

**Q3**  
**2012**

# Rapport for tredje kvartal



**SELVAAG** BOLIG



Start

Hjem

Pluss

## Høydepunkter i tredje kvartal 2012

- Driftsinntekter på NOK 874 millioner (37) og driftsresultat på 192 millioner (63)
- Godt salg med 303 solgte enheter (247)
- Det var salgsstart på 185 boliger (100)
- Det ble igangsatt bygging av 156 enheter (100), samt ferdigstilt 222 enheter (0) hvorav 210 ble overlevert. I tillegg ble det overlevert syv tidligere ferdigstilte enheter.
- Totalt 993 enheter var under bygging ved utgangen av tredje kvartal 2012 (995). Samlet salgsverdi er NOK 3 434 millioner (3 117)
- Salg av næringstomt til Lørenskog kommune for 50 millioner
- Slutføring og overlevering av solgt næringsbygg på Kaldnes for 76 millioner

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

## Nøkkeltall

| (beløp i 1 000 kroner)                                                                                   | Q3 2012   | Q3 2011   | 9M 2012   | 9M 2011   | 2011      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>IFRS hovedtall</b>                                                                                    |           |           |           |           |           |
| Driftsinntekter                                                                                          | 873 555   | 37 066    | 1 559 947 | 142 950   | 309 822   |
| Driftsresultat                                                                                           | 191 610   | 63 340    | 267 393   | 41 933    | 7 140     |
| Resultat før skatt                                                                                       | 185 977   | 32 875    | 228 204   | 8 422     | -28 975   |
| Kontantstrøm fra drift                                                                                   | 45 627    | -28 781   | -251 048  | -57 739   | -354 862  |
| Netto kontantstrøm                                                                                       | 36 340    | 356 872   | 30 500    | 369 260   | 381 682   |
| Rentebærende gjeld                                                                                       | 3 400 493 | 2 825 435 | 3 400 493 | 2 825 435 | 3 565 928 |
| Totale eiendeler                                                                                         | 6 050 291 | 4 431 502 | 6 050 291 | 4 431 502 | 5 424 738 |
| EK-grad                                                                                                  | 32,8 %    | 28,3 %    | 32,8 %    | 28,3 %    | 24,2 %    |
| Resultat per aksje                                                                                       | 1,16      | na        | 1,79      | na        | -0,15     |
| <b>Segmentrapportering:</b>                                                                              |           |           |           |           |           |
| Driftsinntekter                                                                                          | 828 462   | 684 058   | 2 208 541 | 784 824   | 1 206 842 |
| EBITDA*                                                                                                  | 213 472   | 124 694   | 445 137   | 105 927   | 148 082   |
| EBITDA-margin                                                                                            | 25,8 %    | 18,2 %    | 20,2 %    | 13,5 %    | 12,3 %    |
| <b>Nøkkeltall:</b>                                                                                       |           |           |           |           |           |
| Antall solgte enheter                                                                                    | 303       | 247       | 790       | 504       | 648       |
| Antall påbegynte enheter                                                                                 | 156       | 100       | 462       | 678       | 776       |
| Antall overleverte enheter                                                                               | 217       | -         | 467       | 16        | 78        |
| * EBITDA er driftsresultat før avskrivninger, gevinst (tap) og resultatandeler fra tilknyttede selskaper |           |           |           |           |           |

## Finansiell gjennomgang

Tredje kvartal 2012 er ikke direkte sammenlignbart med tidligere år 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)                                                                            | Q3 2012         | Q3 2011        | 9M 2012           | 9M 2011         | 2011            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Sum driftsinntekter</b>                                                                        | <b>873 555</b>  | <b>37 066</b>  | <b>1 559 947</b>  | <b>142 950</b>  | <b>309 822</b>  |
| Prosjektkostnader                                                                                 | -649 587        | -15 807        | -1 173 599        | -69 671         | -199 002        |
| Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger                               | -49 965         | -32 531        | -159 316          | -98 600         | -178 754        |
| Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og øvrige gevinster (tap) | 17 607          | 74 612         | 40 361            | 67 254          | 75 074          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                                                                        | <b>-681 945</b> | <b>26 274</b>  | <b>-1 292 554</b> | <b>-101 017</b> | <b>-302 682</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                                                             | <b>191 610</b>  | <b>63 340</b>  | <b>267 393</b>    | <b>41 933</b>   | <b>7 140</b>    |
| <b>Netto finansposter</b>                                                                         | <b>-5 633</b>   | <b>-30 465</b> | <b>-39 189</b>    | <b>-33 511</b>  | <b>-36 115</b>  |
| <b>Resultat før skatt</b>                                                                         | <b>185 977</b>  | <b>32 875</b>  | <b>228 204</b>    | <b>8 422</b>    | <b>-28 975</b>  |
| Skattekostnad                                                                                     | -34 411         | 10 030         | -46 202           | 15 990          | 23 265          |
| <b>Resultat etter skatt</b>                                                                       | <b>151 566</b>  | <b>42 906</b>  | <b>182 002</b>    | <b>24 412</b>   | <b>-5 710</b>   |

## Resultat tredje kvartal 2012

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

Selvaag Bolig hadde inntekter på NOK 873,6 millioner i tredje kvartal 2012 (37,1). Det ble overlevert 217 boliger i perioden (0), hvorav 206 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper som utgjorde NOK 728,0 millioner av totale inntekter (0). I kvartalet gjennomførte konsernet salg av en næringstomt på Lørenskog og næringsseksjoner på Kaldnes i Tønsberg. Tilsammen utgjorde disse NOK 122,3 millioner av inntektene. Øvrige inntekter er relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie.

Prosjektkostnader for kvartalet utgjorde NOK 649,6 millioner (15,8). Kostnadene er hovedsakelig relatert til byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivisering som varelager. Økningen i prosjektkostnadene må ses i sammenheng med at det ikke var overleveringer fra konsoliderte prosjektselskaper i tredje kvartal 2011.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og resultatandeler fra tilknyttede selskaper utgjorde NOK 50,0 millioner i perioden (32,5).

Lønns- og personalkostnader utgjorde NOK 14,7 millioner (15,1). I tillegg ble det i perioden balanseført lønnskostnader på boliger under oppføring på til sammen NOK 7,7 millioner. Disse vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering. Det ble ikke balanseført lønnskostnader på boliger under oppføring i samme periode i fjor.

Andre driftskostnader økte til NOK 30,3 millioner kroner i perioden (16,4). Av dette utgjorde salgs- og markeds kostnader NOK 20,7 millioner (3,0). Økningen følger av Selvaag Boligs fortsatte profilering av konsernet som Norges ledende boligutbygger, samt salgsstart på flere prosjekter i perioden.

Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter utgjorde NOK 17,6 millioner i perioden. Dette er hovedsakelig bidrag fra det deleide prosjektet Kjørbo Vest med overlevering av 11 enheter (Selvaag Bolig sin andel). Resultat fra tilknyttede selskaper i tredje kvartal 2011 utgjorde NOK 75,6 millioner, inkludert gevinst fra trinnvise oppkjøp av datterselskap på NOK 77,2 millioner.

Som følge av den betydelige aktivitetsøkningen endte konsernets driftsresultat for kvartalet på NOK 191,6 millioner (63,3).

Netto finansposter ble NOK -5,6 millioner i perioden (-30,5). Årsaken til at posten var så høy i fjor skyldes gjennomføring av refinansiering i Q3 2011.

Resultat før skatt i kvartalet ble NOK 186,0 millioner i kvartalet (32,9). Skattekostnaden for kvartalet utgjorde NOK 34,4 millioner (10,0), slik at konsernets resultat etter skatt endte på NOK 151,6 millioner (42,9). Årsaken til den lave effektive skattesatsen i perioden på 18,5% (30,5%) skyldes hovedsakelig betydelig overskudd i deltagerlignede datterselskap med minoritetsinteresser. Skattekostnaden i konsernet inkluderer ikke skatteforpliktelse for skattesubjekter som ikke inngår Selvaag Bolig Konsern. Skatt på minoritetens andel av perioderesultatet inngår i minoritetens andel av resultat og egenkapital.

## Resultat ni første måneder 2012

I årets første ni måneder hadde Selvaag Bolig inntekter på NOK 1 559,9 millioner (143,0). Det ble overlevert 467 boliger (0) i perioden, hvorav 422 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper, som utgjorde NOK 1 345,0 millioner (0) av totale inntekter. I tilsvarende periode i fjor hadde konsernet ingen overleveringer fra konsoliderte prosjektselskaper. Samlede inntekter de første ni månedene i 2011 inkluderte NOK 55,1 millioner fra eksterne modulleveranser. Det har ikke vært noen eksterne modulleveranser i 2012.

Prosjektkostnader for årets ni første måneder utgjorde NOK 1 173,6 millioner (69,7)

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og resultatandeler fra tilknyttede selskaper ble NOK 159,3 millioner i perioden (98,6).

Lønns- og personalkostnader i årets ni første måneder utgjorde NOK 45,0 millioner (48,6). I tillegg ble lønnskostnader på til sammen NOK 18,3 millioner (0) balanseført på boliger under oppføring. Det ble ikke balanseført lønnskostnader på boliger under oppføring i samme periode i fjor.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 99,4 millioner kroner i perioden (48,7) millioner kroner i tilsvarende periode året før. Av dette utgjorde salgs- og markeds kostnader NOK 53,7 millioner (10,8). Økningen følger Selvaag Boligs fortsatte profilering av konsernet som Norges ledende boligutbygger, samt salgsstart på flere prosjekter i perioden.

Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 40,2 millioner (67,3). Dette er hovedsakelig bidrag fra det deleide prosjektet Kjørbo Vest med overlevering av 45 enheter (Selvaag Bolig sin andel).

Konsernets driftsresultat for årets ni første måneder endte på NOK 267,4 millioner (41,9).

Netto finansposter utgjorde NOK -39,2 millioner i perioden (-33,5).

Resultat før skatt ble NOK 228,2 millioner (8,4).

Skattekostnaden for årets første ni måneder utgjorde NOK 46,2 millioner, sammenlignet med en skatteinntekt på 16,0 millioner i 2011, slik at konsernets resultat etter skatt for årets ni første måneder endte på NOK 182,0 millioner (24,4). Årsaken til den lave effektive skattesatsen i perioden skyldes hovedsakelig betydelig overskudd i deltagerlignede datterselskap med minoritetsinteresser. Skatt på minoritetens andel av perioderesultatet inngår i minoritetens andel av resultat og egenkapital.

## Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften var NOK 45,6 millioner i kvartalet (-28,8). Økning i antall overleverte enheter bidro til positiv kontantstrøm i perioden. I årets ni første måneder hadde selskapet en kontantstrøm fra driften på NOK -251,0 millioner (-57,7). Endringene skyldes i hovedsak økt arbeidskapital som følge av høy byggeaktivitet og kundefordringer mot klientkonto hos eiendomsめglere for overleverte boliger. Dette var delvis motvirket av forskuddsbetalinger fra kunder.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var på NOK -1,5 millioner i kvartalet (93,5) og NOK 11,9 millioner (41,2) i årets ni første måneder. Nedgangen skyldes at fjorårstallene inkluderer kontanter fra virksomhet oppkjøpt i 2011.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var på NOK -7,8 millioner i kvartalet (292,2) og 269,7 millioner i årets ni første måneder (385,8). Netto innbetaling fra aksjeemisjon etter transaksjonskostnader, inkludert overtildelingsopsjon i tredje kvartal, var NOK 440,1 millioner. Beløpet ble benyttet til nedbetaling av gjeld. Øvrige kontantstrømmer tilsvarer netto opptrekk av lån.

Kontanter og kontantekvivalenter økte med NOK 36,3 millioner i tredje kvartal, slik at samlet kontantbeholdning ved utgangen av september var på NOK 425,7 millioner (382,8).

### Sammendratt kontantstrøm

| (beløp i 1 000 kroner)                                   | Q3 2012        | Q3 2011        | 9M 2012         | 9M 2011        | 2011            |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Resultat før skatt                                       | 185 977        | 32 875         | 228 204         | 8 422          | -28 975         |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>  | <b>45 627</b>  | <b>-28 781</b> | <b>-251 048</b> | <b>-57 739</b> | <b>-354 862</b> |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>    | <b>-1 545</b>  | <b>93 479</b>  | <b>11 867</b>   | <b>41 183</b>  | <b>32 852</b>   |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>   | <b>-7 742</b>  | <b>292 174</b> | <b>269 682</b>  | <b>385 816</b> | <b>703 692</b>  |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter         | 36 340         | 356 872        | 30 500          | 369 260        | 381 682         |
| <b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart</b> | <b>389 367</b> | <b>25 913</b>  | <b>395 207</b>  | <b>13 525</b>  | <b>13 525</b>   |
| <b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt</b> | <b>425 707</b> | <b>382 785</b> | <b>425 707</b>  | <b>382 785</b> | <b>395 207</b>  |

## Finansiell stilling

Ved utgangen av tredje kvartal var Selvaag Boligs varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 304,9 millioner mot NOK 4 599,4 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 3 027,0 millioner på samme tid i fjor. Sammenlignet med tredje kvartal 2011 har verdien økt betydelig, hovedsakelig som følge av kjøp av resterende eierandeler i Bo En AS i andre halvdel av 2011. Samtidig har høy byggeaktivitet i flere prosjekter økt verdien ytterligere.

Egenkapitalen var på NOK 1 982,3 millioner ved utgangen av kvartalet (1 255,1), tilsvarende en egenkapitalandel på 32,8 % (28,3 %). Minoritetens andel av egenkapitalen økte til NOK 48,4 (7,5) grunnet overleveringer på to prosjekter med minoritetsiere.

Konsernet hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 425,7 millioner per 30. september 2012 (382,8).

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet en samlet rentebærende gjeld på NOK 3 400,5 millioner (2 825,4) hvorav NOK 2 152,2 millioner (2 221,5) var langsiktig og NOK

1 248,3 millioner (603,9) var kortsiktig. Økningen i rentebærende gjeld skyldes hovedsakelig høy byggeaktivitet, samt oppkjøp gjennomført i 2011.

Konsernet har en usikret lånefasilitet på NOK 208 millioner i morselskapet. NOK 39 millioner forfaller til betaling 31. desember 2013, NOK 50 millioner 31. desember 2014, mens de resterende NOK 119 millioner forfaller ved utgangen av 2015.

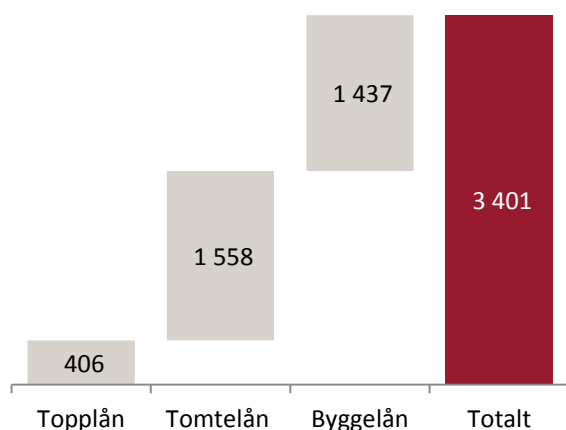
I tillegg har konsernet totalt tomtelån på NOK 1 558 millioner fordelt på ulike tomter i konsernet. Lånene konverteres i utgangspunktet til byggelån i takt med utviklingen av de respektive prosjektene.

Videre har konsernet en kassakredittfasilitet på NOK 150 millioner hvorav NOK 138,0 millioner var trukket per 30. september 2012. Konsernet har også en kassakredittfasilitet på NOK 150 millioner for finansiering av oppstart av nye prosjekter. Per 30. september 2012 var det trukket NOK 50 millioner på denne fasiliteten.

**Netto rentebærende gjeld**

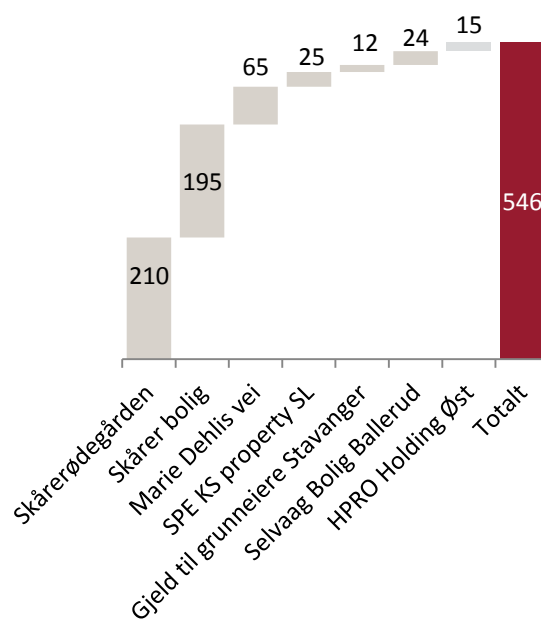
| (beløp i 1 000 kroner)               | 30. september 2012 | 30. september 2011 | 2011             |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Langsiktig rentebærende konserngjeld | 2 152 197          | 2 221 498          | 2 376 300        |
| Kortsiktig rentebærende konserngjeld | 1 248 296          | 603 937            | 1 189 628        |
| Sum bankinnskudd og kontanter        | -425 707           | -382 785           | -395 207         |
| <b>Netto rentebærende gjeld</b>      | <b>2 974 786</b>   | <b>2 442 650</b>   | <b>3 170 721</b> |

Konsernets rentebærende gjeld er hovedsakelig delt inn i tre kategorier; gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA (topplån), tomtelån og byggelån. Per 30.september 2012 hadde konsernet topplån på NOK 406 millioner, tomtelån på NOK 1 558 millioner og byggelån på NOK 1 437 millioner. Topplånet besto hovedsakelig av en usikret lånefasilitet på NOK 208 millioner og utnyttede kassakreditter på NOK 188 millioner.

**Rentebærende gjeld per 30.09.2012 (NOKm)**

Rentekostnader belastes over resultatet frem til tomten er regulert. Tomtelånsrenter blir aktivert på tomten fra den dagen et prosjekt blir regulert og belaster resultatet som en del av varekostnaden ved overlevering av boligene. Per 30.

september 2012 ble rentene knyttet til lån på NOK 988 millioner aktivert, mens renter knyttet til lån på NOK 546 millioner ble belastet over resultatet. Rentekostnader knyttet til gjeld til grunneiere i Stavanger er kun en regnskapsmessig kostnad uten kontanteffekt.

**Lån der rentekostnaden belastes over resultatet (NOKm)**

## 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 3. kvartal

| (beløp i 1 000 kroner) | Driftsinntekter |               | EBITDA         |                | Driftsresultat |               |
|------------------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|                        | Q3 12           | Q3 11         | Q3 12          | Q3 11          | Q3 12          | Q3 11         |
| Boligutvikling         |                 |               |                |                |                |               |
| - Stor-Oslo            | 578 023         | 523 601       | 172 763        | 121 350        | 167 776        | 111 226       |
| - Resten av Norge      | 240 389         | 131 888       | 56 672         | 14 563         | 43 477         | 10 001        |
| - Utland               | 349             | 1 155         | -110           | 872            | 5 286          | 245           |
| Øvrig                  | 9 701           | 27 414        | -15 853        | -12 091        | -17 794        | -23 787       |
| IFRS justeringer       | 45 093          | -646 992      | -34 490        | -134 972       | -7 135         | -34 345       |
| <b>Sum konsern</b>     | <b>873 555</b>  | <b>37 066</b> | <b>178 982</b> | <b>-10 278</b> | <b>191 610</b> | <b>63 340</b> |

### Segmenter januar-september

| (beløp i 1 000 kroner) | Driftsinntekter  |                | EBITDA         |                | Driftsresultat |               |
|------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|                        | 9M 12            | 9M 11          | 9M 12          | 9M 11          | 9M 12          | 9M 11         |
| Boligutvikling         |                  |                |                |                |                |               |
| - Stor-Oslo            | 1 480 609        | 523 601        | 371 179        | 121 350        | 355 869        | 111 226       |
| - Resten av Norge      | 693 507          | 140 356        | 125 175        | 17 419         | 93 449         | 12 857        |
| - Utland               | 962              | 1 155          | -351           | 872            | 4 341          | 245           |
| Øvrig                  | 33 463           | 119 712        | -50 866        | -33 714        | -56 323        | -32 634       |
| IFRS justeringer       | -648 594         | -641 874       | -203 195       | -129 972       | -129 943       | -49 761       |
| <b>Sum konsern</b>     | <b>1 559 947</b> | <b>142 950</b> | <b>241 942</b> | <b>-24 045</b> | <b>267 393</b> | <b>41 933</b> |

## Boligutvikling - Stor-Oslo

Segmentet Stor-Oslo omfatter, i tillegg til Oslo, prosjekter i regionen som strekker seg fra Jessheim i nord, Moss i sørøst til Tønsberg i sørvest.

Driftsinntektene for Stor-Oslo i tredje kvartal utgjorde NOK 578,0 millioner (523,6). Inntektene kommer fra 15 prosjekter, samt salg av tomt på Skårerødegården til Lørenskog kommune og overlevering av næringsbygg på Kaldnes som til sammen utgjorde NOK 122,3 millioner.

Driftskostnadene, hovedsakelig byggekostnader og salgskostnader, følger prosjektene og endte i kvartalet på NOK 405,3 millioner. I segmentrapporteringen er byggekostnader eksklusive finanskostnader. Dette avviker

fra IFRS resultatet hvor finanskostnader er en del av prosjektkostnaden ved overlevering.

EBITDA (driftsresultat før avskrivninger, gevinster (tap) og resultatandeler fra tilknyttede selskap) endte på NOK 172,8 millioner i perioden, tilsvarende en resultatmargin på 29,9 %. Den høye marginen skyldes hovedsakelig lav bokført verdi på tomt solgt til Lørenskog kommune, samt gode marginer i enkeltprosjekter. Hensyntatt dette anses allikevel marginen som solid og er et resultat av godt salg, kombinert med god prosjektfremdrift og streng kostnadskontroll.

Prosjektet Løren 2B er delvis garantert av eksterne investorer. Dette prosjektet bidrar sterkt til den høye EBITDA-marginen da garantien, som er vesentlig i dette prosjektet, behandles som overskuddsdeling og ikke som en prosjektkostnad. Per tredje kvartal 2012 er minoritetens (garantistens) akkumulerte andel av resultatet for dette prosjektet estimert til NOK 55,5 millioner, hvorav NOK 38 millioner knytter seg til 2012. Denne resultatdisponeringen fremgår ikke av segmentrapporteringen, men fremgår av IFRS-regnskapet ved overlevering av prosjektet.

I juli kjøpte Selvaag Bolig to tomter i Bærum kommune på til sammen 155 mål som samlet kan gi om lag 1 000 boliger. Kjøpsavtalen ble inngått under forutsetning av at eiendommene omreguleres for boliger, og at oppgjør og overdragelse av tomtene skjer når tomtene er ferdig regulert.

Tomtekjøpet er viktig i forhold til Selvaag Boligs satsing i Bærum kommune spesielt, samt at det støtter opp under selskapets overordnede strategi om løpende investeringer i tomtebank.

## Boligutvikling - Resten av Norge

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

Driftsinntektene for segmentet var på NOK 240,4 millioner i perioden (131,9), og kommer hovedsakelig fra syv prosjekter i Stavanger, samt ett prosjekt i Bergen.

Driftskostnadene, hovedsakelig byggekostnader og salgskostnader, følger prosjektenes utvikling og endte i tredje kvartal på NOK 183,7 millioner eksklusive finanskostnader.

EBITDA for segmentet på NOK 56,7 millioner er godt og gir en EBITDA-margin på 23,6 % i tredje kvartal.

## Boligutvikling - Utland

Segmentet omfatter prosjekter konsernet er engasjert i utenfor Norge. I tredje kvartal 2012 har det vært igangsettelse på et prosjekt i Stockholm som er eiet 50/50 med Veidekke Bosteder AB. På grunn av felles kontroll konsolideres ikke prosjektet inn.

Driftsinntektene i tredje kvartal var NOK 0,3 millioner som i sin helhet består av leieinntekter, mens driftskostnadene utgjorde NOK 0,5 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 tredje kvartal endte på NOK 9,7 millioner (27,4). Dette henføres hovedsakelig til virksomhet innen Meglerhuset Selvaag og servicetjenester. I tredje kvartal 2011 var inntektene høyere 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 25,6 millioner for kvartalet (39,5). Dette kan i hovedsak henføres til ledelse og administrasjon, selskapsprofilering og klargjøring av konsernet for børsnotering.

Dette gir en EBITDA på NOK -15,9 millioner for segmentet (-12,1).

## 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 Stockholm har bygging begynt i tredje kvartal. I Trondheim og Tromsø er det imidlertid ingen prosjekter under bygging for øyeblikket.

### Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

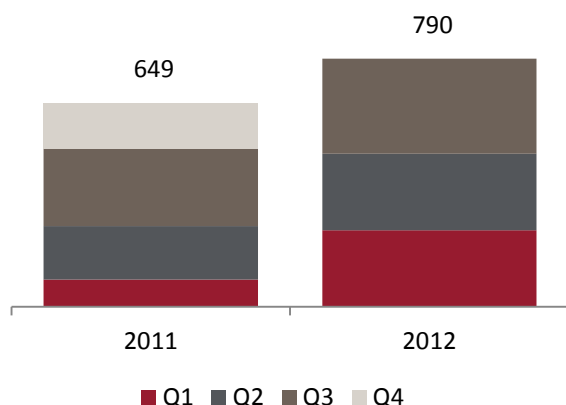
|                                                  | Q3 11 | Q4 11 | Q1 12 | Q2 12 | Q3 12 |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Antall solgte enheter                            | 247   | 145   | 244   | 243   | 303   |
| Antall påbegynte enheter                         | 100   | 98    | 188   | 118   | 156   |
| Antall ferdigstilte enheter                      | -     | 80    | 74    | 187   | 222   |
| Antall enheter i produksjon                      | 995   | 1 014 | 1 128 | 1 059 | 993   |
| Andel solgte enheter i produksjon                | 71 %  | 72 %  | 79 %  | 86 %  | 89 %  |
| Antall ferdigstilte ikke solgte enheter          | 12    | 14    | 14    | 17    | 21    |
| Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner) | 3 117 | 3 243 | 3 598 | 3 347 | 3 434 |

### Markedsutvikling

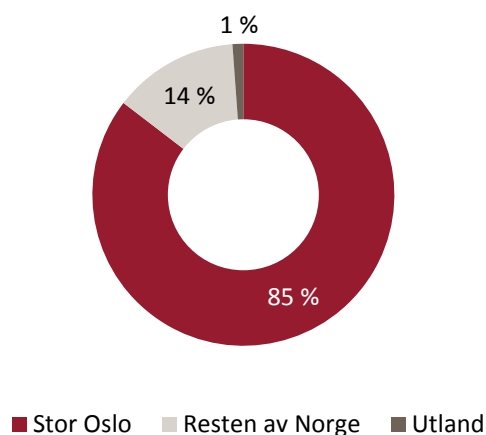
Selvaag Bolig solgte 303 boenheter i tredje kvartal 2012 (247). Salgsvolumet omfatter Selvaag Boligs konsoliderte prosjektselskaper, samt selskapets relative andel av solgte boliger i del-eide prosjekter. Salget anses som godt og bekrefter den positive markedsutviklingen.

Salget på 303 enheter fordelte seg på 259 enheter i Stor-Oslo, 41 enheter i Resten av Norge og 4 i segmentet Utland.

### Antall solgte enheter



### Salgsallokering



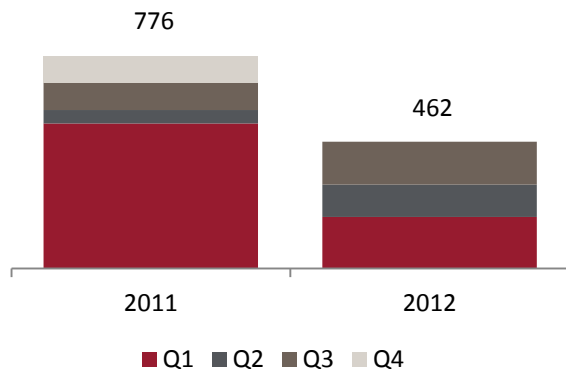
I tredje kvartal la Selvaag Bolig ut 185 enheter for salg (100), mens konsernet igangsatte bygging av 156 enheter (100).

#### Salgsstarter i kvartalet

| Prosjekt         | # enheter  | Boligtype | Segment         |
|------------------|------------|-----------|-----------------|
| Lørenpynten      | 39         | Leilighet | Stor-Oslo       |
| Lillohøyden      | 103        | Leilighet | Stor-Oslo       |
| Mortensrudhøyden | 25         | Leilighet | Stor-Oslo       |
| Jaasund          | 18         | Rekkehus  | Resten av Norge |
| <b>Totalt</b>    | <b>185</b> |           |                 |

Det ble igangsatt bygging av 156 enheter i løpet av kvartalet (100).

#### Igangsatte boliger (# enheter)

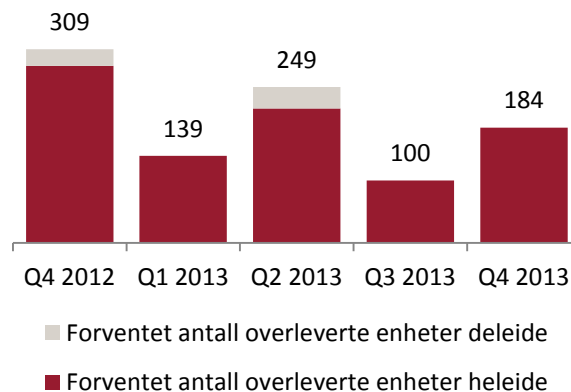


#### Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

| Prosjekt      | # enheter  | Boligtype | Segment         |
|---------------|------------|-----------|-----------------|
| Løren 2B      | 92         | Leilighet | Stor-Oslo       |
| Kaldnes       | 30         | Leilighet | Stor-Oslo       |
| Kjørbo        | 13         | Leilighet | Stor-Oslo       |
| Kornmoenga    | 12         | Rekkehus  | Stor-Oslo       |
| Nesttun       | 56         | Leilighet | Resten av Norge |
| Jaasund       | 19         | Leilighet | Resten av Norge |
| <b>Totalt</b> | <b>222</b> |           |                 |

Nedenfor har vi illustrert forventet antall overleveringer fordelt på heleide og deleide prosjekter de neste fem kvartaler.

#### Forventet antall overleveringer



Ved utgangen av tredje kvartal 2012 hadde Selvaag Bolig 993 enheter i produksjon, mot 995 enheter i produksjon ved utgangen av tredje kvartal 2011. Disse var fordelt med 668 enheter i Stor Oslo, 287 i Resten av Norge og 39 i Utlandet.

Orderreserven, det vil si salgsværdien av de 993 enhetene under bygging, var på NOK 3 434 millioner per tredje kvartal 2012 (3 117).

I tredje kvartal ble det ferdigstilt 222 enheter hvorav 210 ble overlevert (0), fordelt på de seks prosjektene Løren 2B, Kaldnes, Kjørbo, Kornmoenga, Nesttun og Jaasund. Av de ferdigstilte enhetene var 209 i konsoliderte prosjektselskaper og 13 fra det deleide prosjektet Kjørbo Vest hvor Selvaag Bolig har en eierandel på 37 %.

## Aksjeinformasjon

Ved utgangen av kvartalet hadde selskapet 569 aksjonærer.

### 20 største aksjonærer per 30.09.2012

| Aksjonær                         | Antall aksjer     | Eierandel %    |
|----------------------------------|-------------------|----------------|
| SELVAAG GRUPPEN AS               | 50 180 087        | 53,5 %         |
| FERD EIENDOMSINVEST AS           | 4 354 856         | 4,6 %          |
| HAVFONN AS                       | 3 604 856         | 3,8 %          |
| IKM EIENDOM AS                   | 3 575 624         | 3,8 %          |
| SKIPS AS TUDOR                   | 3 235 517         | 3,5 %          |
| SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN    | 2 923 905         | 3,1 %          |
| MP PENSJON PK                    | 2 000 000         | 2,1 %          |
| SVITHUN FINANS AS                | 1 782 568         | 1,9 %          |
| T S EIENDOM AS                   | 1 782 568         | 1,9 %          |
| ROTAC AS                         | 1 071 033         | 1,1 %          |
| STOREBRAND VERDI                 | 1 036 233         | 1,1 %          |
| PARETO AS                        | 1 000 000         | 1,1 %          |
| LEMA AS                          | 972 301           | 1,0 %          |
| TOLUMA INVEST AS                 | 813 318           | 0,9 %          |
| HOLBERG NORGE                    | 800 000           | 0,9 %          |
| HOLTA INVEST AS                  | 750 000           | 0,8 %          |
| INVESTIRE INVEST AS              | 750 000           | 0,8 %          |
| JPMORGAN CHASE BANK              | 750 000           | 0,8 %          |
| HUSTADLITT A/S                   | 501 449           | 0,5 %          |
| VERDIPAPIRFONDET OMEGA INVEST    | 500 000           | 0,5 %          |
| <b>Sum 20 største aksjonærer</b> | <b>82 384 315</b> | <b>87,9 %</b>  |
| Øvrige aksjonærer                | 11 381 373        | 12,1 %         |
| <b>Totalt antall aksjer</b>      | <b>93 765 688</b> | <b>100,0 %</b> |

## 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.

## Transaksjoner med nærstående

Selvaag Bolig har ikke hatt noen vesentlige transaksjoner med nærstående parter i tredje kvartal. Se note 23 i konsernregnskapet for året 2011 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

## Boligmarkedet

Det er god etterspørsel i boligmarkedet. Dette fører til økning i boligprisene for alle boligtyper i alle Selvaag Boligs markeder. Ifølge SSB økte boligprisene i gjennomsnitt med 0,6 prosent i tredje kvartal 2012, og er sju prosent høyere enn for ett år siden.

I Selvaag Boligs fokusområder i og rundt Oslo, Stavanger og Bergen, har prisveksten vært høyere enn landsgjennomsnittet. I Oslo og Bærum økte prisene med 2,7 prosent i tredje kvartal, og er 9,1 prosent høyere enn for ett år siden. I Stavanger økte prisene med 2,8 prosent i tredje kvartal, og er 9,6 prosent høyere enn for ett år siden. I Bergen økte prisene med 1,3 prosent i tredjekvartal, og er 6,5 prosent høyere enn for ett år siden.

Selvaag Bolig bygger fortrinnsvis leiligheter og delte boliger, og det er disse boligtypene som øker mest i pris. Sammenlignet med tredje kvartal i fjor, er det blokkleiligheter som har hatt den største prisøkningen med 9,3 prosent. Prisene for eneboliger og småhus økte i samme periode henholdsvis 6,4 og 6,2 prosent.

I løpet av årets ni første måneder har Selvaag Bolig solgt 790 boliger, og ved utgangen av september hadde selskapet 993 enheter under bygging. Selskapet har flere salgsstarter i fjerde kvartal og er i rute for å nå selskapets mål om 1 000 solgte boliger i 2012.

## Kvartalsregnskap IFRS

## Oppstilling av totalresultat

| (beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)                                                         | Q3 2012         | Q3 2011        | 9M 2012           | 9M 2011         | 2011            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| Salgsinntekter                                                                                             | 862 956         | 4 397          | 1 518 890         | 101 739         | 251 885         |
| Øvrige inntekter                                                                                           | 10 599          | 32 669         | 41 057            | 41 211          | 57 937          |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                                                                                 | <b>873 555</b>  | <b>37 066</b>  | <b>1 559 947</b>  | <b>142 950</b>  | <b>309 822</b>  |
| Prosjektkostnader                                                                                          | -649 587        | -15 807        | -1 173 599        | -69 671         | -199 002        |
| Lønns- og personalkostnader                                                                                | -14 658         | -15 162        | -45 012           | -48 642         | -76 319         |
| Avskrivninger                                                                                              | -4 979          | -994           | -14 910           | -1 276          | -5 770          |
| Andre driftskostnader                                                                                      | -30 328         | -16 375        | -99 394           | -48 682         | -96 665         |
| Øvrige gevinster (tap), netto                                                                              | -               | -990           | 120               | -               | -299            |
| Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter | 17 607          | 75 602         | 40 241            | 67 254          | 75 373          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                                                                                 | <b>-681 945</b> | <b>26 274</b>  | <b>-1 292 554</b> | <b>-101 017</b> | <b>-302 682</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                                                                      | <b>191 610</b>  | <b>63 340</b>  | <b>267 393</b>    | <b>41 933</b>   | <b>7 140</b>    |
| Finansinntekter                                                                                            | 5 024           | 3 207          | 11 083            | 10 743          | 19 447          |
| Finanskostnader                                                                                            | -10 657         | -33 672        | -50 272           | -44 254         | -55 562         |
| <b>Netto finanskostnader</b>                                                                               | <b>-5 633</b>   | <b>-30 465</b> | <b>-39 189</b>    | <b>-33 511</b>  | <b>-36 115</b>  |
| <b>Resultat før skatt</b>                                                                                  | <b>185 977</b>  | <b>32 875</b>  | <b>228 204</b>    | <b>8 422</b>    | <b>-28 975</b>  |
| Skattekostnad                                                                                              | -34 411         | 10 030         | -46 202           | 15 990          | 23 265          |
| <b>Resultat etter skatt</b>                                                                                | <b>151 566</b>  | <b>42 906</b>  | <b>182 002</b>    | <b>24 412</b>   | <b>-5 710</b>   |
| <b>Øvrige resultatelementer</b>                                                                            |                 |                |                   |                 |                 |
| Omregningsdifferanser                                                                                      | 28              | 3              | 33                | -4              | 4               |
| <b>Totalresultat for perioden</b>                                                                          | <b>151 594</b>  | <b>42 909</b>  | <b>182 035</b>    | <b>24 408</b>   | <b>-5 706</b>   |

**Resultat etter skatt for perioden fordelt på:**

|                                                       |         |        |         |        |        |
|-------------------------------------------------------|---------|--------|---------|--------|--------|
| Minoritetsinteresser                                  | 42 461  | -      | 41 930  | -      | -1 016 |
| Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (majoritetsinteresser) | 109 105 | 42 906 | 140 072 | 24 412 | -4 694 |

**Totalresultat for perioden fordelt på:**

|                                                       |         |        |         |        |        |
|-------------------------------------------------------|---------|--------|---------|--------|--------|
| Minoritetsinteresser                                  | 42 461  | -      | 41 930  | -      | -1 016 |
| Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (majoritetsinteresser) | 109 133 | 42 909 | 140 105 | 24 408 | -4 690 |

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

|                                                    |      |    |      |    |       |
|----------------------------------------------------|------|----|------|----|-------|
| Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner | 1,16 | na | 1,79 | na | -0,15 |
|----------------------------------------------------|------|----|------|----|-------|

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

## Oppstilling av finansiell stilling

| (beløp i 1 000 kroner)                                                   | 30. september 2012 | 30. september 2011 | 2011             |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                                         |                    |                    |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                                                     |                    |                    |                  |
| Eiendel ved utsatt skatt                                                 | -                  | 60 777             | -                |
| Goodwill                                                                 | 389 183            | 288 906            | 389 183          |
| Andre immaterielle eiendeler                                             | 76 534             | 92 000             | 90 163           |
| Varige driftsmidler                                                      | 7 487              | 5 802              | 5 642            |
| Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter | 147 792            | 388 761            | 141 707          |
| Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter         | 35 500             | 36 339             | 35 500           |
| Andre anleggsmidler                                                      | 118 836            | 50 688             | 36 784           |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                                 | <b>775 332</b>     | <b>923 273</b>     | <b>698 979</b>   |
| <b>Omløpsmidler</b>                                                      |                    |                    |                  |
| Varelager (eiendom)                                                      | 4 304 936          | 3 027 005          | 4 211 025        |
| Kundefordringer                                                          | 457 273            | 24 337             | 31 436           |
| Andre kortsiktige fordringer                                             | 87 043             | 74 102             | 88 091           |
| Kontanter og kontantekvivalenter                                         | 425 707            | 382 785            | 395 207          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                                  | <b>5 274 959</b>   | <b>3 508 229</b>   | <b>4 725 759</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                                     | <b>6 050 291</b>   | <b>4 431 502</b>   | <b>5 424 738</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                                              |                    |                    |                  |
| Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA                    | 1 933 877          | 1 247 593          | 1 304 198        |
| Ikke-kontrollerende interesser                                           | 48 391             | 7 477              | 6 461            |
| <b>Sum egenkapital</b>                                                   | <b>1 982 268</b>   | <b>1 255 070</b>   | <b>1 310 659</b> |
| <b>GJELD</b>                                                             |                    |                    |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                                                  |                    |                    |                  |
| Pensjonsforpliktelser                                                    | 372                | 533                | 327              |
| Forpliktelse ved utsatt skatt                                            | 51 142             | -                  | 13 934           |
| Avsetninger                                                              | 92 112             | 14 700             | 92 112           |
| Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld                                 | 48 565             | 29 565             | 28 304           |
| Langsiktig rentebærende gjeld                                            | 2 152 197          | 2 221 498          | 2 376 300        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                                              | <b>2 344 388</b>   | <b>2 266 296</b>   | <b>2 510 977</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                                                  |                    |                    |                  |
| Kortsiktig rentebærende gjeld                                            | 1 248 296          | 603 937            | 1 189 628        |
| Leverandørgjeld                                                          | 86 300             | 57 788             | 148 682          |
| Betalbar skatt                                                           | -                  | -81                | -                |
| Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld                                 | 389 039            | 248 492            | 264 792          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                                              | <b>1 723 635</b>   | <b>910 136</b>     | <b>1 603 102</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                                                         | <b>4 068 023</b>   | <b>3 176 432</b>   | <b>4 114 079</b> |
| <b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>                                          | <b>6 050 291</b>   | <b>4 431 502</b>   | <b>5 424 738</b> |

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

## Oppstilling av endringer i egenkapital

| (beløp i 1 000 kroner)                                | Aksje-<br>kapital | Overkurs-<br>fond | Annen<br>innskutt<br>kapital | Akkumulerte<br>omregnings-<br>differanser | Andre<br>reserver | Tilbakeholdt<br>resultat | Egenkapital fordelt<br>på aksjonærer i<br>Selvaag Bolig ASA | Ikke-<br>kontrollerende<br>interesser | Sum egen-<br>kapital |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| <b>EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2012</b>                 | <b>136 353</b>    | <b>957 938</b>    | <b>699 132</b>               | <b>1 153</b>                              | <b>3 528</b>      | <b>-493 906</b>          | <b>1 304 198</b>                                            | <b>6 461</b>                          | <b>1 310 659</b>     |
| <i>Transaksjoner med eierne:</i>                      |                   |                   |                              |                                           |                   |                          |                                                             |                                       |                      |
| Emisjon i forbindelse med børsnotering                | 50 062            | 449 938           | -                            | -                                         | -                 | -                        | 500 000                                                     | -                                     | 500 000              |
| Transaksjonskostnader i forbindelse med børsnotering  | -                 | -22 722           | 621                          | -                                         | -                 | -                        | -22 101                                                     | -                                     | -22 101              |
| Kapitalforhøyelse fra overtildelingsopsjon Greenshoe  | 1 096             | 9 703             | 876                          | -                                         | -                 | -                        | 11 675                                                      | -                                     | 11 675               |
| <i>Totalresultat for perioden:</i>                    |                   |                   |                              |                                           |                   |                          |                                                             |                                       |                      |
| Resultat etter skatt for perioden                     | -                 | -                 | -                            | -                                         | -                 | 140 072                  | 140 072                                                     | 41 930                                | 182 002              |
| Øvrige resultatelementer for perioden                 | -                 | -                 | -                            | 33                                        | -                 | -                        | 33                                                          | -                                     | 33                   |
| <b>EGENKAPITAL PER 30. SEPTEMBER 2012</b>             | <b>187 511</b>    | <b>1 394 857</b>  | <b>700 629</b>               | <b>1 186</b>                              | <b>3 528</b>      | <b>-353 834</b>          | <b>1 933 877</b>                                            | <b>48 391 *)</b>                      | <b>1 982 268</b>     |
| <b>EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2011</b>                 | <b>159</b>        | <b>7 286</b>      | <b>699 132</b>               | <b>1 149</b>                              | <b>3 528</b>      | <b>-389 212</b>          | <b>322 042</b>                                              | <b>-</b>                              | <b>322 042</b>       |
| <i>Transaksjoner med eierne:</i>                      |                   |                   |                              |                                           |                   |                          |                                                             |                                       |                      |
| Emisjon i forbindelse med virksomhetssammenslutninger | 48 897            | 852 246           | -                            | -                                         | -                 | -                        | 901 143                                                     | -                                     | 901 143              |
| Konvertering av gjeld til egenkapital                 | 82 413            | 17 587            | -                            | -                                         | -                 | -                        | 100 000                                                     | -                                     | 100 000              |
| Avgitt konsernbidrag                                  | -                 | -                 | -                            | -                                         | -                 | -100 000                 | -100 000                                                    | -                                     | -100 000             |
| Virksomhetssammenslutninger                           | -                 | -                 | -                            | -                                         | -                 | -                        | -                                                           | 7 477                                 | 7 477                |
| <i>Totalresultat for perioden:</i>                    |                   |                   |                              |                                           |                   |                          |                                                             |                                       |                      |
| Resultat etter skatt for perioden                     | -                 | -                 | -                            | -                                         | -                 | 24 412                   | 24 412                                                      | -                                     | 24 412               |
| Øvrige resultatelementer for perioden                 | -                 | -                 | -                            | -4                                        | -                 | -                        | -4                                                          | -                                     | -4                   |
| <b>EGENKAPITAL PER 30. SEPTEMBER 2011</b>             | <b>131 469</b>    | <b>877 119</b>    | <b>699 132</b>               | <b>1 145</b>                              | <b>3 528</b>      | <b>-464 800</b>          | <b>1 247 593</b>                                            | <b>7 477</b>                          | <b>1 255 070</b>     |
| <i>Transaksjoner med eierne i Q4:</i>                 |                   |                   |                              |                                           |                   |                          |                                                             |                                       |                      |
| Emisjon i forbindelse med virksomhetssammenslutninger | 4 884             | 80 819            | -                            | -                                         | -                 | -                        | 85 703                                                      | -                                     | 85 703               |
| Virksomhetssammenslutninger                           | -                 | -                 | -                            | -                                         | -                 | -                        | -                                                           | -                                     | -                    |
| <i>Totalresultat for Q4:</i>                          |                   |                   |                              |                                           |                   |                          |                                                             |                                       |                      |
| Resultat etter skatt for perioden                     | -                 | -                 | -                            | -                                         | -                 | -29 106                  | -29 106                                                     | -1 016                                | -30 122              |
| Øvrige resultatelementer for perioden                 | -                 | -                 | -                            | 8                                         | -                 | -                        | 8                                                           | -                                     | 8                    |
| <b>EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2011</b>              | <b>136 353</b>    | <b>957 938</b>    | <b>699 132</b>               | <b>1 153</b>                              | <b>3 528</b>      | <b>-493 906</b>          | <b>1 304 198</b>                                            | <b>6 461</b>                          | <b>1 310 659</b>     |

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

<sup>a)</sup> 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)                                                                     | Q3 2012        | Q3 2011        | 9M 2012         | 9M 2011        | 2011            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| <b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>                                          |                |                |                 |                |                 |
| Resultat før skatt                                                                         | 185 977        | 32 875         | 228 204         | 8 422          | -28 975         |
| Avskrivninger                                                                              | 4 979          | 994            | 14 910          | 1 276          | 5 770           |
| Øvrige gevinster (tap), netto                                                              | -              | 990            | -120            | -              | 299             |
| Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter             | -17 607        | -75 602        | -40 241         | -67 254        | -75 373         |
| Endring i varelager (eiendom)                                                              | 264 439        | -111 917       | -110 257        | -127 437       | -510 572        |
| Endring i kundefordringer                                                                  | -277 738       | -9 019         | -424 937        | -24 717        | -42 624         |
| Endring i leverandørgjeld                                                                  | -55 136        | -402           | -58 692         | 3 694          | 74 435          |
| Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler                                                 | -65 006        | 69 232         | -45 642         | 66 359         | 53 219          |
| Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld                                                      | 5 719          | 64 068         | 185 727         | 81 918         | 168 959         |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>                                    | <b>45 627</b>  | <b>-28 781</b> | <b>-251 048</b> | <b>-57 739</b> | <b>-354 862</b> |
| <b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>                                            |                |                |                 |                |                 |
| Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler                  | -              | -              | 120             | -              | -               |
| Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler                  | -210           | -              | -2 005          | -151           | -151            |
| Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrullet kontanter avhendet | -              | -              | -               | 6 328          | 17 404          |
| Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrullet kontanter overtatt | -              | 270 777        | -4 415          | 270 777        | 251 370         |
| Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter       | -15            | -41 368        | -15             | -90 156        | -90 156         |
| Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer     | -              | -              | 3 124           | -              | -               |
| Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer                          | -6 000         | -135 930       | -11 132         | -147 265       | -147 265        |
| Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter        | 4 680          | -              | 26 190          | 1 650          | 1 650           |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>                                      | <b>-1 545</b>  | <b>93 479</b>  | <b>11 867</b>   | <b>41 183</b>  | <b>32 852</b>   |
| <b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>                                           |                |                |                 |                |                 |
| Innbetalinger ved opptrekk av gjeld                                                        | 271 432        | 936 135        | 957 978         | 945 250        | 1 402 499       |
| Nedbetaling av gjeld                                                                       | -324 887       | -221 500       | -1 235 510      | -221 500       | -356 576        |
| Netto endring i kassekreditt                                                               | 36 597         | -528 528       | 107 097         | -444 001       | -444 001        |
| Innbetalinger fra aksjeemisjon                                                             | 9 116          | 106 067        | 440 117         | 106 067        | 101 770         |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>                                     | <b>-7 742</b>  | <b>292 174</b> | <b>269 682</b>  | <b>385 816</b> | <b>703 692</b>  |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter                                           | 36 340         | 356 872        | 30 500          | 369 260        | 381 682         |
| <b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart</b>                                   | <b>389 367</b> | <b>25 913</b>  | <b>395 207</b>  | <b>13 525</b>  | <b>13 525</b>   |
| <b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt</b>                                   | <b>425 707</b> | <b>382 785</b> | <b>425 707</b>  | <b>382 785</b> | <b>395 207</b>  |

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 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****Tredje kvartal 2012**

| Tredje kvartal 2012                                  | Boligutvikling |               |             |                |                |
|------------------------------------------------------|----------------|---------------|-------------|----------------|----------------|
|                                                      | Resten av      |               |             |                |                |
| (beløp i 1 000 kroner)                               | Stor-Oslo      | Norge         | Utland      | Øvrig          | Total          |
| Driftsinntekter                                      | 578 023        | 240 389       | 349         | 9 701          | 828 462        |
| Prosjektkostnad                                      | -389 686       | -179 564      | -           | -754           | -570 004       |
| Andre driftskostnader                                | -15 574        | -4 153        | -459        | -24 800        | -44 986        |
| <b>EBITDA (løpende avregning)</b>                    | <b>172 763</b> | <b>56 672</b> | <b>-110</b> | <b>-15 853</b> | <b>213 472</b> |
| <b>Avstemming EBITDA til Driftsresultat:</b>         |                |               |             |                |                |
| EBITDA (løpende avregning)                           | 172 763        | 56 672        | -110        | -15 853        | 213 472        |
| Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)  | -443 995       | -238 917      | -           | -              | -682 912       |
| Salgsinntekter (fullført kontrakt)                   | 413 835        | 314 170       | -           | -              | 728 005        |
| Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning) | 324 552        | 178 184       | -           | -              | 502 736        |
| Prosjektkostnad (fullført kontrakt)                  | -310 174       | -272 146      | -           | -              | -582 320       |
| Avskrivninger                                        | -              | -             | -           | -4 979         | -4 979         |
| Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap      | 19 698         | -1 896        | -194        | -              | 17 608         |
| Øvrige gevinster (tap), netto                        | -              | -             | -           | -              | -              |
| <b>Driftsresultat</b>                                | <b>176 679</b> | <b>36 067</b> | <b>-304</b> | <b>-20 832</b> | <b>191 610</b> |
| Enheter i produksjon                                 | 668            | 287           | 38          | I/A            | 993            |
| Overleverte enheter                                  | 142            | 75            | -           | I/A            | 217            |

**Tredje kvartal 2011**

| Tredje kvartal 2011                                  | Boligutvikling |               |            |                |                |
|------------------------------------------------------|----------------|---------------|------------|----------------|----------------|
|                                                      | Resten av      |               |            |                |                |
| (beløp i 1 000 kroner)                               | Stor-Oslo      | Norge         | Utland     | Øvrig          | Total          |
| Driftsinntekter                                      | 523 601        | 131 888       | 1 155      | 27 414         | 684 058        |
| Prosjektkostnad                                      | -393 164       | -121 375      | -          | -13 288        | -527 827       |
| Andre driftskostnader                                | -9 087         | 4 050         | -283       | -26 217        | -31 537        |
| <b>EBITDA (løpende avregning)</b>                    | <b>121 350</b> | <b>14 563</b> | <b>872</b> | <b>-12 091</b> | <b>124 694</b> |
| <b>Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:</b>         |                |               |            |                |                |
| EBITDA (løpende avregning)                           | 121 350        | 14 563        | 872        | -12 091        | 124 694        |
| Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)  | -507 397       | -140 585      | -          | -              | -647 982       |
| Salgsinntekter (fullført kontrakt)                   | -              | -             | -          | -              | -              |
| Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning) | 389 274        | 122 746       | -          | -              | 512 020        |
| Prosjektkostnad (fullført kontrakt)                  | -              | -             | -          | -              | -              |
| Avskrivninger                                        | -              | -             | -          | -994           | -994           |
| Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap      | -887           | -640          | -73        | 77 202         | 75 602         |
| Øvrige gevinster (tap), netto                        |                | -             | -          | -              | -              |
| <b>Driftsresultat</b>                                | <b>2 340</b>   | <b>-3 916</b> | <b>799</b> | <b>64 117</b>  | <b>63 340</b>  |
| Enheter i produksjon                                 | 711            | 284           | -          | I/A            | 995            |
| Overleverte enheter                                  | -              | -             | -          | I/A            | -              |

For jan.-sept.

| Per 30. Sept 2012                                    | Boligutvikling |                |             |                |                |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|----------------|----------------|
| (beløp i 1 000 kroner)                               | Resten av      |                |             |                | Total          |
|                                                      | Stor-Oslo      | Norge          | Utland      | Øvrig          |                |
| Driftsinntekter                                      | 1 480 609      | 693 507        | 962         | 33 463         | 2 208 541      |
| Prosjektkostnad                                      | -1 054 379     | -559 743       | -           | -4 877         | -1 618 999     |
| Andre driftskostnader                                | -55 051        | -8 589         | -1 313      | -79 452        | -144 405       |
| <b>EBITDA (løpende avregning)</b>                    | <b>371 179</b> | <b>125 175</b> | <b>-351</b> | <b>-50 866</b> | <b>445 137</b> |
| <b>Avstemming EBITDA til Driftsresultat:</b>         |                |                |             |                |                |
| EBITDA (løpende avregning)                           | 371 179        | 125 175        | -351        | -50 866        | 445 137        |
| Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)  | -1 304 760     | -688 856       | -           | -              | -1 993 616     |
| Salgsinntekter (fullført kontrakt)                   | 922 430        | 422 592        | -           | -              | 1 345 022      |
| Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning) | 975 625        | 551 445        | -           | -              | 1 527 070      |
| Prosjektkostnad (fullført kontrakt)                  | -718 222       | -363 450       | -           | -              | -1 081 672     |
| Avskrivninger                                        | -              | -              | -           | -14 910        | -14 910        |
| Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap      | 35 373         | 1 404          | -603        | -              | 36 174         |
| Øvrige gevinster (tap), netto                        | -              | 4 067          | -           | 120            | 4 187          |
| <b>Driftsresultat</b>                                | <b>281 626</b> | <b>52 377</b>  | <b>-954</b> | <b>-65 656</b> | <b>267 393</b> |
| Enheter i produksjon                                 | 668            | 287            | 38          | I/A            | 993            |
| Overleverte enheter                                  | 363            | 104            | -           | I/A            | 467            |
| Per 30. Sept 2011                                    | Boligutvikling |                |             |                |                |
| (beløp i 1 000 kroner)                               | Resten av      |                |             |                | Total          |
|                                                      | Stor-Oslo      | Norge          | Utland      | Øvrig          |                |
| Driftsinntekter                                      | 523 601        | 140 356        | 1 155       | 119 712        | 784 824        |
| Prosjektkostnad                                      | -393 164       | -122 742       | -           | -65 667        | -581 573       |
| Andre driftskostnader                                | -9 087         | -195           | -283        | -87 759        | -97 324        |
| <b>EBITDA (løpende avregning)</b>                    | <b>121 350</b> | <b>17 419</b>  | <b>872</b>  | <b>-33 714</b> | <b>105 927</b> |
| <b>Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:</b>         |                |                |             |                |                |
| EBITDA (løpende avregning)                           | 121 350        | 17 419         | 872         | -33 714        | 105 927        |
| Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)  | -507 397       | -140 585       | -           | -              | -647 982       |
| Salgsinntekter (fullført kontrakt)                   | -              | -              | -           | -              | -              |
| Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning) | 389 274        | 122 746        | -           | -              | 512 020        |
| Prosjektkostnad (fullført kontrakt)                  | -              | -              | -           | -              | -              |
| Avskrivninger                                        | -              | -              | -           | -1 276         | -1 276         |
| Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap      | -1 746         | -8 129         | -73         | 77 202         | 67 254         |
| Øvrige gevinster (tap), netto                        | -              | -              | -           | 5 990          | 5 990          |
| <b>Driftsresultat</b>                                | <b>1 481</b>   | <b>-8 549</b>  | <b>799</b>  | <b>48 202</b>  | <b>41 933</b>  |
| Enheter i produksjon                                 | 711            | 284            | -           | I/A            | 995            |
| Overleverte enheter                                  | -              | -              | -           | I/A            | -              |

**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)     | 30. sept. 2012   | 30. sept. 2011   | 2011             |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Råtomt                     | 2 376 674        | 1 968 857        | 2 367 022        |
| Prosjekter under utvikling | 1 808 186        | 960 653          | 1 749 358        |
| Ferdigutviklede enheter    | 120 076          | 97 495           | 94 645           |
| <b>Regnskapsført verdi</b> | <b>4 304 936</b> | <b>3 027 005</b> | <b>4 211 025</b> |

# SELVAAG BOLIG



## For mer informasjon:

Baard Schumann, administrerende direktør Selvaag Bolig ASA  
Telefon: +47 940 80 000, e-post: [bas@selvaagbolig.no](mailto:bas@selvaagbolig.no)

Haavard Rønning, finansdirektør Selvaag Bolig ASA  
Telefon: +47 400 20 019, e-post: [hroe@selvaagbolig.no](mailto:hroe@selvaagbolig.no)

## Om Selvaag Bolig

Selvaag Bolig ASA er et boligutviklingsselskap 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 Stor-Oslo, Bergen og Stavanger. Selvaag Bolig viderefører Selvaag Gruppens 60 år lange historie og erfaring, og har et bredt utvalg boligtyper som deles inn i merkenavnene Start, Hjem og Pluss. Selskapets hovedkontor er på Løren i Oslo.