2024	Q2 2023	1H 2024	1H 2023	2023
Resultat før skatt	91 884	69 722	158 859	155 742	319 477
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	87 679	98 408	234 952	137 876	1 196 613
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-3 333	5 247	25 883	-57 447	-45 251
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-93 799	-122 747	-328 445	-301 345	-1 497 510
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-9 453	-19 091	-67 610	-220 916	-346 148
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	208 365	410 845	266 522	612 670	612 670
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	198 912	391 754	198 912	391 754	266 522

Finansiell stilling

Ved utgangen av andre kvartal 2024 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 2 933,4 millioner, mot NOK 2 967,5 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 3 878,1 millioner ved utgangen av andre kvartal 2023. Det henvises til Note 5 for ytterligere spesifisering av varelageret.

Konsernets kundefordringer var NOK 103,4 millioner ved utgangen av kvartalet. Til sammenligning var kundefordringene ved utgangen av foregående kvartal NOK 81,8 millioner og NOK 322,1 millioner på samme tid året før. Økningen i perioden skyldes boliger som ble overlevert mot slutten av inneværende kvartal, der oppgjør ble forskjøvet til neste kvartal. Dette anses som normale svingninger og innebærer ingen kredittrisiko da midlene står på klientkonto hos oppgjørsformidler fra overlevering av bolig til endelig mottak av oppgjør.

Egenkapitalen ved utgangen av kvartalet var på NOK 2 348,1 millioner (2 279,8), tilsvarende en egenkapitalandel på 51,7 prosent (39,9). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 93,6 millioner i utbytte i andre kvartal (187,4) basert på resultatet i andre halvår året før. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,9 millioner av egenkapitalen (7,8).

Ved utgangen av andre kvartal hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 294,7 millioner (434,2). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 24,2 millioner (79,2).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 1 217,8 millioner (2 437,2). Av dette var NOK 336,9 millioner var langsiktig gjeld (695,6), mens NOK 880,9 millioner var kortsiktig (1 741,6). Av den kortsiktige gjelden var NOK 436,9 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (486,7). Se Note 7 for mer informasjon.

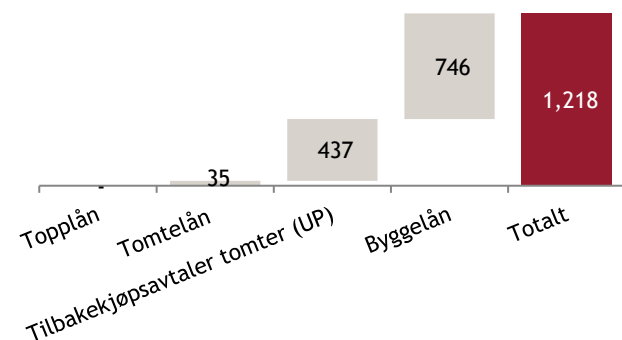
Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 35,0 millioner (200,3). Det relativt lave nivået skyldes at en stor andel av tomtene er finansiert gjennom Urban Property og er klassifisert som kortsiktig gjeld, tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Tomtelånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2025. Avtalen inneholder finansielle covenants, se Note 10. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med årlig fornyelse med samme bank på NOK 150 millioner. Per 30. juni 2024 var det ikke trukket på noen av kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2024	Q1 2024	Q2 2023	2023
Langsiktig rentebærende gjeld	336 884	634 015	695 641	681 776
Kortsiktig rentebærende gjeld	444 097	127 873	1 254 833	323 826
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	436 857	434 842	486 714	404 610
Kontanter og kontantekvivalenter	-198 912	-208 365	-391 754	-266 522
Netto rentebærende gjeld	1 018 926	988 365	2 045 434	1 143 690

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier, 1) topplån, som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler med Urban Property, og 4) byggelån. Per 30. juni 2024 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 35 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 437 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 746 millioner.

Rentebærende gjeld per 30.6.2024 (NOKm)

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

boligene. Byggelånsrenter aktiveres gjennom byggeperioden og belastes varekostnaden på samme måte. Per 30. juni 2024 ble det aktivert renter knyttet til tomtelån på NOK 35 millioner.

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 andre kvartal betalt og aktivert NOK 4,7 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (5,3). For halvåret er det betalt og aktivert NOK 10,6 millioner (10,2).

Portefølje C omfatter tomter som konsernet har rett eller plikt til å kjøpe fra UP i fremtiden, se Note 7 for utfyllende informasjon. Det avsettes kvartalsvis for påløpte opsjonspremier i Selvaag Bolig sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler og annen langsiktig gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtakelse av tomten. Det er i andre kvartal avsatt for og aktivert NOK 52,4 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (39,3). For halvåret er det avsatt for og aktivert NOK 104,3 millioner (74,5). Ved utgangen av andre kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 413,2 millioner (248,9).

Driftsrapportering

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

Segmenter

Andre kvartal 2024

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q2 24	Q2 23	Q2 24	Q2 23	Q2 24	Q2 23
Boligutvikling (NGAAP)	583 479	525 244	78 348	85 157	86 324	97 765
Øvrig	19 463	16 392	-29 940	-31 142	-30 681	-31 584
IFRS justeringer	17 245	295 292	50 527	11 975	40 924	-2 499
Sum konsern (IFRS)	620 187	836 928	98 935	65 990	96 567	63 682

Jan-Jun 2024

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	6M 24	6M 23	6M 24	6M 23	6M 24	6M 23
Boligutvikling (NGAAP)	1 115 061	1 104 782	158 791	190 482	177 064	203 344
Øvrig	35 255	32 141	-65 419	-64 852	-66 555	-65 630
IFRS justeringer	97 612	434 180	73 434	28 033	51 658	11 419
Sum konsern (IFRS)	1 247 928	1 571 103	166 806	153 663	162 167	149 133

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i andre kvartal 2024 var på NOK 583,5 millioner (525,2). Inntektene i perioden kommer fra totalt 14 prosjekter i produksjon (17).

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og utgjorde NOK 505,1 millioner i kvartalet (440,1).

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 78,3 millioner i perioden (85,2). Det tilsvarer en resultatmargin på 13,4 prosent (16,2).

Øvrig uallokert

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

I andre kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 19,5 millioner (16,4), mens driftskostnadene utgjorde NOK 49,4 millioner (47,5). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt andre driftskostnader. EBITDA endte dermed på NOK -29,9 millioner (-31,1).

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 235 boliger med en samlet verdi på NOK 1 574 millioner. Salget fordelte seg på 232 boliger i Norge og tre boliger i Sverige. Selvaag Boligs andel utgjorde 207 enheter med en samlet verdi på NOK 1 385 millioner.

I løpet av kvartalet ble det igangsatt bygging av 95 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet hadde 661 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 4,2 milliarder. Totalt ble det ferdigstilt 105 boliger i kvartalet.

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

prosjektene med løpende avregningsmetode som regnskapsprinsipp.

Prosjekter

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

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

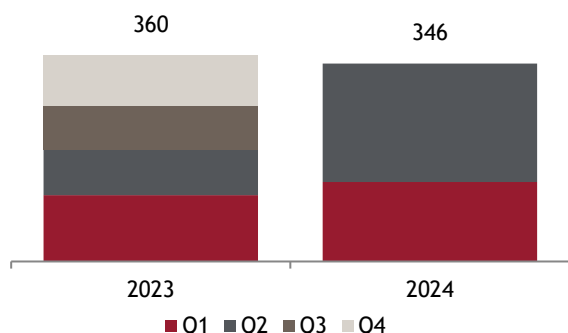
	Q2 23	Q3 23	Q4 23	Q1 24	Q2 24
Antall solgte enheter	79	77	88	139	207
Antall igangsatte enheter	83	57	130	123	95
Antall ferdigstilte enheter	162	90	331	236	105
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	43	60	95	126	119
Antall ferdigstilte solgte ikke overleverte enheter	11	10	30	56	41
Antall overleverte enheter	155	74	276	179	127
Antall enheter under bygging	1 018	985	784	671	661
Andel solgte enheter under bygging	68 %	69 %	62 %	62 %	66 %
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	5 458	5 292	4 496	3 948	4 211

Kjøp og salg av eiendom

Selvaag Bolig har i løpet av kvartalet kjøpt to tomter fra samarbeidspartner Urban Property for til sammen NOK 206 millioner, se også Note 7. Videre har konsernet solgt to eiendommer, i henholdsvis Bærum og Lørenskog, for til sammen NOK 229,9 millioner.

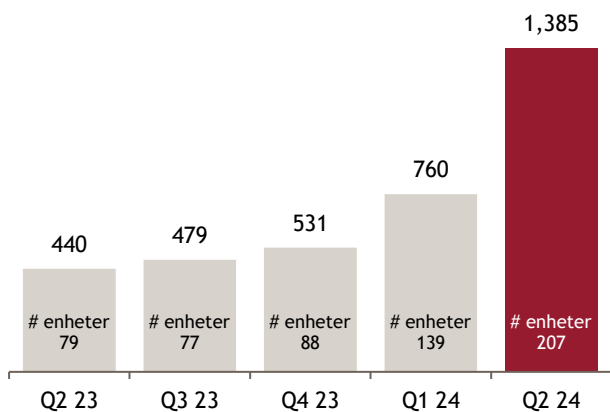
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 207 enheter i andre kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsværdien av de 207 solgte enhetene var på NOK 1 385 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 79 enheter til en verdi av NOK 440 millioner, mens det i foregående kvartal ble solgt 139 enheter til verdi av NOK 760 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av kvartalet hadde Selvaag Bolig salgsstart på seks prosjekter som til sammen omfatter 360 boliger (72).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Solbergskogen Pluss	43	Leiligheter	Stor-Oslo
Ballerud trinn 2	44	Leiligheter	Stor-Oslo
Ballerud trinn 3	36	Rekkehus	Stor-Oslo
Landåstoppen	90	Leiligheter	Stor-Oslo
Snøbyen Pluss	70	Leiligheter	Stor-Oslo
Lille Løren Park	19	Leiligheter	Stor-Oslo
Sandsliåsen Hageby	46	Leiligheter	Bergen
Sandsliåsen Hageby	12	Rekkehus	Bergen
Totalt	360		

Det ble igangsatt bygging av 95 enheter (83) i løpet av perioden, og ved utgangen av kvartalet hadde Selvaag Bolig 661 enheter (1 018) under bygging. De 661 enhetene fordelte seg på 549 enheter i Stor-Oslo, 21 enheter i Trondheim og 91 enheter i Stavanger.

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

Ordrereserven, det vil si salgsværdien av de 661 enhetene som var under bygging ved utgangen av kvartalet (1 018), var på NOK 4 211 millioner (5 458).

Gjennom kvartalet ble det ferdigstilt 105 enheter (162). Det ble overlevert 127 enheter (155). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter som fordelte seg på åtte prosjekter.

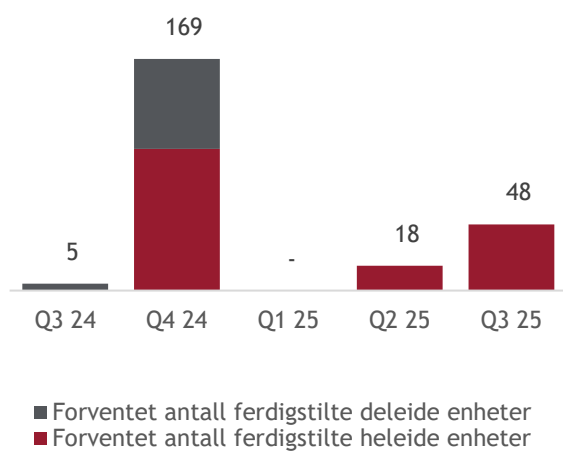
Ved utgangen av perioden hadde konsernet 119 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (43). Konsernet hadde også 41 ferdigstilte enheter som var solgt, men ikke overlevert ved utgangen av perioden (11). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 69 i konsoliderte prosjektselskaper (154) og 58 var andel i deleide prosjektselskaper (1).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Skårerbyen Gårdskvartalet	36	Leiligheter	Stor-Oslo
Lille Løren Park	46	Leiligheter	Stor-Oslo
Ringve Pluss	24	Leiligheter	Trondheim
Totalt	105		

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

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av andre kvartal 2024 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 6 742 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 81,1 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 33,70 og NOK 39,95. Aksjekursen ved utgangen av kvartalet var NOK 37,00, mot NOK 36,40 ved utgangen av første kvartal 2024, slik at aksjekursen er opp 1,6 prosent i løpet av perioden. I andre kvartal ble det utbetalt et utbytte på NOK 1,00 per aksje. Korrigert for utbytte endte aksjekursen opp 4,4 prosent i perioden.

Totalt ble det i kvartalet omsatt i overkant av 2,2 millioner aksjer, tilsvarende 2,4 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 82,3 millioner, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på i underkant av NOK 1,3 millioner.

20 største aksjonærer per 30.6.2024

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviske Enskilda Banken AB *	4 680 572	5,0 %
PERESTROIKA AS	3 443 837	3,7 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	3 266 051	3,5 %
The Northern Trust Comp, London Br *	2 186 000	2,3 %
EGD CAPITAL AS	1 704 752	1,8 %
SANDEN EQUITY AS	1 660 000	1,8 %
HAUSTA INVESTOR AS	1 584 500	1,7 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 067 454	1,1 %
Goldman Sachs International *	965 549	1,0 %
The Northern Trust Comp, London Br *	840 200	0,9 %
BANAN II AS	830 000	0,9 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	684 331	0,7 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	500 604	0,5 %
Sverre Molvik	491 387	0,5 %
Øystein Klungland	491 387	0,5 %
Skandinaviske Enskilda Banken AB *	399 628	0,4 %
KBC Bank NV *	388 089	0,4 %
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS	342 249	0,4 %
VARDE NORGE AS	333 783	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	76 040 460	81,1 %
Øvrige aksjonærer	17 725 228	18,9 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

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

Risiko og usikkerhetsfaktorer

Som boligutvikler er Selvaag Bolig eksponert for risiko som kan påvirke konsernets virksomhet og økonomi. Risikofaktorene er knyttet til tomteutvikling, salg og gjennomføring av boligprosjekter, og kan deles inn i kategoriene markedsrisiko, operasjonell risiko, finansiell risiko og klimarisiko. Konsernet prioriterer arbeidet med risikostyring og -håndtering, og har etablert rutiner og kontrollsystemer for å begrense og kontrollere risikoeksponeringen.

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

entreprenør konkurranseutsetter Selvaag Bolig all bygging. Dette innebærer at selskapet har høy operasjonell fleksibilitet, og kan på kort varsel tilpasse driften til endret aktivitetsnivå i markedet. Selskapet praktiserer som hovedregel 60 prosent forhåndssalg før igangsettelse av prosjekter. Ved utgangen av andre kvartal 2024 var 66 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 80 prosent av selskapets planlagte ferdigstillelser i 2024 solgt.

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

Fremtidsutsikter

Selvaag Bolig er godt posisjonert med store prosjekter sentralt i 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 årene har markedet imidlertid vært negativt påvirket av økte byggekostnader og boliglånsrenter, samt redusert kjøpekraft i husholdningene. Dette har ført til at selskapet har ferdigstilt flere boliger enn det har igangsatt, og ordreserven har derfor falt betydelig de siste to årene.

Andre kvartal 2024 var likevel et godt kvartal for Selvaag Bolig. Selskapet solgte 235 boliger brutto for 1 574 millioner kroner, og nettosalg, det vil si salg justert for Selvaag

Boligs eierandel i samarbeidsprosjekter, var 207 boliger for 1 385 millioner kroner. Dette forventes å resultere i flere byggestarter fremover, og selskapet planlegger flere salgsstarter i andre halvår dersom det positive momentet i markedet vedvarer. Usikkerhet knyttet til utviklingen i nyboligsalget, som følge av makroøkonomiske forhold, vil imidlertid fortsatt kunne påvirke igangsetting av nye prosjekter, og dermed også antall boliger under bygging for selskapet.

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

Transaksjoner med nærstående

Urban Property (UP) er nærstående part med selskapet etter regnskapsreglene, som medfører at løpende opsjonspremier, samt salg og tilbakekjøp av tomter anses som nærstående transaksjoner, se note 7 for ytterligere informasjon. Selvaag Bolig har i løpet av kvartalet kjøpt tilbake to tomter fra UP for totalt NOK 206 millioner, se også note 7. Det er også

inngått to nye opsjonsavtaler med UP knyttet til en eiendom i Oslo og en i Bergen.

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

Boligmarkedet

Samlet for Norge har det vært høy salgsaktivitet i bruktboligmarkedet hittil i år. Det er både lagt ut og solgt flere boliger enn i samme periode i 2023 og antall boliger til salgs, som har vært høyt i en rekke områder, har falt tilbake til normale nivåer. Varelageret er fortsatt lavt i Oslo og Bergen og rekordlavt i Stavanger-området. I Trondheim og Akershus er varelageret marginalt høyere enn de siste årene.

Prisutviklingen hittil i år har vært sterk. Ifølge Eiendom Norge økte de nasjonale bruktboligprisene med 8 prosent i første halvår og var 2,2 prosent høyere enn på samme tid i 2023. I Oslo økte prisene med 6,7 prosent i første halvår og var 3,2 prosent høyere enn på samme tid for ett år siden. I Stavanger-området er prisøkningen på 10,2 prosent i første halvår og 5,6 prosent siden samme tid i fjor. Prisene i Bergen har økt med 10,2 prosent i første halvår og er 4,7 prosent høyere enn for ett år siden.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Note	Q2 2024	Q2 2023	1H 2024	1H 2023	2023
Salgsinntekter		599 776	819 853	1 211 040	1 537 266	3 186 235
Øvrige inntekter		20 411	17 075	36 888	33 837	68 416
Sum driftsinntekter		620 187	836 928	1 247 928	1 571 103	3 254 651
Prosjektkostnader		-489 882	-708 581	-1 005 791	-1 288 453	-2 677 166
Lønns- og personalkostnader		-31 629	-30 020	-63 912	-59 048	-145 318
Avskrivninger		-2 368	-2 308	-4 639	-4 530	-9 231
Andre driftskostnader		-27 154	-25 167	-55 688	-54 032	-108 686
Sum driftskostnader		-551 033	-766 076	-1 130 030	-1 406 063	-2 940 401
Andel av resultat fra TS/FKV		27 413	-7 170	44 269	-15 907	-13 352
Øvrige gevinster (tap), netto		-	-	-	-	-
Driftsresultat		96 567	63 682	162 167	149 133	300 898
Finansinntekter		7 246	9 354	11 544	12 844	29 778
Finanskostnader		-11 929	-3 314	-14 852	-6 235	-11 199
Netto finanskostnader		-4 683	6 040	-3 308	6 609	18 579
Resultat før skatt		91 884	69 722	158 859	155 742	319 477
Skattekostnad		-12 499	-18 164	-23 553	-38 989	-74 800
Resultat etter skatt		79 385	51 558	135 306	116 753	244 677
Øvrige resultatelementer						
Omregningsdifferanser		-493	-173	-521	4 642	1 796
Totalresultat for perioden		78 892	51 385	134 785	121 395	246 473

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	10	7	21	26	44
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	79 375	51 551	135 285	116 727	244 633

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	10	7	21	26	44
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	78 882	51 378	134 764	121 369	246 429

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,85	0,55	1,45	1,25	2,62
--	------	------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q2 2024	Q1 2024	Q2 2023	2023
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Goodwill		383 376	383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		12 247	12 571	9 868	9 767
Bruksretteieendeler leieavtaler		6 803	8 431	14 024	10 295
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		244 040	228 631	219 016	229 985
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		167 819	148 737	136 052	161 314
Andre anleggsmidler	7	475 673	432 439	350 029	408 503
Sum anleggsmidler		1 289 958	1 214 185	1 112 365	1 203 240
Omløpsmidler					
Varelager (eiendom)	5, 7	2 933 391	2 967 547	3 878 101	3 199 454
Kundefordringer		103 403	81 813	322 106	60 194
Andre kortsiktige fordringer		17 147	23 487	16 401	25 001
Kontanter og kontantekvivalenter		198 912	208 365	391 754	266 522
Sum omløpsmidler		3 252 853	3 281 212	4 608 362	3 551 171
SUM EIENDELER		4 542 811	4 495 397	5 720 727	4 754 411
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 340 250	2 355 008	2 272 016	2 299 126
Ikke-kontrollerende interesser		7 859	7 849	7 820	7 838
Sum egenkapital		2 348 109	2 362 857	2 279 836	2 306 964
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Pensjonsforpliktelser		1 147	1 147	1 090	1 147
Forpliktelse ved utsatt skatt		73 689	73 476	60 635	73 476
Avsetninger		70 215	70 215	66 999	70 215
Annen langsiktig gjeld	7	415 210	385 781	312 651	385 745
Langsiktige leieforpliktelser		2 504	2 504	6 839	2 749
Langsiktig rentebærende gjeld		336 884	634 015	695 641	681 776
Sum langsiktig gjeld		899 649	1 167 138	1 143 855	1 215 108
Kortsiktig gjeld					
Kortsiktige leieforpliktelser		4 562	6 381	8 021	8 181
Kortsiktig rentebærende gjeld		444 097	127 873	1 254 833	323 826
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	436 857	434 842	486 714	404 610
Leverandørgjeld		70 516	74 247	51 855	73 094
Betalbar skatt		44 339	54 636	61 432	66 378
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		294 682	267 423	434 181	356 250
Sum kortsiktig gjeld		1 295 053	965 402	2 297 036	1 232 339
Sum gjeld		2 194 702	2 132 540	3 440 891	2 447 447
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		4 542 811	4 495 397	5 720 727	4 754 411

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av endringer i egenkapital

(beløp i 1 000 kroner)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innskutt kapital	Akkumulerte omregnings- differanser	Andre reserver	Tilbakeholdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke- kontrollerende interesser	Sum egen- kapital
Egenkapital per 1. januar 2024	187 279	1 394 857	700 629	10 102	3 528	2 729	2 299 125	7 839 *)	2 306 964
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-93 640	-93 640	-	-93 640
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	135 285	135 285	21	135 306
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-521	-	-	-521	-	-521
Egenkapital per 30. juni 2024	187 279	1 394 857	700 629	9 581	3 528	44 374	2 340 249	7 860 *)	2 348 109
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	-	-	-	-	-	-187 442	-187 442	-	-187 442
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	116 727	116 727	26	116 753
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	4 642	-	-	4 642	-	4 642
Egenkapital per 30. juni 2023	187 440	1 394 857	700 629	12 948	3 528	-27 388	2 272 015	7 821 *)	2 279 836
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-93 721	-93 721	-	-93 721
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	-	-	-	-	-	127 906	127 906	18	127 924
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-2 846	-	-	-2 846	-	-2 846
Egenkapital per 31. desember 2023	187 279	1 394 857	700 629	10 102	3 528	2 729	2 299 125	7 839 *)	2 306 964

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

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

Oppstilling av kontantstrømmer

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q2 2024	Q2 2023	1H 2024	1H 2023	2023
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER						
Resultat før skatt		91 884	69 722	158 859	155 742	319 477
Betalt skatt		-22 796	-187	-45 592	-41 347	-64 821
Avskrivninger		2 368	2 308	4 639	4 530	9 231
Andel av resultat fra TS/FKV		-27 413	7 170	-44 269	15 907	13 352
Endring i varelager (eiendom)	5	53 892	314 525	305 205	456 998	1 195 705
Endring i kundefordringer		-21 590	-217 849	-43 209	-240 651	21 261
Endring i leverandørgjeld		-3 731	-4 454	-2 578	-47 488	-26 249
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		-13 184	-56 698	10 410	-57 683	-89 573
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		28 249	-16 128	-108 513	-108 132	-181 771
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		87 679	98 408	234 952	137 876	1 196 613
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER						
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	316	-	316	316
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-422	-792	-3 629	-2 774	-3 659
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	-5 000	-	-
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		3 089	-	15 512	-	45 573
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-6 000	-4 700	-6 000	-65 412	-97 904
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	10 423	25 000	10 423	10 423
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3 333	5 247	25 883	-57 447	-45 251
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER						
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	462 719	520 477	780 080	929 632	1 706 662
Nedbetaling av gjeld	7	-444 107	-436 758	-964 979	-997 747	-2 796 129
Betalte renter		-17 240	-17 049	-46 617	-42 377	-108 061
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-1 819	-2 235	-3 864	-3 931	-7 861
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-93 640	-187 442	-93 640	-187 442	-281 163
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-	-	-	-	-27 529
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		288	260	575	520	16 571
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-93 799	-122 747	-328 445	-301 345	-1 497 510
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-9 453	-19 091	-67 610	-220 916	-346 148
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		208 365	410 845	266 522	612 670	612 670
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		198 912	391 754	198 912	391 754	266 522

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Utvalgte noter til kvartalsregnskapet

1. Generell informasjon og regnskapsprinsipper

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

Konsernets konsoliderte finansielle informasjon er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering. Rapporten inneholder ikke all informasjon og noteopplysninger som kreves for årsregnskap og må leses i sammenheng med konsernregnskapet for Selvaag Bolig ASA for 2023.

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

2. Regnskapsmessige vurderinger, estimater og antakelser

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

I utarbeidelsen av den konsoliderte finansielle informasjonen for kvartalet er de vesentlige vurderingene foretatt av ledelsen i anvendelsen av konsernets regnskapsprinsipper og hovedkildene til estimatusikkerhet i hovedsak de samme som ble anvendt i konsernregnskapet for regnskapsåret 2023.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2023 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

4. Segmentinformasjon

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

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

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

Andre kvartal 2024

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	583 479	19 463	602 942
Prosjektkostnad	-494 302	455	-493 847
Andre driftskostnader	-10 829	-49 858	-60 687
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	78 348	-29 940	48 408
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	78 348	-29 940	48 408
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-419 697	-	-419 697
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	436 942	-	436 942
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	344 566	-	344 566
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-340 601	-	-340 601
Leiekostnader	-	1 904	1 904
Avskrivninger	-	-2 368	-2 368
Andel resultat fra tilknyttede selskap	27 413	-	27 413
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	126 971	-30 404	96 567
Enheter i produksjon	661	I/A	I/A
Overleverte enheter	127	I/A	I/A

Andre kvartal 2023

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	525 244	16 392	541 636
Prosjektkostnad	-429 863	-441	-430 304
Andre driftskostnader	-10 224	-47 093	-57 317
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	85 157	-31 142	54 015
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	85 157	-31 142	54 015
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-459 145	-	-459 145
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	754 437	-	754 437
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	372 322	-	372 322
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-650 600	-	-650 600
Leiekostnader	-	2 131	2 131
Avskrivninger	-	-2 308	-2 308
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-7 170	-	-7 170
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	95 001	-31 319	63 682
Enheter i produksjon	1 018	I/A	I/A
Overleverte enheter	155	I/A	I/A

Per 30. Juni 2024

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 115 061	35 255	1 150 316
Prosjektkostnad	-932 741	-519	-933 260
Andre driftskostnader	-23 529	-100 155	-123 684
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	158 791	-65 419	93 372
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	158 791	-65 419	93 372
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-944 803	-	-944 803
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 042 415	-	1 042 415
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	778 454	-	778 454
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-850 985	-	-850 985
Leiekostnader	-	4 084	4 084
Avskrivninger	-	-4 639	-4 639
Andel resultat fra tilknyttede selskap	44 269	-	44 269
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	228 141	-65 974	162 167
Enheter i produksjon	661	I/A	I/A
Overleverte enheter	306	I/A	I/A

Per 30. Juni 2023

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 104 782	32 141	1 136 923
Prosjektkostnad	-893 068	-884	-893 952
Andre driftskostnader	-21 232	-96 109	-117 341
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	190 482	-64 852	125 630
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	190 482	-64 852	125 630
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 030 751	-	-1 030 751
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 464 930	-	1 464 930
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	834 463	-	834 463
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 228 965	-	-1 228 965
Leiekostnader	-	4 263	4 263
Avskrivninger	-	-4 530	-4 530
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-15 907	-	-15 907
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	214 252	-65 119	149 133
Enheter i produksjon	1 018	I/A	I/A
Overleverte enheter	305	I/A	I/A

5. Varelager - eiendom

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

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2024	Q1 2024	Q2 2023	2023
Råtomt	633 546	662 056	687 252	667 305
Prosjekter under utvikling	1 651 936	1 461 942	2 960 072	1 959 180
Ferdigstilte enheter	647 909	843 549	230 777	572 969
Regnskapsført verdi	2 933 391	2 967 547	3 878 101	3 199 454

6. Prosjektkostnader og EBITDA

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

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2024	Q2 2023	1H 2024	1H 2023	2 023
Prosjektkostnader	-489 882	-708 581	-1 005 791	-1 288 453	-2 677 166
hvorav:					
Finanskostnader	-24 756	-29 440	-62 927	-51 449	-141 551
Øvrige prosjektkostnader	-465 126	-679 141	-942 864	-1 237 004	-2 535 615

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2024	Q2 2023	1H 2024	1H 2023	2023
EBITDA ¹	98 935	65 990	166 806	153 663	310 129
EBITDA margin	16,0 %	7,9 %	13,4 %	9,8 %	9,5 %
EBITDA justert ²	123 691	95 430	229 733	205 112	451 680
EBITDA margin justert	19,9 %	11,4 %	18,4 %	13,1 %	13,9 %

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

² EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene.

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

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

7. Samarbeid med Urban Property

Fra og med januar 2020 eies store deler av Selvaag Boligs (SBO) tilgjengelige tomteportefølje av Urban Property (UP). Selskapene er langsiktige og strategiske samarbeidspartnere. UP eies av Oslo Pensjonsforsikring AS med 40 prosent av aksjene, Equinor Pensjon med 30 prosent, Selvaag AS med 20 prosent og Rema Etablering Norge AS med 10 prosent. Selvaag AS sitt eierskap i UP medfører at UP er en nærstående part til SBO etter IFRS, men ikke etter Allmennaksjeloven. Se note 26 i konsernregnskapet for året 2020 for detaljert informasjon om transaksjonen.

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

- UP har en forkjøpsrett på kjøp av nye tomter SBO ønsker å utvikle.
- SBO har opsjon på å kjøpe tomtene fra UP.
- Tomtene kjøpes trinnvis fra UP 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 tomtene. 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 tomtene i Portefølje B betales kvartalsvis. Opsjonspremiene behandles regnskapsmessig tilsvarende som tomtelånsrenter. Disse aktiveres som en del av varelageret og kostnadsføres som varekostnad ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i andre kvartal

betalt og aktivert NOK 4,7 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (5,3). For halvåret er det betalt og aktivert NOK 10,6 millioner (10,2). 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 tomtene, vil SBO ha opsjon på å kjøpe tomtene 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 andre kvartal avsatt for og aktivert NOK 52,4 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (39,3). For halvåret er det avsatt for og aktivert NOK 104,3 millioner (74,5). Ved utgangen av andre kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 413,2 millioner (248,9).

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 har i løpet av kvartalet kjøpt tilbake to tomter fra UP for totalt NOK 206 millioner. Videre ble det nedbetalt NOK 48,1 millioner på selgerkreditter (105,8). Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 436,9 millioner ved utgangen av kvartalet (486,7). Av dette utgjorde NOK 230,3 millioner gjeld portefølje B (292,6) og NOK 206,6 millioner selgerkreditter (194,1).

8. Proporsjonal konsolidering tilknyttede selskap og felleskontrollerte enheter - Proformainformasjon

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

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

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

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert	Q2 2024			Q2 2023		
	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	599 776	356 986	956 762	819 853	1 963	821 816
Øvrige inntekter	20 411	1 876	22 287	17 075	2 292	19 367
Sum driftsinntekter	620 187	358 862	979 049	836 928	4 254	841 182
Prosjektkostnader	-489 882	-307 392	-797 274	-708 581	-1 709	-710 290
Lønns- og personalkostnader	-31 629	-159	-31 788	-30 020	-157	-30 177
Avskrivninger	-2 368	-1 119	-3 487	-2 308	-981	-3 289
Andre driftskostnader	-27 154	-10 107	-37 261	-25 167	-6 382	-31 549
Sum driftskostnader	-551 033	-318 777	-869 810	-766 076	-9 228	-775 304
Andel av resultat fra TS/FKV	27 413	-27 413	-	-7 170	7 170	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	96 567	12 673	109 240	63 682	2 196	65 878
Finansinntekter	7 246	419	7 665	9 354	230	9 584
Finanskostnader	-11 929	-5 132	-17 061	-3 314	-4 448	-7 762
Netto finanskostnader	-4 683	-4 713	-9 396	6 040	-4 218	1 822
Resultat før skatt	91 884	7 960	99 844	69 722	-2 022	67 700
Skattekostnad	-12 499	-7 960	-20 459	-18 164	2 022	-16 142
Resultat etter skatt	79 385	-	79 385	51 558	-	51 558
EBITDA¹	98 935	13 792	112 727	65 990	3 177	69 167
EBITDA margin¹	16,0 %	N/A	11,5 %	7,9 %	N/A	8,2 %
EBITDA justert²	123 691	46 534	170 225	95 430	3 233	98 663
EBITDA margin justert²	19,9 %	N/A	17,4 %	11,4 %	N/A	11,7 %

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.

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert

	1H 2024			1H 2023		
	Justering andel		Proforma brutto	Justering andel		Proforma brutto
	IFRS	TS/FKV brutto		IFRS	TS/FKV brutto	
(beløp i 1 000 kroner)			TS/FKV			TS/FKV
Salgsinntekter	1 211 040	595 478	1 806 518	1 537 266	50 211	1 587 477
Øvrige inntekter	36 888	3 880	40 768	33 837	4 630	38 467
Sum driftsinntekter	1 247 928	599 358	1 847 286	1 571 103	54 840	1 625 943
Prosjektkostnader	-1 005 791	-516 644	-1 522 435	-1 288 453	-55 517	-1 343 970
Lønns- og personalkostnader	-63 912	-425	-64 337	-59 048	-434	-59 482
Avskrivninger	-4 639	-2 219	-6 858	-4 530	-1 962	-6 492
Andre driftskostnader	-55 688	-13 732	-69 420	-54 032	-11 391	-65 423
Sum driftskostnader	-1 130 030	-533 019	-1 663 049	-1 406 063	-69 303	-1 475 366
Andel av resultat fra TS/FKV	44 269	-44 269	-	-15 907	15 907	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	162 167	22 070	184 237	149 133	1 445	150 578
Finansinntekter	11 544	767	12 311	12 844	677	13 521
Finanskostnader	-14 852	-8 653	-23 505	-6 235	-5 845	-12 080
Netto finanskostnader	-3 308	-7 886	-11 194	6 609	-5 168	1 441
Resultat før skatt	158 859	14 184	173 043	155 742	-3 724	152 019
Skattekostnad	-23 553	-14 184	-37 737	-38 989	3 724	-35 265
Resultat etter skatt	135 306	-	135 306	116 753	-	116 753
EBITDA¹	166 806	24 289	191 095	153 663	3 406	157 069
EBITDA margin¹	13,4 %	N/A	10,3 %	9,8 %	N/A	9,7 %
EBITDA justert²	229 733	74 795	304 528	205 112	5 276	210 388
EBITDA margin justert²	18,4 %	N/A	16,5 %	13,1 %	N/A	12,9 %

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, se note 6.

9. Alternative resultatmål

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

EBITDA:

EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrukket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap). Grunnlaget for beregningen av denne er konsernregnskapet i henhold til IFRS, se tabell nedenfor. Konsernet presenterer denne fordi konsernledelsen mener at EBITDA gir nyttig tilleggsinformasjon om lønnsomheten av konsernets operasjonelle aktiviteter. EBITDA benyttes av mange selskaper og egner seg godt for å sammenligne lønnsomheten på tvers av selskaper.

EBITDA justert:

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2024	Q2 2023	1H 2024	1H 2023	2023
Driftsresultat	96 567	63 682	162 167	149 133	300 898
Avskrivninger	2 368	2 308	4 639	4 530	9 231
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
EBITDA	98 935	65 990	166 806	153 663	310 129
Finanskostnader ¹	24 756	29 440	62 927	51 449	141 551
EBITDA justert	123 691	95 430	229 733	205 112	451 680

¹ Se note 6

EBITDA (løpende avregning, NGAAP):

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

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

Netto rentebærende gjeld:

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

10. Finansielle covenants

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

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

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

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

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2025. Per 30. juni 2024 var det ikke trukket på denne. Avtalen inneholder følgende finansielle covenants:

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

Erklæring fra styret og administrerende direktør

Vi erklærer etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for perioden 1. januar til 30. juni 2024 er utarbeidet i samsvar med IAS 34 -Delårsrapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

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

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

Styret i Selvaag Bolig ASA
Oslo 7. august 2024

Olav Hindahl Selvaag
Styreleder

Sissel Kragnes
Styremedlem

Patrik Eriksson
Styremedlem

Øystein Thorup
Styremedlem

Tore Myrvold
Styremedlem

Camilla Wahl
Styremedlem

Gisele Marchand
Styremedlem

Sverre Molvik
Administrerende direktør

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