

**SELVAAG** BOLIG

Q1 2022

Rapport for første kvartal



## Hovedpunkter i første kvartal 2022

- Godt salg i første kvartal og sterke operasjonelle resultater til tross for få overleveringer
- Driftsinntekter<sup>1</sup> NOK 356 millioner (568)
- EBITDA justert<sup>3</sup> NOK 61 millioner (129) og ordinært EBITDA-resultat<sup>2</sup> NOK 52 millioner (118)
- Resultat før skatt NOK 47 millioner (111)
- 201 enheter solgt<sup>6</sup> (248) og igangsatt bygging av 113 enheter (134)
- Ferdigstilt 74 enheter (95) og overlevert 77 enheter (124)
- Total 1 361 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 349), med en samlet salgsverdi på NOK 7 034 millioner (6 627)
- 73 prosent av boliger under bygging (82) solgt ved utgangen av kvartalet. 89 prosent av boligene som ferdigstilles i 2022 er solgt (93)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

## Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)

	Q1 2022	Q1 2021	2021
<b>IFRS hovedtall</b>			
Driftsinntekter <sup>1</sup>	356 243	567 854	3 402 746
EBITDA <sup>2</sup>	51 758	117 865	658 597
EBITDA justert <sup>3</sup>	60 759	128 998	755 854
Driftsresultat	49 460	115 303	648 325
Resultat før skatt	47 275	111 309	645 331
Resultat etter skatt	37 553	76 647	504 905
Kontantstrøm fra drift	-308 524	-87 843	392 588
Netto kontantstrøm	167 011	-187 405	-357 898
Rentebærende gjeld	2 561 988	2 443 757	2 147 683
Totale eiendeler	6 083 854	6 062 559	5 781 958
Egenkapital	2 493 959	2 509 876	2 468 841
EK-grad	41,0 %	41,4 %	42,7 %
Resultat per aksje i kroner	0,40	0,82	5,40
<b>Segmentrapportering (NGAAP<sup>4</sup>)</b>			
Driftsinntekter	757 901	857 884	3 308 143
EBITDA <sup>5</sup>	106 244	147 391	523 504
EBITDA-margin	14,0 %	17,2 %	15,8 %
<b>Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)</b>			
Antall solgte enheter <sup>6</sup>	201	248	821
Antall igangsatte enheter	113	134	880
Antall overleverte enheter	77	124	894
Antall ferdigstilte enheter	74	95	867

<sup>1</sup> Driftsinntekter inkluderer ikke inntekter fra deleide selskaper.

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

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

<sup>4</sup> Etter NGAAP benyttes løpende avregnings metode som er fullføringsgrad multiplisert med salgsgrad.

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

<sup>6</sup> Solgte enheter er inngåtte salgskontrakter med kunder ihht. Bustadoppføringslova. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

## Finansiell gjennomgang

### Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2022	Q1 2021	2021
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>356 243</b>	<b>567 854</b>	<b>3 402 746</b>
Prosjektkostnader	-253 180	-401 197	-2 617 422
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-48 606	-57 306	-246 696
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-301 786</b>	<b>-458 503</b>	<b>-2 864 118</b>
Andel av resultat fra TS/FKV	-4 997	5 952	109 697
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
<b>Driftsresultat</b>	<b>49 460</b>	<b>115 303</b>	<b>648 325</b>
<b>Netto finansposter</b>	<b>-2 185</b>	<b>-3 994</b>	<b>-2 994</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>47 275</b>	<b>111 309</b>	<b>645 331</b>
Skattekostnad	-9 722	-34 662	-140 426
<b>Resultat etter skatt</b>	<b>37 553</b>	<b>76 647</b>	<b>504 905</b>

## Resultat første kvartal 2022

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 356,2 millioner i første kvartal 2022 (567,9). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 342,4 millioner (552,8). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 77 enheter i perioden (124), hvorav 76 var fra konsoliderte prosjektselskaper (114) og én var Selvaag Boligs andel fra deleide selskaper (10).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 253,2 millioner i kvartalet (401,2), hvorav NOK 9,0 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (11,1). 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 48,6 millioner i perioden (57,3). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 26,2 millioner (27,9). Videre ble det i perioden balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 4,8 millioner (4,8). Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 20,1 millioner kroner i perioden (26,8), hvorav NOK 3,7 millioner (9,3) var salgs- og markeds-kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var NOK -5,0 millioner i perioden (6,0). Negativ andel av resultat i 2022 skyldes få overleverte enheter og påløpte salgskostnader i perioden.

Rapportert EBITDA endte på NOK 51,8 millioner (117,9) i kvartalet, tilsvarende en margin på 14,5 prosent (20,8). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 60,8 millioner (129,0), tilsvarende en margin på 17,1 prosent (22,7). Nedgangen i EBITDA-margin sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak færre overleverte enheter. EBITDA-marginen påvirkes av at 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 2,3 millioner (2,6). Driftsresultatet endte dermed på NOK 49,5 millioner (115,3).

Netto finansposter utgjorde NOK -2,2 millioner (-4,0). Resultat før skatt endte på NOK 47,3 millioner i kvartalet (111,3).

Skattekostnaden for perioden ble NOK 9,7 millioner (34,7), slik at konsernets resultat etter skatt for første kvartal 2022 endte på NOK 37,6 millioner (76,6). Av resultatet knytter NOK 37,6 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (76,6) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

## Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i første kvartal var NOK -308,5 millioner (-87,8). Nedgangen fra samme periode i fjor skyldes hovedsakelig relativt få overleverte enheter og høy byggeaktivitet.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 86,4 millioner i kvartalet (-5,6). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig mottatt utbytte fra deleide selskaper i første kvartal 2022.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK 389,1 millioner i kvartalet (-94,0). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes i hovedsak økning i byggelån, mens fjoråret hadde netto nedbetaling av gjeld.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 694,4 millioner (697,9). Dette er en økning på NOK 167,0 millioner fra tre måneder tidligere, og en nedgang på NOK 3,5 millioner fra samme tid året før.

### Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2022	Q1 2021	2021
Resultat før skatt	47 275	111 309	645 331
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-308 524</b>	<b>-87 843</b>	<b>392 588</b>
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>86 434</b>	<b>-5 550</b>	<b>167 129</b>
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>389 101</b>	<b>-94 013</b>	<b>-917 616</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	167 011	-187 405	-357 898
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart</b>	<b>527 435</b>	<b>885 333</b>	<b>885 333</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt</b>	<b>694 446</b>	<b>697 928</b>	<b>527 435</b>

## Finansiell stilling

Ved utgangen av første kvartal 2022 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 357,1 millioner, mot NOK 4 072,5 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 172,4 millioner ved utgangen av første kvartal i 2021. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Konsernets kundefordringer var NOK 50,8 millioner ved utgangen av kvartalet. Til sammenligning var kundefordringene NOK 83,8 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 117,6 millioner på samme tid året før.

Egenkapitalen ved utgangen av perioden var på NOK 2 494,0 millioner (2 509,9), tilsvarende en egenkapitalandel på 41,0 prosent (41,4). Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,8 millioner av egenkapitalen (7,8).

Ved utgangen av første kvartal hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 542,1 millioner (687,6). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 237,1 millioner (275,9).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 2 562,0 millioner (2 443,8), hvorav NOK 1 189,9 millioner var langsiktig gjeld (1 074,8), mens NOK 1 372,1 millioner var kortsiktig gjeld (1 368,9). Av den kortsiktige gjelden var NOK 751,2 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (660,7). Se note 7 for mer informasjon.

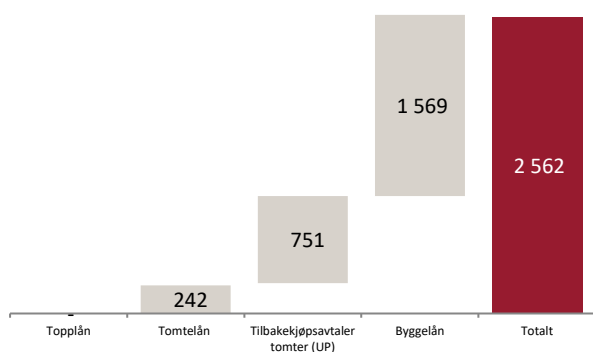
Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 241,5 millioner (249,3). Det relativt lave nivået på tomtelån skyldes at en stor andel av tomtene er finansiert gjennom Urban Property og er klassifisert som kortsiktig gjeld, tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Tomtelånene konverteres 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 31. mars var det ikke trukket opp gjeld på noen av kredittfasilitetene.

**Netto rentebærende gjeld**

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2022	Q1 2021	2021
Langsiktig rentebærende gjeld	1 189 888	1 074 816	777 200
Kortsiktig rentebærende gjeld	620 922	708 273	688 330
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	751 178	660 668	682 153
Kontanter og kontantekvivalenter	-694 446	-697 928	-527 435
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>1 867 542</b>	<b>1 745 829</b>	<b>1 620 248</b>

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier, 1) topplån, som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler Urban Property og 4) byggelån. Per 31. mars 2022 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 242 millioner, tilbakekjøpsavtaler Urban Property utgjorde NOK 751 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 1 569 millioner.

**Rentebærende gjeld per 31.3.2022 (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 31. mars 2022 ble renter knyttet til tomtelån på NOK 158 millioner aktivert, mens renter knyttet til tomtelån på NOK 84 millioner ble belastet resultatet.

I forbindelse med transaksjonen med Urban Property (UP) 21.januar 2020 ble en stor andel av konsernets tomtelån nedbetalt og erstattet med gjeld på tilbakekjøpsavtaler (UP). Se note 7 for beskrivelse av samarbeidet med UP. For disse tomtene, beskrevet som portefølje B, innebærer dette at tomtelånsrenter erstattes av opsjonspremier som betales kvartalsvis. Regnskapsmessig behandles opsjonspremiene tilsvarende som tomtelånsrentene, ved at de aktiveres som varelager og inngår i varekostnaden ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i første kvartal betalt og aktivert NOK 3,3 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (5,3).

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 første kvartal avsatt for og aktivert NOK 21,9 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (21,5). Ved utgangen av første kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 101,9 millioner (35,4).

## Driftsrapportering

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

### Segmenter første kvartal 2022

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q1 22	Q1 21	Q1 22	Q1 21	Q1 22	Q1 21
Boligutvikling (NGAAP)	745 026	843 290	136 226	176 246	145 477	212 081
Øvrig	12 875	14 594	-29 982	-28 855	-30 198	-29 096
IFRS justeringer	-401 658	-290 030	-54 486	-29 526	-65 819	-67 682
<b>Sum konsern (IFRS)</b>	<b>356 243</b>	<b>567 854</b>	<b>51 758</b>	<b>117 865</b>	<b>49 460</b>	<b>115 303</b>

## Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i første kvartal 2022 var på NOK 745,0 millioner (843,3). Inntektene i perioden kommer fra totalt 20 prosjekter i produksjon (14).

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

NOK 608,8 millioner i kvartalet (667,0). I segmentrapporteringen er direkte relaterte finanskostnader (renter på byggelån) ikke inkludert i byggekostnadene. Dette avviker fra IFRS-resultatet hvor finanskostnader er en del av prosjektkostnaden ved overlevering.

EBITDA (driftsresultat før avskrivninger, gevinster (tap) og resultatandeler fra tilknyttede selskaper) endte på NOK 136,2 millioner i perioden (176,2). Det tilsvarer en resultatmargin på 18,3 prosent (20,9).

## 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 første kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 12,9 millioner (14,6), mens driftskostnadene utgjorde NOK 42,9 millioner (43,4). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt sentral markedsføring. EBITDA endte dermed på NOK -30,0 millioner (-28,9).

## 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 271 boliger med en samlet verdi på NOK 1 401 millioner kroner. Selvaag Boligs andel utgjorde 201 enheter med en samlet verdi på NOK 1 033 millioner.

I løpet av kvartalet ble det igangsatt bygging av 113 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet hadde 1 361 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 7,0 milliarder kroner. Totalt ble det ferdigstilt 74 boliger i perioden.

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 Sandnes, Bærum, Fredrikstad og Stockholm var det imidlertid ingen prosjekter under bygging i første kvartal.

### Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

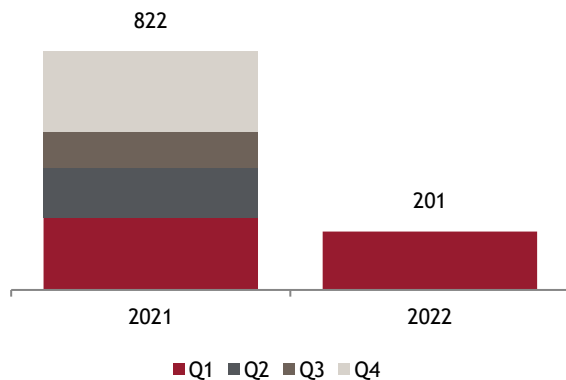
	Q1 21	Q2 21	Q3 21	Q4 21	Q1 22
Antall solgte enheter	248	173	125	276	201
Antall igangsatte enheter	134	142	148	456	113
Antall ferdigstilte enheter	95	120	318	334	74
Antall overleverte enheter	124	132	314	324	77
Antall enheter under bygging	1 349	1 371	1 201	1 323	1 361
Andel solgte enheter under bygging	82 %	82 %	76 %	67 %	73 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	17	15	16	25	19
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	6 627	6 749	6 200	6 736	7 034

## Kjøp og salg av eiendom

Selvaag Bolig har i løpet av kvartalet kjøpt en tomt fra Urban Property for NOK 131 millioner, se note 7.

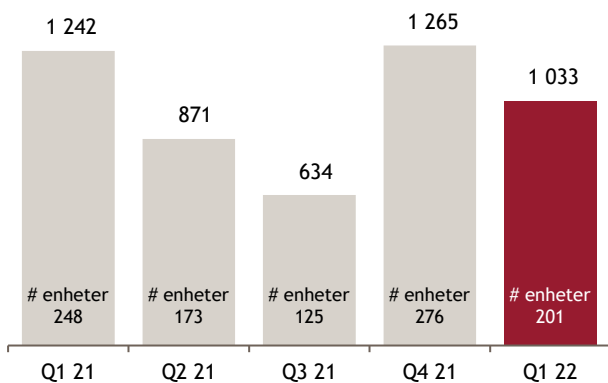
## Salgsutvikling og fremdrift

### Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 201 enheter i første kvartal. Salgvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsværdien av de 201 solgte enhetene var på NOK 1 033 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 248 enheter til en verdi av NOK 1 242 millioner.

### Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av første kvartal hadde Selvaag Bolig salgsstart på fem prosjekter som til sammen omfatter 192 boliger (270).

### Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Skårerbyen Gårdskvartalet	44	Leiligheter	Stor-Oslo
Kaldnes Sjøparken	22	Leiligheter	Stor-Oslo
Sandsli 360	64	Leiligheter	Bergen
Ringve Pluss	16	Leiligheter	Trondheim
Lille Løren Park	46	Leiligheter	Stor-Oslo
<b>Totalt</b>	<b>192</b>		

Det ble igangsatt bygging av 113 enheter (134), og ved utgangen av perioden hadde Selvaag Bolig 1 361 enheter (1 349) under bygging. De 1 361 enhetene fordelte seg på 1 008 enheter i Stor-Oslo, 157 enheter i Rogaland, 135 enheter i Bergen og 62 enheter i Trondheim.

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

Ordrereserven, det vil si salgsværdien av de 1 361 enhetene (1 349) som var under bygging ved utgangen av kvartalet, var på NOK 7 034 millioner (6 627).

Gjennom kvartalet ble det ferdigstilt 74 enheter (95), mens det ble overlevert 77 enheter (124). Antall overleveringer inkluderer tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på to prosjekter.

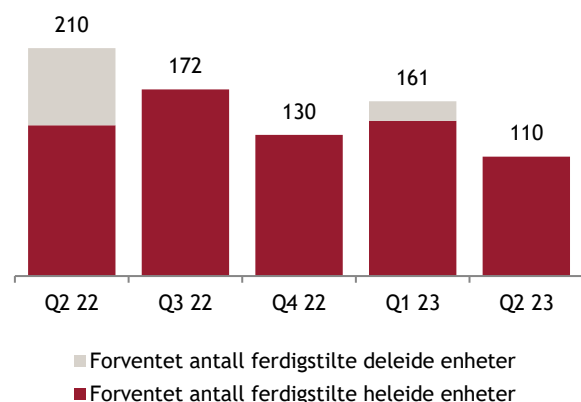
Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet 19 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (17). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 76 i konsoliderte prosjektselskaper (114) og en var andel i deleide prosjektselskaper (10).

### Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Lørenskog Stasjonsby Silkeføret	30	Leiligheter	Stor-Oslo
Skårerløkka	44	Leiligheter	Stor-Oslo
<b>Totalt</b>	<b>74</b>		

Basert på ventet fremdrift i prosjektene, er det i andre kvartal 2022 ventet ferdigstilling av 210 enheter. For året 2022 som helhet antas ferdigstilling av totalt 586 enheter.

### Forventet antall ferdigstilte enheter





## Aksjeinformasjon

Ved utgangen av første kvartal 2022 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 4 938 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 83,2 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 44,00 og NOK 51,41. Aksjekursen ved utgangen av kvartalet var NOK 46,91, mot NOK 51,00 ved utgangen av fjerde kvartal 2021, slik at aksjekursen er ned 8,0 prosent i løpet av kvartalet.

Totalt ble det i kvartalet omsatt i underkant av 5 millioner aksjer, tilsvarende 5,3 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning i perioden var på NOK 256,9 millioner, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på NOK 4 millioner.

### 20 største aksjonærer per 31.3.2022

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	7 104 973	7,6 %
PARETO INVEST AS	4 311 772	4,6 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	3 117 700	3,3 %
The Northern Trust Comp, London Br *	2 158 000	2,3 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *	1 923 658	2,1 %
State Street Bank and Trust Comp	1 030 044	1,1 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	1 000 000	1,1 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	960 096	1,0 %
The Northern Trust Comp, London Br *	840 200	0,9 %
SANDEN EQUITY AS	770 000	0,8 %
BANAN II AS	750 000	0,8 %
Landkreditt Utbytte	700 000	0,7 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	684 200	0,7 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	516 831	0,6 %
SELVAAG BOLIG ASA	511 933	0,5 %
HOLTA INVEST AS	371 100	0,4 %
J.P. Morgan SE *	350 210	0,4 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	350 000	0,4 %
State Street Bank and Trust Comp *	344 812	0,4 %
<b>Sum 20 største aksjonærer</b>	<b>77 975 616</b>	<b>83,2 %</b>
Øvrige aksjonærer	15 790 072	16,8 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>93 765 688</b>	<b>100,0 %</b>

\* 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. Det er også knyttet usikkerhet til hvordan geopolitisk uro vil påvirke Selvaag Bolig. Selskapet prioriterer arbeidet med risikostyring og -håndtering, og har etablert rutiner og kontrollsystemer for å begrense og kontrollere risikoeksponeringen.

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 første kvartal var 73 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 89 prosent av selskapets planlagte ferdigstillelser i 2022 solgt.

Selvaag Bolig er godt rustet organisatorisk, operasjonelt og finansielt til å ivareta og styrke selskapets posisjon fremover. For en utfyllende redegjørelse av selskapets risiko- og usikkerhetsfaktorer henvises det til selskapets årsrapport som er tilgjengelig på selskapets nettsider.

## 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 første kvartal kjøpte selskapet tilbake en

tomt fra UP for NOK 131 millioner. Se note 7 for ytterligere informasjon.

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

## Boligmarkedet og boligsalg

Det var høy aktivitet i boligmarkedet i første kvartal 2022, med prisvekst. Prisutviklingen i kvartalet var ulik i Selvaag Boligs respektive kjerneområder.

Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var de sesongjusterte nasjonale bruktboligprisene i gjennomsnitt 2,4 prosent høyere ved utgangen av første kvartal 2022 enn tre måneder tidligere, og 7,1 prosent høyere enn ved ett år tidligere. I Oslo med Bærum steg prisene samlet med 2,8 prosent og var 5,6 prosent høyere enn ved utgangen av første kvartal 2021. I Akershus utenom Bærum steg prisene med 2,4 prosent og var 6,1 prosent høyere enn ett år tidligere. I Stavanger steg

prisene med 1,2 prosent i kvartalet og var 8,3 prosent høyere enn på samme tid i 2021. Prisene i Bergen økte med 1,8 prosent i første kvartal og var 6,3 prosent høyere enn året før. I Trondheim økte prisene med 3,6 prosent og var 11,4 prosent høyere enn ett år tidligere.

Selvaag Bolig har solgt godt i alle prosjekter i første kvartal 2022 og solget endte på 271 boliger for 1 401 millioner kroner. Nettosalget, det vil si salg justert for Selvaag Boligs eierandel i samarbeidsprosjekter, endte på 201 boliger for 1 033 millioner kroner.

## Kvartalsregnskap IFRS

## Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Note	Q1 2022	Q1 2021	2021
Salgsinntekter		342 405	552 819	3 341 513
Øvrige inntekter		13 838	15 035	61 233
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>356 243</b>	<b>567 854</b>	<b>3 402 746</b>
Prosjektkostnader		-253 180	-401 197	-2 617 422
Lønns- og personalkostnader		-26 177	-27 924	-136 160
Avskrivninger		-2 298	-2 562	-10 272
Andre driftskostnader		-20 131	-26 820	-100 264
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-301 786</b>	<b>-458 503</b>	<b>-2 864 118</b>
Andel av resultat fra TS/FKV		-4 997	5 952	109 697
Øvrige gevinster (tap), netto		-	-	-
<b>Driftsresultat</b>		<b>49 460</b>	<b>115 303</b>	<b>648 325</b>
Finansinntekter		1 779	1 731	10 691
Finanskostnader		-3 964	-5 725	-13 685
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-2 185</b>	<b>-3 994</b>	<b>-2 994</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>47 275</b>	<b>111 309</b>	<b>645 331</b>
Skattekostnad		-9 722	-34 662	-140 426
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>37 553</b>	<b>76 647</b>	<b>504 905</b>
<b>Øvrige resultatelementer</b>				
Omregningsdifferanser		-2 057	-4 586	-3 223
<b>Totalresultat for perioden</b>		<b>35 496</b>	<b>72 061</b>	<b>501 682</b>
<b>Resultat etter skatt for perioden fordelt på:</b>				
Ikke-kontrollerende interesser		-	-1	-4
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		37 553	76 648	504 909
<b>Totalresultat for perioden fordelt på:</b>				
Ikke-kontrollerende interesser		-	-1	-4
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		35 496	72 062	501 686
<b>Resultat per aksje for resultat etter skatt fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA:</b>				
Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner		0,40	0,82	5,40

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

## Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q1 2022	Q1 2021	2021
<b>EIENDELER</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
Goodwill		383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		8 158	7 059	7 380
Bruksretteiendeler leieavtaler		23 661	32 665	25 733
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		239 418	407 897	354 699
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		94 865	79 955	75 777
Andre anleggsmidler	7	221 996	143 322	200 782
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>971 474</b>	<b>1 054 274</b>	<b>1 047 747</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
Varelager (eiendom)	5, 7	4 357 073	4 172 441	4 072 466
Kundefordringer		50 828	117 552	83 831
Andre kortsiktige fordringer		10 033	20 364	50 479
Kontanter og kontantekvivalenter		694 446	697 928	527 435
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 112 380</b>	<b>5 008 285</b>	<b>4 734 211</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 083 854</b>	<b>6 062 559</b>	<b>5 781 958</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 486 171	2 502 085	2 461 053
Ikke-kontrollerende interesser		7 788	7 791	7 788
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 493 959</b>	<b>2 509 876</b>	<b>2 468 841</b>
<b>GJELD</b>				
<b>Langsiktig gjeld</b>				
Pensjonsforpliktelser		1 254	1 186	1 254
Forpliktelse ved utsatt skatt		38 579	29 265	38 579
Avsetninger		62 910	60 373	62 910
Annen langsiktig gjeld	7	237 685	164 145	219 622
Langsiktige leieforpliktelser		16 705	24 711	18 630
Langsiktig rentebærende gjeld		1 189 888	1 074 816	777 200
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 547 021</b>	<b>1 354 496</b>	<b>1 118 195</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
Kortsiktige leieforpliktelser		8 006	8 420	8 108
Kortsiktig rentebærende gjeld		620 922	708 273	688 330
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	751 178	660 668	682 153
Leverandørgjeld		33 185	55 143	129 986
Betalbar skatt		87 530	78 089	133 902
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		542 053	687 594	552 443
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 042 874</b>	<b>2 198 187</b>	<b>2 194 922</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 589 895</b>	<b>3 552 683</b>	<b>3 313 117</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>6 083 854</b>	<b>6 062 559</b>	<b>5 781 958</b>

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
<b>Egenkapital per 1. januar 2022</b>	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilbakekjøp av aksjer	-392	-	-	-	-	-9 986	-10 378	-	-10 378
Salg av aksjer til ansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	37 553	37 553	-	37 553
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-2 057	-	-	-2 057	-	-2 057
<b>Egenkapital per 31. mars 2022</b>	186 506	1 394 857	700 629	4 817	3 528	195 833	2 486 173	7 788 *)	2 493 959

<b>Egenkapital per 1. januar 2021</b>	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	76 648	76 648	-1	76 647
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-4 586	-	-	-4 586	-	-4 586
<b>Egenkapital per 31. mars 2021</b>	186 996	1 394 857	700 629	5 511	3 528	210 563	2 502 088	7 791 *)	2 509 876

Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-467 493	-467 493	-	-467 493
Tilbakekjøp av aksjer	-	1 008	-	-	-	-25 262	-26 270	-	-26 270
Salg av aksjer til ansatte	910	-	-	-	-	22 197	23 107	-	23 107
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	428 261	428 261	-3	428 258
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	1 363	-	-	1 363	-	1 363
<b>Egenkapital per 31. desember 2021</b>	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	Q1 2022	Q1 2021	2021
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>				
Resultat før skatt		47 275	111 309	645 331
Betalt skatt		-56 093	-87 567	-126 725
Avskrivninger		2 298	2 562	10 272
Andel av resultat fra TS/FKV		4 997	-5 952	-109 697
Endring i varelager (eiendom)	5	-275 812	-41 821	114 544
Endring i kundefordringer		33 003	-47 086	-13 365
Endring i leverandørgjeld		-96 801	-82 083	-7 240
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		43 337	26 190	-23 015
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		-10 728	36 604	-97 517
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-308 524</b>	<b>-87 843</b>	<b>392 588</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>				
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		163	-	-
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-1 179	-	-1 097
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	8 046
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	-
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		-	2 000	45 875
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-26 550	-8 800	-39 745
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		114 000	1 250	154 050
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>86 434</b>	<b>-5 550</b>	<b>167 129</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>				
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	520 897	344 944	2 311 996
Nedbetaling av gjeld	7	-119 846	-437 128	-2 743 972
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-2 027	-2 131	-8 524
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-	-	-467 493
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-10 378	-	-26 270
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		455	303	16 647
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>389 101</b>	<b>-94 013</b>	<b>-917 616</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		167 011	-187 405	-357 898
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart</b>		<b>527 435</b>	<b>885 333</b>	<b>885 333</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt</b>		<b>694 446</b>	<b>697 928</b>	<b>527 435</b>

## Utvalgte noter til kvartalsregnskapet

### 1. Generell informasjon og regnskapsprinsipper

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

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

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

### 2. Regnskapsmessige vurderinger, estimater og antakelser

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

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

### 3. Transaksjoner med nærstående parter

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

### 4. Segmentinformasjon

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

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

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

**Første kvartal 2022**

<b>(beløp i 1 000 kroner)</b>	<b>Bolig- utvikling</b>	<b>Øvrig</b>	<b>Total</b>
Driftsinntekter	745 026	12 875	757 901
Prosjektkostnad	-602 859	-149	-603 008
Andre driftskostnader	-5 941	-42 708	-48 649
<b>EBITDA (løpende avregning, NGAAP)</b>	<b>136 226</b>	<b>-29 982</b>	<b>106 244</b>
<b>Avstemming EBITDA til Driftsresultat:</b>			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	136 226	-29 982	106 244
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-737 669	-	-737 669
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	336 011	-	336 011
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	569 824	-	569 824
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-219 996	-	-219 996
Leasingforpliktelser	-	2 341	2 341
Avskrivninger	-	-2 298	-2 298
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-4 997	-	-4 997
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
<b>Driftsresultat (IFRS)</b>	<b>79 399</b>	<b>-29 939</b>	<b>49 460</b>
Enheter i produksjon	1 361	I/A	I/A
Overleverte enheter	77	I/A	I/A

**Første kvartal 2021**

<b>(beløp i 1 000 kroner)</b>	<b>Bolig- utvikling</b>	<b>Øvrig</b>	<b>Total</b>
Driftsinntekter	843 290	14 594	857 884
Prosjektkostnad	-653 111	-93	-653 204
Andre driftskostnader	-13 933	-43 356	-57 289
<b>EBITDA (løpende avregning, NGAAP)</b>	<b>176 246</b>	<b>-28 855</b>	<b>147 391</b>
<b>Avstemming EBITDA til Driftsresultat:</b>			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	176 246	-28 855	147 391
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-832 078	-	-832 078
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	542 048	-	542 048
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	638 080	-	638 080
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-386 073	-	-386 073
Leasingforpliktelser	-	2 545	2 545
Avskrivninger	-	-2 562	-2 562
Andel resultat fra tilknyttede selskap	5 952	-	5 952
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
<b>Driftsresultat (IFRS)</b>	<b>144 175</b>	<b>-28 872</b>	<b>115 303</b>
Enheter i produksjon	1 349	I/A	I/A
Overleverte enheter	124	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)	Q1 2022	Q1 2021	2021
Råtomt	1 007 549	1 007 964	1 033 800
Prosjekter under utvikling	3 199 333	2 982 518	2 872 244
Ferdigstilte enheter	150 191	181 959	166 422
<b>Regnskapsført verdi</b>	<b>4 357 073</b>	<b>4 172 441</b>	<b>4 072 466</b>

**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)	Q1 2022	Q1 2021	2 021
<b>Prosjektkostnader</b>	<b>-253 180</b>	<b>-401 197</b>	<b>-2 617 422</b>
hvorav:			
Finanskostnader	-9 001	-11 133	-97 257
Øvrige prosjektkostnader	-244 179	-390 064	-2 520 165

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2022	Q1 2021	2021
EBITDA <sup>1</sup>	51 758	117 865	658 597
EBITDA margin	14,5 %	20,8 %	19,4 %
EBITDA justert <sup>2</sup>	60 759	128 998	755 854
EBITDA margin justert	17,1 %	22,7 %	22,2 %

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

<sup>2</sup> 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 tomtene fra UP.
- Tomtene kjøpes trinnvis tilbake av SBO for opprinnelig kjøpspris pluss en årlig opsjonspremie på (NIBOR + 3,75). I tillegg påløper det et transaksjonshonorar på 0,5 prosent når UP kjøper tomter av grunneier og 2,0 prosent når SBO kjøper fra UP.
- Avtalen inneholder finansielle covenants.

For SBO innebærer dette:

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

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

### Portefølje B

Regnskapsmessig er Portefølje B behandlet som en finansieringsordning fordi SBO beholdt kontrollen over disse 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 første kvartal betalt og aktivert NOK 3,3 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (5,3). 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 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. Det er i første kvartal avsatt for og aktivert NOK 21,9 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (21,5). Ved utgangen av første kvartal 2022 er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 101,9 millioner (35,4).

SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale akkumulert vekst i tilbakekjøpspris, samt et fast tillegg tilsvarende 48 måneders vekst i tilbakekjøpsprisen på tomten (et break fee). Ved utøvelse av opsjonen betaler SBO 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.

SBO kjøpte i første kvartal en tomt i portefølje C fra UP for NOK 131 millioner. Som en følge av selgerkreditt på denne og aktiverte renter på eksisterende selgerkreditter var gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter NOK 751,2 millioner ved utgangen av kvartalet (660,7).

**8. Proporsjonal konsolidering tilknyttede selskap og felleskontrollerte enheter - Proformainformasjon**

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

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

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

**Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert**

	Q1 2022			Q1 2021		
	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto TS/FKV	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto TS/FKV
	IFRS	brutto		IFRS	brutto	
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	342 405	2 820	345 225	552 819	64 562	617 381
Øvrige inntekter	13 838	2 427	16 265	15 035	3 733	18 768
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>356 243</b>	<b>5 247</b>	<b>361 490</b>	<b>567 854</b>	<b>68 295</b>	<b>636 149</b>
Prosjektkostnader	-253 180	-1 634	-254 814	-401 197	-54 867	-456 064
Lønns- og personalkostnader	-26 177	-357	-26 534	-27 924	-434	-28 358
Avskrivninger	-2 298	-963	-3 261	-2 562	-964	-3 526
Andre driftskostnader	-20 131	-7 527	-27 658	-26 820	-5 921	-32 741
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-301 786</b>	<b>-10 480</b>	<b>-312 266</b>	<b>-458 503</b>	<b>-62 185</b>	<b>-520 688</b>
Andel av resultat fra TS/FKV	-4 997	4 997	-	5 952	-5 952	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
<b>Driftsresultat</b>	<b>49 460</b>	<b>-236</b>	<b>49 224</b>	<b>115 303</b>	<b>158</b>	<b>115 461</b>
Finansinntekter	1 779	21	1 800	1 731	8	1 739
Finanskostnader	-3 964	-1 194	-5 158	-5 725	-896	-6 621
<b>Netto finanskostnader</b>	<b>-2 185</b>	<b>-1 173</b>	<b>-3 358</b>	<b>-3 994</b>	<b>-888</b>	<b>-4 882</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>47 275</b>	<b>-1 409</b>	<b>45 866</b>	<b>111 309</b>	<b>-730</b>	<b>110 579</b>
Skattekostnad	-9 722	1 409	-8 313	-34 662	731	-33 931
<b>Resultat etter skatt</b>	<b>37 553</b>	<b>-</b>	<b>37 553</b>	<b>76 647</b>	<b>-</b>	<b>76 647</b>
<b>EBITDA margin<sup>1</sup></b>	<b>14,5 %</b>	<b>N/A</b>	<b>14,5 %</b>	<b>20,8 %</b>	<b>N/A</b>	<b>18,7 %</b>
<b>EBITDA margin justert<sup>2</sup></b>	<b>17,1 %</b>	<b>N/A</b>	<b>17,0 %</b>	<b>22,7 %</b>	<b>N/A</b>	<b>20,6 %</b>

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

<sup>2</sup> 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)	Q1 2022	Q1 2021	2021
Driftsresultat	49 460	115 303	648 325
Avskrivninger	2 298	2 562	10 272
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>51 758</b>	<b>117 865</b>	<b>658 597</b>
Finanskostnader <sup>1</sup>	9 001	11 133	97 257
<b>EBITDA justert</b>	<b>60 759</b>	<b>128 998</b>	<b>755 854</b>

<sup>1</sup> 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 4. 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 og Trondheim. 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](http://www.selvaagboligasa.no)**