

Q1
2012

Rapport for første kvartal



SELVAAG BOLIG

Start Hjem Pluss

Høydepunkter i første kvartal 2012

- Gode salgstall med 244 solgte enheter (87)
- Det var salgsstart på 249 boliger i kvartalet: 70 leiligheter på Fernanda Nissen i Oslo, 40 leiligheter på Vestparken i Lørenskog; 43 leiligheter i Tønsberg, 36 leiligheter og 21 rekkehus i Stavanger og 39 leiligheter i Stockholm
- Det ble igangsatt bygging av 188 leiligheter (529) i kvartalet, samt ferdigstilt 74 enheter (16) hvorav samtlige ble overlevert
- Totalt 1 128 enheter var under bygging ved utgangen av første kvartal 2012 (847)
Ordrereserven, det vil si salgsverdien for de 1 128 boligene under produksjon, var på NOK 3 598 millioner (2 853)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2012	Q1 2011	2011
IFRS hovedtall			
Driftsinntekter	191 971	41 198	309 822
Driftsresultat	16 350	-5 813	7 140
Resultat før skatt	-196	-6 385	-28 975
Kontantstrøm fra drift	-324 795	-10 911	-354 862
Netto kontantstrøm	-83 371	7 831	381 682
Rentebærende gjeld	3 813 284	689 940	3 565 928
Totale eiendeler	5 744 636	1 169 508	5 424 738
EK-grad	22,9 %	27,2 %	24,2 %
Resultat per aksje	0,09	na	-0,15
Segmentrapportering:			
Driftsinntekter	710 213	41 198	1 206 842
EBITDA*	134 151	-6 530	148 082
EBITDA-margin	18,9 %	-15,9 %	12,3 %
Nøkkeltall:			
Antall solgte enheter	244	87	648
Antall påbegynte enheter	188	536	776
Antall overleverte enheter	74	16	78
* EBITDA er driftsresultat før avskrivninger, gevinst (tap) og resultatandeler fra tilknyttede selskaper			

Finansiell gjennomgang

Første kvartal 2012 er ikke direkte sammenlignbart med tidligere år og foregående kvartaler fordi prosjekter tidligere hovedsakelig har vært eiet gjennom deleierskap (tilknyttede selskap). Etter fusjonen med Hansa Property Group AS og oppkjøp av Selvaag Pluss Eiendom KS i tredje kvartal 2011, samt oppkjøp av Bo En AS i fjerde kvartal 2011 konsolideres majoriteten av prosjektene nå inn i Selvaag Bolig ASA.

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2012	Q1 2011	2011
Sum driftsinntekter	191 971	41 198	309 822
Prosjektkostnader	-136 032	-20 404	-199 002
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-47 020	-27 421	-178 754
Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og øvrige gevinster (tap)	7 431	814	75 074
Sum driftskostnader	-175 621	-47 011	-302 682
Driftsresultat	16 350	-5 813	7 140
Netto finansposter	-16 546	-572	-36 115
Resultat før skatt	-196	-6 385	-28 975
Skattekostnad	6 080	2 160	23 265
Resultat etter skatt	5 884	-4 225	-5 710

Driftsinntekter

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

I første kvartal var inntektene for konsernet NOK 192,0 millioner (41,2). Det ble overlevert 74 boliger, hvorav 63 av boligene var fra heleide prosjekter, tilsvarende NOK 143,5 millioner av inntektene. I samme periode i fjor hadde konsernet ingen overleveringer fra heleide prosjekter. Første kvartal 2012 inkluderer også inntekter på 22,3 millioner for salg av en tomt til Lørenskog Kommune. Øvrige inntekter er relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig meglertjenester og utleie. En stor andel av inntektene (NOK 19,0 millioner) i første kvartal 2011 kom fra eksterne modulleveranser. Det var ingen eksterne modulleveranser i første kvartal 2012.

Prosjektkostnader

Prosjektkostnader for kvartalet utgjorde NOK 136,0 millioner, opp fra NOK 20,4 millioner kroner i tilsvarende periode i fjor. Kostnadene er hovedsakelig relatert til byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivering som varelager. Økningen i prosjektkostnadene

må ses i sammenheng med at det ikke var overleveringer av heleide prosjekter i første kvartal 2011.

Driftskostnader

Driftskostnader (eksklusive prosjektkostnader og tilknyttede selskap) ble NOK 47,0 millioner (27,4) i kvartalet.

Lønns- og personalkostnader utgjorde NOK 15,4 millioner (15,5). I tillegg ble lønnskostnader på til sammen NOK 4,1 millioner balanseført på boliger under oppføring. Disse vil resultatføres som varekostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader økte til NOK 26,5 millioner kroner i perioden, opp fra NOK 11,8 millioner kroner i tilsvarende periode i fjor. Økningen følger Selvaag Boligs fortsatte profilering av konsernet som Norges største boligutbygger i takt med salgsstart på flere prosjekter. I tillegg har konsernet styrket organisasjonen og klargjort for børsnotering. Dette er et høyere kostnadsnivå enn konsernet vil ligge på under normal drift.

Posten andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter på

NOK 7,4 millioner (-0,2) er hovedsakelig bidrag fra de deleide prosjektene Kjørbo Vest med overlevering av 11 enheter og Stord Industribygg.

Resultater

Konsernets driftsresultat for kvartalet endte på NOK 16,4 millioner (-5,8).

Netto finansposter ble NOK -16,5 millioner i perioden (-0,6). Skattekostnad for kvartalet ble en nettoinntekt på NOK 6,1 millioner (2,2), slik at konsernets resultat etter skatt endte på NOK 5,9 millioner (-4,2).

Kontantstrøm

Resultat før skatt i kvartalet ble NOK -0,2 millioner, hvilket er en forbedring på NOK 6,2 millioner sammenlignet med tilsvarende periode i fjor (-6,4). Netto kontantstrøm fra

driften var på NOK -324,8 millioner i perioden (-10,9). Endringene i netto kontantstrøm skyldes i hovedsak endringer i arbeidskapital som følge av en betydelig økning i byggeaktiviteten og kundefordringer fra overleverte boliger. Dette ga en reduksjon i operasjonell kontantstrøm på NOK 322,3 millioner.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK -5,9 millioner for kvartalet (-43,3).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK 247,4 millioner, som tilsvarer netto opptrekk av lån.

Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter ble redusert med NOK 83,4 millioner i perioden til NOK 311,8 millioner (21,4).

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2012	Q1 2011	2011
Resultat før skatt	-196	-6 385	-28 975
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-324 795	-10 911	-354 862
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-5 932	-43 297	32 852
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	247 356	62 039	703 692
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-83 371	7 831	381 682
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	395 207	13 525	13 525
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	311 836	21 356	395 207

Finansiell stilling

Ved utgangen av første kvartal var Selvaag Boligs varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 494,2 millioner mot NOK 4 211,0 millioner ved utgangen av fjoråret og NOK 369 millioner i samme periode i fjor. Sammenlignet med første kvartal 2011 har verdien økt betydelig som følge av fusjonen med Hansa Property Group AS, kjøp av resterende eierandeler i Selvaag Pluss Eiendom KS og Bo En AS i 2011, samtidig som høy byggeaktivitet i flere prosjekter har økt verdien ytterligere.

Egenkapitalen var NOK 1 316,5 millioner ved utgangen av kvartalet (317,8), tilsvarende en egenkapitalandel på 22,9 % (27,2 %).

Konsernet hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 311,8 millioner per 31. mars 2012 (21,4).

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet NOK 2 495,4 millioner i langsiktig rentebærende gjeld (0,0) og NOK 1 317,9 millioner i kortsiktig rentebærende gjeld (689,9). Økningen i rentebærende gjeld er relatert til oppkjøp og fusjoner gjennomført i 2011, samt økt byggeaktivitet.

Konsernet har en usikret lånefasilitet på NOK 500 millioner i morselskapet, og er planlagt helt eller delvis nedbetalt etter planlagt kapitalutvidelse i forbindelse med en børsnotering av Selvaag Bolig ASA. I tillegg har konsernet etablert et nytt tomtelån på NOK 550 millioner allokert på åtte ulike tomter. Lånet konverteres til byggelån i takt med utviklingen av de enkelte prosjektene.

Videre har konsernet en kassakredittfasilitet på NOK 150 millioner hvorav hele rammen var trukket per 31. mars 2012. Konsernet har også en kassakredittfasilitet på NOK

150 millioner for å finansiere oppstart på nye prosjekter. Det var ikke trukket på denne fasiliteten per 31. mars 2012.

Selskapet har et lån på NOK 165 millioner til Selvaag Gruppen som skal nedbetales ved en børsnotering.

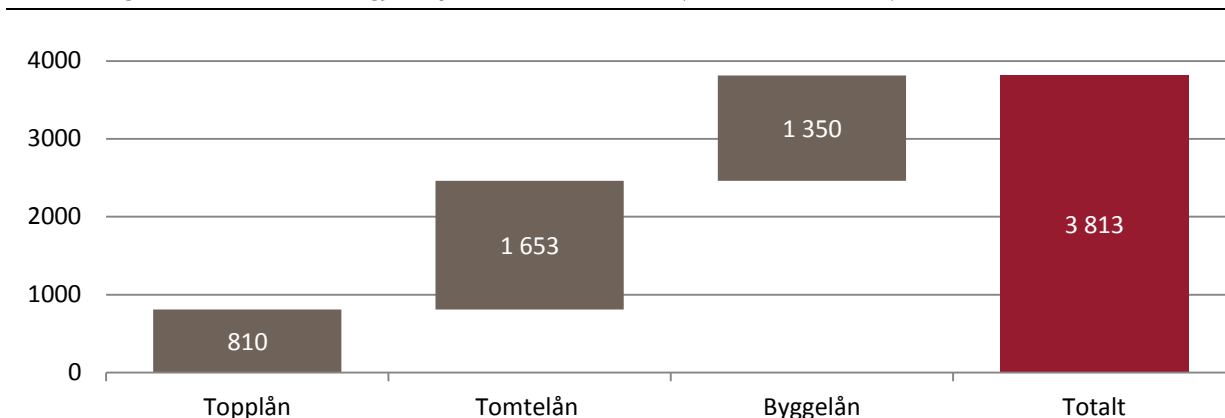
Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2012	Q1 2011	2011
Langsiktig rentebærende konserngjeld	2 495 393	-	2 376 300
Kortsiktig rentebærende konserngjeld	1 317 891	689 940	1 189 628
Sum bankinnskudd og kontanter	-311 836	-21 356	-395 207
Netto rentebærende gjeld	3 501 448	668 584	3 170 721

Den rentebærende gjelden er hovedsakelig delt inn i tre kategorier. Gjeld i Selvaag Bolig ASA, tomtelån og byggelån. Per 31. mars 2012 hadde Selvaag Bolig ASA topplån på NOK 810 millioner, tomtelån på NOK 1 653 millioner og byggelån på NOK 1 350 millioner.

Tomtelånsrenter blir aktivert på tomten fra den dagen prosjektet er regulert. Per 31. mars 2012 ble rentene knyttet til lån på NOK 1 107 millioner aktivert, mens renter knyttet til lån på NOK 546 millioner ble belastet over resultatet.

Allokering av rentebærende gjeld per 31. mars 2012 (millioner kroner)



Driftsrapportering

Driftsrapporteringen følger de definerte segmentene i Selvaag Bolig og har følgende inndeling; Boligutvikling fordelt etter geografi i Stor-Oslo, Resten av Norge og Utland. I tillegg rapporteres segmentet «Øvrig». Segmentet Øvrig inneholder meglervirksomheten i Selvaag Bolig, modulleveranser, servicetjenester og administrasjon som ikke er allokert ut på andre segmenter på grunn av virksomhetenes størrelse. I note 4 til regnskapet vises segmentinformasjonen avstemt mot regnskapstallene (IFRS).

Segmenter 1. kvartal

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q1 12	Q1 11	Q1 12	Q1 11	Q1 12	Q1 11
Boligutvikling						
- Stor-Oslo	451 921	4 268	109 608	892	104 020	892
- Resten av Norge	244 048	-	40 324	-	29 150	-
- Utland	531	-	-110	-	-224	-
Øvrig	13 713	36 930	-15 671	-7 422	-17 325	-5 153
IFRS justeringer	-518 242	-	-120 058	-	-99 271	-1 552
Sum konsern	191 971	41 198	14 093	-6 530	16 350	-5 813

Boligutvikling - Stor-Oslo

Segmentet omfatter prosjekter i utvidet Oslo-region, dvs. fra Jessheim i nord, Moss i sørøst til Tønsberg i sørvest.

Driftsinntektene i første kvartal var NOK 451,9 millioner (4,3). Inntektene kommer fra 16 ulike prosjekter hvorav 5 av disse ble igangsatt i inneværende kvartal. Inntektene inkluderer salg av en tomt til Lørenskog Kommune for NOK 22,3 millioner.

Driftskostnadene inkludert byggekostnader følger prosjektene og endte i kvartalet på NOK 342,3 millioner. Byggekostnader er eksklusive finanskostnader.

EBITDA er driftsresultat før avskrivninger, gevinster (tap) og resultatandeler fra tilknyttede selskap. EBITDA på NOK 109,6 millioner og en margin på 24,2 % anses som solid og er et resultat av godt salg, kombinert med god fremdrift og kontroll på kostnadssiden. Prosjektet Løren 2B er delvis garantert av eksterne investorer. Dette prosjektet bidrar positivt til EBITDA-marginen da garantien, som er vesentlig i dette prosjektet, behandles som overskuddsdeling og ikke som en prosjektkostnad. Per første kvartal 2012 er minoritetens (garantistens) akkumulerte andel av resultatet estimert til NOK 23,5 millioner av dette prosjektet, hvorav NOK 6,0 millioner knytter seg til 2012. Denne resultatdisponeringen fremgår ikke av segmentrapporteringen, men vil fremgå av IFRS-regnskapet ved overlevering av prosjektet.

Boligutvikling - Resten av Norge

Selvaag Bolig satser i tillegg til Stor-Oslo og det sentrale Østlandet på store byer i andre deler av landet. Forretningsområdet "Boligutvikling - Resten av Norge" dekker disse.

Driftsinntektene i første kvartal var NOK 244,0 millioner (0,0) og kommer hovedsakelig fra fem prosjekter i Stavanger, samt ett prosjekt i Bergen.

Driftskostnadene inkludert byggekostnader følger prosjektenes utvikling og endte i første kvartal på NOK 203,7 millioner eksklusive finanskostnader.

EBITDA for segmentet på NOK 40,3 millioner er tilfredsstillende og gir en EBITDA-margin på 16,5 % i første kvartal, inkludert kostnadsføring av merverdier på konsernnivå.

Boligutvikling - Utland

Segmentet omfatter prosjekter konsernet er engasjert i utenfor Norge. Per første kvartal 2012 er det ingen prosjekter under bygging i segmentet, men det har vært salgsstart på et prosjekt i Stockholm. Selvaag Bolig har imidlertid virksomhet i Sverige hvor konsernet i fremtiden ønsker å være sterkere involvert.

Driftsinntektene i fjerde kvartal var NOK 0,5 millioner som i sin helhet forklares av leieinntekter, mens driftskostnadene utgjorde NOK 0,6 millioner i forvaltning av utleie.

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 direkte kan henføres til prosjektene og således ikke er allokert på boligutviklingssegmentene.

Driftsinntektene i første kvartal endte på NOK 13,7 millioner (36,9). Dette henføres hovedsakelig til virksomhet innen Meglerhuset Selvaag og servicetjenester. I 2011 var inntektene høyere i segmentet som følge av at konsernet da hadde eksterne modulleveranser, som etter fusjonen med Hansa Property Group AS, kjøp av resterende eierandeler i

Selvaag Pluss Eiendom KS og Bo En AS i 2011 er å betrakte som interne leveranser.

Totale driftskostnader for segmentet utgjorde NOK 29,4 millioner (44,4) for kvartalet. Dette kan i hovedsak henføres til ledelse og administrasjon, selskapsprofilering og klargjøring av konsernet for børsnotering.

Dette gir en EBITDA på NOK -15,7 millioner (-7,4) for segmentet som anses som tilfredsstillende gitt de aktivitetene som er gjennomført i perioden.

Operasjonell gjennomgang

Drift

Det er stor aktivitet i konsernet, flere byggeprosjekter er igangsatt og salget av boliger har økt. For å synliggjøre verdiskapningen i selskapet viser segmentrapporteringen inntekter og kostnader fra de ulike prosjektene gitt at selskapet skulle brukt løpende avregningsmetode som regnskapsprinsipp.

Prosjekter

Selskapet har prosjekter i Oslo, Lørenskog, Moss, Jessheim, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tromsø, Bergen og Stockholm. I Trondheim, Tromsø og Stockholm er imidlertid ingen prosjekter under bygging for øyeblikket.

Antall solgte enheter

Selvaag Boligs andel av salg fra heleide og deleide selskaper ble 244 enheter (87) i første kvartal 2011.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

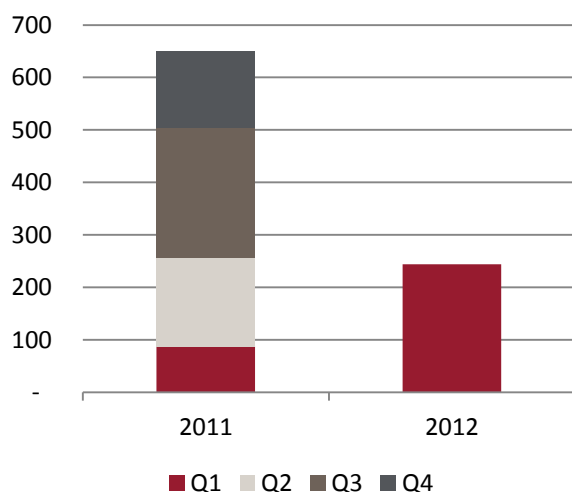
	Q1 11	Q2 11	Q3 11	Q4 11	Q1 12
Antall solgte enheter	87	170	247	145	244
Antall påbegynte enheter	529	49	100	98	188
Antall ferdigstilte enheter	16	-	-	80	74
Antall enheter i produksjon	847	895	995	1 014	1 128
Andel solgte enheter i produksjon	48 %	59 %	71 %	72 %	79 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	18	15	12	14	14
Ordresreserve (NOK millioner)	2 853	2 919	3 117	3 243	3 598

Markedsutvikling

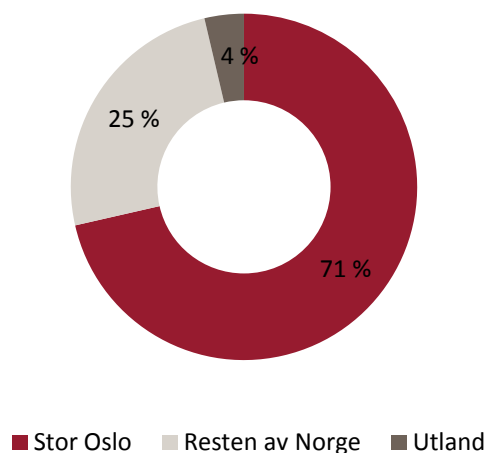
Salget i første kvartal 2012 på 244 enheter anses som godt, og viser en betydelig økning i forhold til 2011 hvor det ble solgt 87 enheter i første kvartal.

Salget på 244 enheter fordelte seg på 175 enheter i Stor-Oslo, 61 enheter i Resten av Norge og 8 i segmentet Utland.

Antall solgte enheter



Salgsallokering



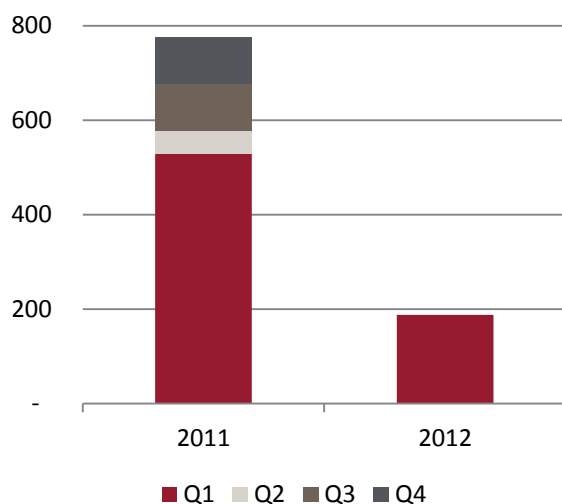
I første kvartal la Selvaag Bolig ut 249 enheter for salg, mens konsernet igangsatte bygging av 188 enheter (529).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Segment
Fernanda Nissen	70	Leilighet	Stor-Oslo
Vestparken	40	Leilighet	Stor-Oslo
SB Vestfold	43	Leilighet	Stor-Oslo
Lervig Brygge	36	Leilighet	Resten av Norge
Lervig Brygge	21	Rekkehus	Resten av Norge
Sädersärlan	39	Leilighet	Utland
Totalt	249		

Det ble overlevert 74 boligenheter (16) i første kvartal 2012, hvorav 63 var i heleide prosjekter og 11 var i et deleid prosjekt.

Igangsatte enheter



På prosjektsiden har det vært stor aktivitet. Ved utgangen av første kvartal 2012 hadde Selvaag Bolig 1 128 enheter under produksjon, mot 847 enheter i produksjon ved utgangen av første kvartal 2011.

Ordrereserven, det vil si salgsverdien av de 1 128 enhetene (847) under bygging, var på NOK 3 598 millioner (2 853) per første kvartal 2012. Økningen i ordrereserven må sees i sammenheng med at flere boliger er under bygging nå enn på samme tidspunkt i fjor.

Overleverte enheter

I første kvartal ble det overlevert 74 enheter fordelt på de tre prosjektene Vestparken, Utsikten og Kjørbo Vest, alle i region Stor-Oslo.

Overleverte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Segment
Vestparken	43	Leilighet	Stor-Oslo
Utsikten	20	Leilighet	Stor-Oslo
Kjørbo	11	Leilighet	Stor-Oslo
Totalt	74		

Hendelser etter balansedagen

Selvaag Bolig ASA har inngått en intensjonsavtale knyttet til salg av halve tomten på Lillohøyden til Oslo kommune. Salget må vedtas politisk i Oslo kommune, og er ventet gjennomført i andre kvartal 2012. Det forventes at transaksjonen bokføres med en regnskapsmessig gevinst i fjerde kvartal 2012 da kjøper skal overta en byggeklar tomt.

Den 24. april 2012 sendte selskapet søknad om notering på Oslo Børs.

Aksjeinformasjon

Ved utgangen av kvartalet hadde selskapet 96 aksjonærer, hvorav fire var utenlandske.

20 største aksjonærer per 31.03.2012

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel %
Selvaag Gruppen AS	41 285 920	60,5 %
Ferd Eiendomsinvest AS	3 604 856	5,3 %
Havfonn AS	3 604 856	5,3 %
Skips AS Tudor	3 235 517	4,7 %
IKM Eiendom AS	3 075 624	4,5 %
Storebrand Livsforsikring	2 741 388	4,0 %
Swihun Finans AS	1 181 968	1,7 %
TS Eiendom AS	1 181 968	1,7 %
Tolma Invest AS	813 318	1,2 %
Veidekke Eiendom AS	753 238	1,1 %
Rotac AS	710 033	1,0 %
Lema AS	534 501	0,8 %
MP Pensjon	522 829	0,8 %
SEB Enskilda ASA	383 225	0,6 %
AS Wingana	353 359	0,5 %
Hustadlitt AS	351 449	0,5 %
Megaron AS	340 924	0,5 %
Jasto AS	278 089	0,4 %
Statoil Pensjon	261 960	0,4 %
Leif Hubert Eiendom	254 507	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	65 469 529	96,0 %
Øvrige aksjonærer	2 717 267	4,0 %
Totalt antall aksjer	68 186 796	100,0 %

Risiko og usikkerhetsfaktorer

Selvaag Bolig ASA er en boligutvikler. Det er derfor risiko knyttet til at konsernet får solgt det som bygges til forutsatte priser. Forventninger om fremtidig arbeidsløshet og rentenivå er to av parameterne som påvirker privatpersoners kjøp av ny bolig. Utviklingen i byggekostnader er den enkeltfaktoren som ansees i størst grad å påvirke fremtidige marginer for selskapet.

Fremtidsutsikter

Etter en utfaling mot slutten av 2011, tok boligmarkedet seg opp i første kvartal, og oppgangen forsterket seg ytterligere i april. Ifølge Norges Eiendomsmeglerforbund var prisveksten i perioden 8,5 prosent høyere enn for ett år siden. Fra mars til april økte boligprisene med 1,5 prosent eller sesongjustert med 0,9 prosent.

Samlet igangsettelse av boliger i 2011 var ca 26 000 enheter, en klar oppgang fra 2010. Boligbehovet er imidlertid anslått til langt over 30 000 enheter per år og det norske boligmarkedet er preget av stort gap mellom tilbud og etterspørsel, særlig i og rundt de store byene, hvor befolkningsveksten er sterkest.

Selvaag Boligs satsningsområder er Oslo-, Stavanger- og Bergensregionen, områder som er blant de raskest voksende i Europa. Følgelig vil behovet for nye boliger være stort fremover, og med en solid tomteportefølje av byggeklare tomter er Selvaag Bolig godt posisjonert til å ta del av denne veksten.

I tillegg til en fordelaktig demografisk utvikling, bidrar også gunstige makroøkonomiske forhold til en fortsatt positiv utvikling i boligmarkedet. God sysselsettingsvekst, lave renter og forventninger om god lønnsvekst ventes å styrke kjøpekraften hos husholdningene gjennom 2012. Sammen med lav arbeidsledighet bidrar dette til å øke jobbtrykgheten og seneste målinger blant norske forbrukere viser en mer positiv tro på egen og landets økonomi fremover.

I første kvartal solgte Selvaag Bolig 244 boliger og er på god vei til å nå målet for antall solgte boliger i 2012.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q1 2012	Q1 2011	2011
Salgsinntekter	178 426	36 787	251 885
Øvrige inntekter	13 545	4 411	57 937
Sum driftsinntekter	191 971	41 198	309 822
Prosjektkostnader	-136 032	-20 404	-199 002
Lønns- og personalkostnader	-15 389	-15 534	-76 319
Avskrivninger	-5 174	-97	-5 770
Andre driftskostnader	-26 457	-11 790	-96 665
Øvrige gevinster (tap), netto	-	990	-299
Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	7 431	-176	75 373
Sum driftskostnader	-175 621	-47 011	-302 682
Driftsresultat	16 350	-5 813	7 140
Finansinntekter	2 441	4 655	19 447
Finanskostnader	-18 987	-5 227	-55 562
Netto finanskostnader	-16 546	-572	-36 115
Resultat før skatt	-196	-6 385	-28 975
Skattekostnad	6 080	2 160	23 265
Resultat etter skatt	5 884	-4 225	-5 710
Øvrige resultatelementer			
Omregningsdifferanser	-3	-9	4
Totalresultat for perioden	5 881	-4 234	-5 706

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Minoritetsinteresser	-123	-	-1 016
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (majoritetsinteresser)	6 007	-4 225	-4 694

Totalresultat for perioden fordelt på:

Minoritetsinteresser	-123	-	-1 016
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (majoritetsinteresser)	6 004	-4 234	-4 690

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,09	-42 249	-0,15
--	------	---------	-------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2012	Q1 2011	2011
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Eiendel ved utsatt skatt	-	6 000	-
Goodwill	389 183	7 007	389 183
Andre immaterielle eiendeler	85 620	-	90 163
Varige driftsmidler	5 811	3 829	5 642
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	149 137	407 962	141 707
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	35 505	246 486	35 500
Andre anleggsmidler	47 385	-	36 784
Sum anleggsmidler	712 641	671 284	698 979
Omløpsmidler			
Varelager (eiendom)	4 494 223	369 030	4 211 025
Kundefordringer	145 625	45 037	31 436
Andre kortsiktige fordringer	80 311	62 801	88 091
Kontanter og kontantekvivalenter	311 836	21 356	395 207
Sum omløpsmidler	5 031 995	498 224	4 725 759
SUM EIENDELER	5 744 636	1 169 508	5 424 738
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	1 310 202	317 807	1 304 198
Ikke-kontrollerende interesser	6 338	-	6 461
Sum egenkapital	1 316 540	317 807	1 310 659
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	372	533	327
Forpliktelse ved utsatt skatt	7 819	-	13 934
Avsetninger	92 112	80 873	92 112
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	29 565	-	28 304
Langsiktig rentebærende gjeld	2 495 393	-	2 376 300
Sum langsiktig gjeld	2 625 261	81 406	2 510 977
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 317 891	689 940	1 189 628
Leverandørgjeld	129 962	6 405	148 682
Betalbar skatt	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	354 982	73 950	264 792
Sum kortsiktig gjeld	1 802 835	770 295	1 603 102
Sum gjeld	4 428 096	851 701	4 114 079
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	5 744 636	1 169 508	5 424 738

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av endringer i egenkapital

(beløp i 1 000 kroner)	Aksje- kapital	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 2012	136 353	957 938	699 132	1 153	3 528	-493 906	1 304 198	6 461	1 310 659
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	6 007	6 007	-123	5 884
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-3	-	-	-3	-	-3
EGENKAPITAL PER 31. MARS 2012	136 353	957 938	699 132	1 150	3 528	-487 899	1 310 202	6 338	1 316 540
EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2011	159	7 286	699 132	1 149	3 528	-389 212	322 042	-	322 042
<i>Transaksjoner med eierne:</i>									
Emisjon i forbindelse med	53 781	933 065	-	-	-	-	986 846	-	986 846
Konvertering av gjeld til egenkapital	82 413	17 587	-	-	-	-	100 000	-	100 000
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)	-	-	-	-	-	-100 000	-100 000	-	-100 000
Virksomhetssammenslutninger	-	-	-	-	-	-	-	7 477	7 477
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	-4 694	-4 694	-1 016	-5 710
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	4	-	-	4	-	4
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2011	136 353	957 938	699 132	1 153	3 528	-493 906	1 304 198	6 461	1 310 659

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av kontantstrømmer

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2012	Q1 2011	2011
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skatt	-196	-6 385	-28 975
Avskrivninger	5 174	97	5 770
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-990	299
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-7 431	176	-75 373
Endring i varelager (eiendom)	-283 198	-2 218	-510 572
Endring i kundefordringer	-114 189	-36 759	-42 624
Endring i leverandørgjeld	-18 721	-2 685	74 435
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler	3 444	5 637	53 219
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld	90 322	32 216	168 959
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-324 795	-10 911	-354 862
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-800	-151	-151
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter avhendet (note 5)	-	-	17 404
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter overtatt	-	-	251 370
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-	-37 121	-90 156
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer	-5 132	-6 460	-147 265
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-	435	1 650
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-5 932	-43 297	32 852
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	266 625	-	1 402 499
Nedbetaling av gjeld	-91 105	-	-356 576
Netto endring i kassekreditt	71 836	62 039	-444 001
Innbetalinger fra aksjeemisjon	-	-	101 770
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	247 356	62 039	703 692
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-83 371	7 831	381 682
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	395 207	13 525	13 525
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	311 836	21 356	395 207

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 2011.

Regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet samsvarer med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2011.

Konsernet har ennå ikke evaluert effekten av å innføre nye, reviderte eller endrede standarder med senere implementeringsdato.

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 vurderingene som ble anvendt i konsernregnskapet for regnskapsåret 2011.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2011 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

4. Segmentinformasjon

Konsernet endret definisjonen av driftssegmenter i tredje kvartal 2011. Som følge av transaksjonene med Hansa Property Group AS, Selvaag Pluss Eiendom KS og Bo En AS er hovedsegmentet definert som Boligutvikling fordelt etter regionene Stor-Oslo, Resten av Norge og Utland. Tidligere rapporterte konsernet også segmentene Modul, Service og Meglerhuset. Dette inngår nå i Øvrig sammen med uallokerte inntekter og kostnader. Sammenligningstallene er omarbeidet i henhold til ny segmentfordeling. Se note 4 til konsernregnskapet for året 2011 for ytterligere segmentinformasjon.

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 risiko og kontroll, som er på tidspunkt for overlevering av enheter. I segmentoppstillingene avstemmes denne effekten (fra løpende avregning til fullført kontrakt) under "Avstemming EBITDA til Driftsresultat".

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

For kvartalet

Første kvartal 2012	Boligutvikling				
	Resten av				
(beløp i 1 000 kroner)	Stor-Oslo	Norge	Utland	Øvrig	Total
Driftsinntekter	451 921	244 048	531	13 713	710 213
Prosjektkostnad	-329 918	-202 539	-	-1 759	-534 216
Andre driftskostnader	-12 395	-1 185	-641	-27 625	-41 846
EBITDA (løpende avregning)	109 608	40 324	-110	-15 671	134 151
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	109 608	40 324	-110	-15 671	134 151
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-419 064	-242 658	-	-	-661 722
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	143 480	-	-	-	143 480
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	316 953	202 539	-	-	519 492
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-121 308	-	-	-	-121 308
Avskrivninger	-	-	-	-5 174	-5 174
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	6 439	1 085	-93	-	7 431
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	36 108	1 290	-203	-20 845	16 350
Enheter i produksjon	805	323	-	I/A	1 128
Overleverte enheter	74	-	-	I/A	74
Første kvartal 2011	Boligutvikling				
	Resten av				
(beløp i 1 000 kroner)	Stor-Oslo	Norge	Utland	Øvrig	Total
Driftsinntekter	4 268	-	-	36 930	41 198
Prosjektkostnad	-2 124	-	-	-18 280	-20 404
Andre driftskostnader	-1 252	-	-	-26 072	-27 324
EBITDA (løpende avregning)	892	-	-	-7 422	-6 530
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	892	-	-	-7 422	-6 530
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-	-	-	-	-
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	-	-	-	-	-
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	-	-	-	-	-
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-	-	-	-	-
Avskrivninger	-	-	-	-97	-97
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-	-	-	-176	-176
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	990	990
Driftsresultat	892	-	-	-6 705	-5 813
Enheter i produksjon	847	-	-	I/A	847
Overleverte enheter	16	-	-	I/A	16

5. Varelager - eiendom

Konsernet har tomter og bygg som utgjør eiendom og er ment for salg i ordinær virksomhet eller 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 2012	Q1 2011	2011
Råtomt	2 248 817	359 499	2 367 022
Prosjekter under utvikling	2 148 225	2 600	1 749 358
Ferdigutviklede enheter	97 181	6 931	94 645
Regnskapsført verdi 31. mars	4 494 223	369 030	4 211 025

SELVAAG BOLIG

**Kontaktinformasjon:**

Telefon: 02224 / e-post: post@selvaagbolig.no

Baard Schumann, administrerende direktør: telefon + 47 940 80 0000 / e-post bas@selvaagbolig.no

Haavard Rønning, finansdirektør: telefon + 47 400 200 19 / e-post hroe@selvaagbolig.no

Om Selvaag Bolig

Selvaag Bolig ASA er et boligutviklingsselskap som er tuftet på Selvaags 60 år lange historie og erfaring. Selskapet har til enhver tid flere tusen boliger under utvikling over hele landet. Selvaag Bolig fokuserer spesielt på områdene Stor-Oslo, Bergen og Stavanger, men har også to prosjekter under utvikling i Stockholm. Selskapet styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selvaag Bolig har et bredt utvalg boligtyper som deles inn i merkenavnene Start, Hjem og Pluss. Selskapet ledes av administrerende direktør Baard Schumann. Olav Hindahl Selvaag er selskapets styreleder. Selskapet holder til på Løren i Oslo.