

Q2
2014

Rapport for andre kvartal



SELVAAG BOLIG

Start Hjem Pluss

Høydepunkter i andre kvartal 2014

- Driftsinntekter på NOK 810 millioner (621) og EBITDA-resultat på NOK 100 millioner (94)
- Mange igangsettinger og høy byggeaktivitet, forbedret salg sammenlignet med forrige kvartal
- Solgt 255 boliger (200) og lagt ut 294 boliger for salg (291)
- Igangsatt bygging av 197 enheter (284)
- Ferdigstilt 253 enheter (211) og overlevert 236 (212) inkludert tidligere ferdigstilte enheter
- Totalt 1 418 enheter under bygging (1 131), hvorav 76 prosent er solgt med samlet salgsverdi på NOK 5 238 millioner (4 163) ved utgangen av kvartalet

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2014	Q2 2013	1H 2014	1H 2013	2013
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter	809 535	620 865	1 054 116	1 144 642	2 196 964
EBITDA	100 216	94 269	109 221	196 464	289 060
Driftsresultat	95 037	88 584	98 824	185 241	266 971
Resultat før skatt	90 535	82 087	88 013	164 185	236 988
Kontantstrøm fra drift	373 177	152 448	-40 526	471 947	103 950
Netto kontantstrøm	167 380	131 100	166 939	149 028	29 053
Rentebærende gjeld	3 065 794	2 524 162	3 065 794	2 524 162	2 785 215
Totale eiendeler	6 365 500	5 582 283	6 365 500	5 582 283	5 969 849
EK-grad	35,8 %	39,6 %	35,8 %	39,6 %	37,8 %
Resultat per aksje	0,71	0,60	0,68	1,20	1,75
Segmentrapportering:					
Driftsinntekter	830 469	593 448	1 518 673	1 231 009	2 599 843
EBITDA*	120 962	90 656	244 724	235 001	422 657
EBITDA-margin	14,6 %	15,3 %	16,1 %	19,1 %	16,3 %
Nøkkeltall:					
Antall solgte enheter	255	200	394	443	740
Antall påbegynte enheter	197	284	274	452	1 083
Antall overleverte enheter	236	212	316	382	687
Antall ferdigstilte enheter	253	211	330	389	678

* EBITDA er driftsresultat før avskrivninger, gevinst (tap) og resultatandeler fra tilknyttede selskaper

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2014	Q2 2013	1H 2014	1H 2013	2013
Sum driftsinntekter	809 535	620 865	1 054 116	1 144 642	2 196 964
Prosjektkostnader	-685 771	-479 920	-878 841	-857 775	-1 709 646
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-57 390	-62 543	-103 907	-111 639	-230 861
Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og øvrige gevinster (tap)	28 663	10 182	27 456	10 013	10 514
Sum driftskostnader	-714 498	-532 281	-955 292	-959 401	-1 929 993
Driftsresultat	95 037	88 584	98 824	185 241	266 971
Netto finansposter	-4 502	-6 497	-10 811	-21 056	-29 983
Resultat før skatt	90 535	82 087	88 013	164 185	236 988
Skattekostnad	-23 925	-23 428	-23 274	-43 979	-51 408
Resultat etter skatt	66 610	58 659	64 739	120 206	185 580

Resultat andre kvartal 2014

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 809,5 millioner i andre kvartal 2014 (620,9). Inntekter fra overleverte enheter utgjorde NOK 721,4 millioner i perioden (564,6). I tillegg solgte konsernet tomter for totalt NOK 76,5 millioner. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie.

Det ble overlevert 236 boliger i perioden (212), hvorav 201 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (181).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 685,8 millioner i kvartalet (479,9). Dette er i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivisering som varelager. Prosjektkostnadene inkluderer også NOK 2,1 millioner i avsetning for bonus til ansatte (0,0). Økningen i prosjektkostnader skyldes flere overleverte enheter enn i tilsvarende periode i fjor, samt salg av tomter.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og resultatandeler fra tilknyttede selskaper utgjorde NOK 57,4 millioner i perioden (62,5). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 21,7 millioner (20,9) inkludert avsetninger for bonus på NOK 2,0 millioner (0,0). Det ble balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under oppføring på til sammen NOK 9,1 millioner (9,4) i kvartalet.

Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering. Videre utgjorde andre driftskostnader NOK 30,5 millioner kroner i perioden (36,0), hvorav NOK 16,6 millioner (13,2) var salgs- og markeds-kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter utgjorde NOK 28,7 millioner i perioden (10,2). Økningen skyldes hovedsakelig overleverte enheter i et deleid prosjekt i Stockholm.

EBITDA endte på NOK 100,2 millioner (94,3) i kvartalet, tilsvarende en margin på 12,4 prosent (15,2).

Konsernets samlede avskrivninger utgjorde NOK 5,2 millioner i perioden (5,7), slik at driftsresultatet endte på NOK 95,0 millioner (88,6).

Netto finansposter var negativ med NOK 4,5 millioner i perioden (-6,5). Resultat før skatt i kvartalet endte på NOK 90,5 millioner (82,1).

Skattekostnaden for kvartalet var på NOK 23,9 millioner (23,4). Konsernets resultat etter skatt endte på NOK 66,6 millioner (58,7). Resultatet er fordelt med NOK 66,6 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (56,0) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (2,7).

Resultat første halvår 2014

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

I første halvår hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 1 054,1 millioner (1 144,6). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 945,9 millioner (1 071,7). I tillegg solgte konsernet tomter for totalt NOK 78,1 millioner. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie.

Det ble overlevert 316 boliger i perioden (382), hvorav 280 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (350).

Prosjektkostnader for årets seks første måneder utgjorde NOK 878,8 millioner (857,8). Dette var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivisering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og tilknyttede selskaper ble NOK 103,9 millioner i perioden (111,6). Periodens lønns- og personalkostnader utgjorde NOK 38,2 millioner (42,0). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 19,6 millioner på boliger under oppføring (15,1). Disse vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften var NOK 373,2 millioner i kvartalet (152,5). Økningen fra fjoråret skyldes hovedsakelig oppgjør fra tidligere overlevert prosjekt på Bjørnåsen, samt at noen av prosjektene som er overlevert i kvartalet også er innbetalt. Ofte vil innbetaling fra overleverte prosjekter skje i påfølgende kvartal siden pengene står på meglers konto til tinglysning er klar.

I første halvår hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK -40,5 millioner (471,9). Nedgangen skyldes hovedsakelig at første halvår i fjor inneholdt oppgjør fra salg av skoletomt til Oslo kommune på NOK 212,5 millioner, samt innbetalinger fra et stort antall overleverte boliger i fjerde kvartal 2012.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var på NOK 9,8 millioner i kvartalet (17,8), hvor utdelinger fra deleide virksomheter utgjorde NOK 12,3 millioner (38,9). Det ble i perioden investert i et deleid selskap for et kontantvederlag på NOK 2,5 millioner.

I første halvår var kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK 7,2 millioner (38,1). Investering i to deleide selskaper ble gjennomført med et samlet kontantvederlag på NOK 10,8 millioner (33,3). Utdelinger fra deleide virksomheter

Andre driftskostnader utgjorde NOK 55,3 millioner (58,4). Av dette utgjorde salgs- og markeds kostnader NOK 24,7 millioner (20,4).

Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 27,5 millioner (10,0). Økningen skyldes hovedsakelig overleverte enheter i et deleid prosjekt i Stockholm.

EBITDA endte på NOK 109,2 millioner (196,5) for halvåret, tilsvarende en margin på 10,4 prosent (17,2).

Konsernets driftsresultat for årets seks første måneder endte på NOK 98,8 millioner (185,2). Netto finansposter utgjorde NOK -10,8 millioner i perioden (-21,1). Fjorårets finanskostnader inkluderte en garantikostnad på NOK 12,9 millioner.

Resultat før skatt ble NOK 88,0 millioner (164,2). Skattekostnaden i første halvår utgjorde NOK 23,3 millioner (44,0), slik at konsernets resultat etter skatt for årets seks første måneder endte på NOK 64,7 millioner (120,2). Resultatet er fordelt med NOK 63,6 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (112,5) og NOK 1,1 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (7,7).

utgjorde NOK 18,0 millioner (38,9). I andre kvartal i fjor inneholdt kontantstrømmen også andre investeringer og tilbakebetaling av lånefordringer på NOK 32,0 millioner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var på NOK -215,6 millioner i kvartalet (-39,1). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig opptak av obligasjonslån på NOK 500 millioner i andre kvartal i fjor, som delvis ble motvirket av høyere opptrekk av byggelån i pågående prosjekter og lavere nedbetaling av gjeld fra overleverte prosjekter i år. Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 46,9 millioner i utbytte i kvartalet.

I årets seks første måneder var netto kontantstrøm fra finansaktivitetene NOK 200,3 millioner (-361,0). Endringen skyldes hovedsakelig lavere nedbetaling av gjeld og høyere opptrekk av byggelån i pågående prosjekter, delvis motvirket av opptak av obligasjonslån på NOK 500 millioner i andre kvartal i fjor.

Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter økte med NOK 167,4 millioner i andre kvartal, slik at konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter var på NOK 754,0 millioner ved utgangen av perioden (707,0).

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2014	Q2 2013	1H 2014	1H 2013	2013
Resultat før skatt	90 535	82 087	88 013	164 185	236 988
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	373 177	152 448	-40 526	471 947	103 950
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	9 763	17 773	7 188	38 074	48 787
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-215 560	-39 121	200 277	-360 993	-123 684
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	167 380	131 100	166 939	149 028	29 053
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	586 601	575 917	587 042	557 989	557 989
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	753 981	707 017	753 981	707 017	587 042

Finansiell stilling

Ved utgangen av andre kvartal var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 582,0 millioner mot NOK 4 661,3 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 3 915,2 millioner på samme tid i fjor. Nedgangen fra første kvartal skyldes overleverte boliger og salg av tomter. Høy byggeaktivitet reduserer effekten. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Egenkapitalen var på NOK 2 276,8 millioner ved utgangen av perioden (2 211,9), tilsvarende en egenkapitalandel på 35,8 prosent (39,6). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 46,9 millioner i utbytte i kvartalet. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 23,8 millioner (27,3) av egenkapitalen.

Per andre kvartal hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 585,1 millioner (444,1). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 306,1 millioner (292,4).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av kvartalet utgjorde NOK 3 065,8 millioner (2 524,2) hvorav NOK 2 470,0 millioner var langsiktig (1 843,2) og

NOK 595,8 millioner kortsiktig (680,9). Endringen fra fjoråret skyldes økte byggelån som følge av høyere produksjonsvolum.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomte lån på tilsammen NOK 1 120,0 millioner (1 240,0). Lånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

Per 30. juni 2014 hadde konsernet to ubenyttede kassakredittfasiliteter, hver på NOK 150,0 millioner, hvorav den ene er allokert til finansiering for oppstart av nye prosjekter.

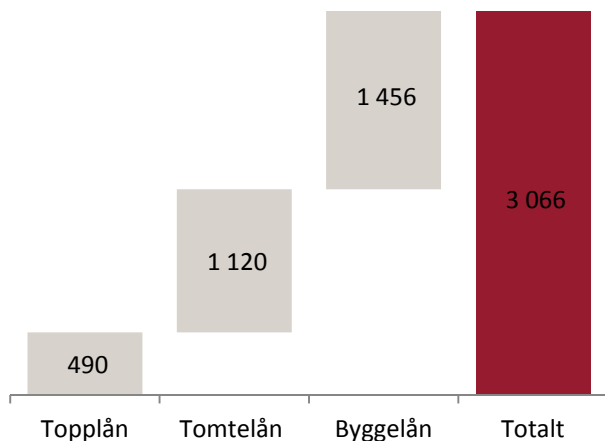
Konsernet utstedte i andre kvartal 2013 et usikret obligasjonslån på NOK 500 millioner. Lånet har 5 års løpetid og kvartalsvis rentebetaling fra og med 27. september 2013. Lånerenten er tremåneders NIBOR pluss 475 basispunkter. Låneavtalen stiller betingelser om at konsernet må 1) ha minimum 22,5 prosent egenkapitalandel, og 2) ha en salgsgrad på minimum 70 prosent for boliger i produksjon. Per 30. juni 2014 var begge kravene overholdt. Obligasjonslånet ble notert på Oslo Børs i tredje kvartal 2013.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2014	Q2 2013	2013
Langsiktig rentebærende konserngjeld	2 470 037	1 843 232	2 116 176
Kortsiktig rentebærende konserngjeld	595 757	680 930	669 039
Kontanter og kontantekvivalenter	-753 981	-707 017	-587 042
Netto rentebærende gjeld	2 311 813	1 817 145	2 198 173

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i tre kategorier, 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån og 3) byggelån. Per 30. juni 2014 hadde konsernet topplån på NOK 490 millioner, tomtelån på NOK 1 120 millioner og byggelån på NOK 1 456 millioner. Topplånet besto av en obligasjon bokført til netto amortisert kost på 490 millioner.

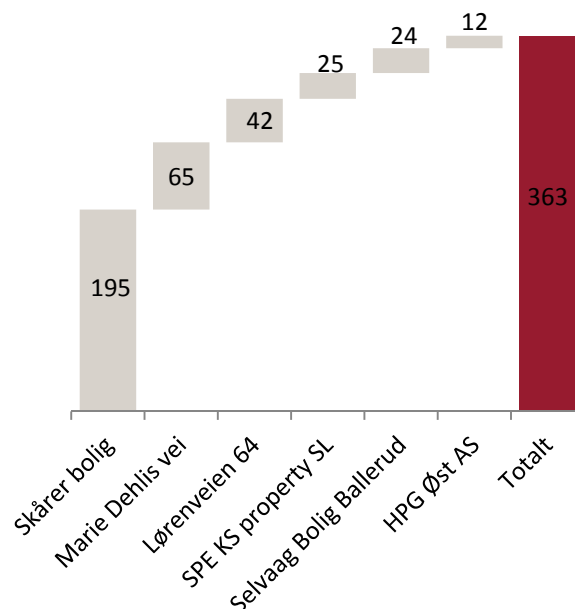
Rentebærende gjeld per 30.06.2014 (NOKm)



Rentekostnader på tomtelån belastes normalt resultatet frem til tomten er ferdig regulert. Tomtelånsrenter blir aktivert på tomten fra den dagen et prosjekt blir regulert, og belaster resultatet som del av varekostnaden ved overlevering av boligene. Per 30. juni 2014 ble rentene

knyttet til tomtelån på NOK 757 millioner aktivert, mens renter knyttet til lån på NOK 363 millioner ble belastet resultatet.

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 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 andre kvartal 2014

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q2 14	Q2 13	Q2 14	Q2 13	Q2 14	Q2 13
Boligutvikling						
- Stor-Oslo	517 121	466 935	98 847	94 955	89 811	86 203
- Resten av Norge	309 745	119 881	54 254	27 340	42 545	19 094
- Utland	300	294	-355	-141	1 205	1 620
Øvrig	3 303	6 338	-31 784	-31 498	-33 304	-33 339
IFRS justeringer	-20 934	27 417	-20 746	3 613	-5 220	15 006
Sum konsern	809 535	620 865	100 216	94 269	95 037	88 584

Segmenter første halvår 2014

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	6M 14	6M 13	6M 14	6M 13	6M 14	6M 13
Boligutvikling						
- Stor-Oslo	1 053 121	916 532	218 569	221 825	201 639	204 746
- Resten av Norge	451 714	298 548	80 657	70 033	52 548	45 414
- Utland	968	940	-238	83	2 778	4 454
Øvrig	12 870	14 989	-54 264	-56 940	-57 343	-60 457
IFRS justeringer	-464 557	-86 367	-135 503	-38 537	-100 798	-8 916
Sum konsern	1 054 116	1 144 642	109 221	196 464	98 824	185 241

Boligutvikling - Stor-Oslo

Segmentet Stor-Oslo omfatter prosjekter fra Jessheim i nord til Moss i sørøst og Tønsberg i sørvest.

Driftsinntektene for Stor-Oslo utgjorde NOK 517,1 millioner i andre kvartal (466,9). Inntektene kommer fra totalt 22 prosjekter som alle har hatt byggestart og således er i produksjon.

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, som er direkte relatert til prosjektene endte i kvartalet på NOK 418,3 millioner (372). I segmentrapporteringen er

byggekostnadene eksklusive direkte relaterte finanskostnader (renter på byggelån). Dette avviker fra IFRS-resultatet hvor finanskostnader er en del av prosjektkostnaden ved overlevering.

EBITDA (driftsresultat før avskrivninger, gevinster (tap) og resultatandeler fra tilknyttede selskaper) endte på NOK 98,8 millioner i perioden (95,0), tilsvarende en resultatmargin på 19,1 prosent (20,3).

Boligutvikling - Resten av Norge

Selvaag Bolig satser i tillegg til Stor-Oslo også i Stavanger, Bergen og Trondheim. Forretningsområdet "Boligutvikling Resten av Norge" dekker disse.

Samlede driftsinntekter for segmentet var på NOK 309,7 millioner i kvartalet (119,9) og kommer hovedsakelig fra seks prosjekter i Stavanger, samt ett prosjekt i Tromsø som hadde byggestart i kvartalet.

Det ble solgt og overlevert tre større tomter i Rogaland i kvartalet. Inntektene fra disse salgene var NOK 76,5 millioner.

Boligutvikling - Utland

Per andre kvartal 2014 er det kun ett pågående prosjekt i segmentet Boligutvikling - Utland. Prosjektet som er lokalisert i Stockholm avsluttes i tredje kvartal 2014. Prosjektet eies 50/50 med Veidekke Bostad AB og på grunn av felles kontroll konsolideres ikke prosjektet inn i konsernregnskapet.

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 segmentet utgjorde NOK 3,3 millioner i andre kvartal (6,3).

Som for segmentet Stor-Oslo er driftskostnadene hovedsakelig relatert til bygge- og salgskostnader. Disse kostnadene er direkte allokert til prosjektene, og utgjorde i andre kvartal NOK 255,5 millioner (92,5) eksklusive finanskostnader.

EBITDA for segmentet var NOK 54,3 millioner (27,3), tilsvarende en margin på 17,5 prosent (22,8). Justert for tomtsalg i kvartalet var underliggende margin 18,9 prosent.

Driftsinntektene for Boligutvikling Utland i andre kvartal var på NOK 0,3 millioner (0,3). Dette var i sin helhet leieinntekter. Driftskostnadene utgjorde NOK 0,7 millioner og var hovedsakelig relatert til forvaltning av utleie (0,4).

Totale driftskostnader for segmentet utgjorde NOK 35,1 millioner i perioden (37,8). Dette kan i hovedsak henføres til ledelse og administrasjon, samt selskapsprofilering.

EBITDA for segmentet endte på NOK -31,8 millioner i kvartalet (-31,5).

Operasjonell gjennomgang

Drift

Salgstakten tok seg opp i andre kvartal etter å ha vært svakere gjennom vinteren enn hva nivået har vært de siste to årene. Det er stor aktivitet i konsernet, og det ble igangsatt bygging av like mange boliger som ble overlevert.

For å synliggjøre verdiskapningen i konsernet viser segmentrapporteringen inntekter og kostnader fra de ulike prosjektene gitt at konsernet skulle brukt løpende avregningsmetode som regnskapsprinsipp.

Prosjekter

Konsernet har prosjekter i Oslo, Lørenskog, Moss, Jessheim, Oppegård, Stavanger, Sandnes, Sola, Tønsberg, Trondheim, Tromsø, Bergen og Stockholm. I Trondheim og Stockholm er

det imidlertid ingen prosjekter under bygging for øyeblikket.

Kjøp og salg av eiendom

Det ble solgt en skoletomt og en barnehagetomt på Jaasund i Sola kommune. Salgssummen var på henholdsvis NOK 12,5 millioner og NOK 40,0 millioner. De to tomtene ble solgt til

tilnærmet kostpris. I tillegg ble det solgt tomter for totalt NOK 24,0 millioner på Aase Gaard i Stavanger,

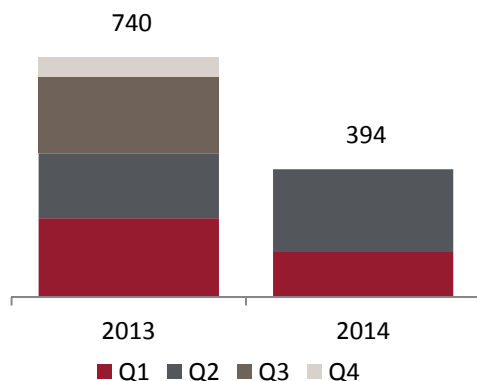
Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

	Q2 13	Q3 13	Q4 13	Q1 14	Q2 14
Antall solgte enheter	200	236	61	139	255
Antall påbegynte enheter	284	335	296	77	197
Antall ferdigstilte enheter	211	188	101	77	253
Antall enheter i produksjon	1 131	1 279	1 474	1 474	1 418
Andel solgte enheter i produksjon	83 %	80 %	75 %	76 %	76 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	23	22	8	8	17
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	4 163	4 657	5 421	5 547	5 238

Markedsutvikling

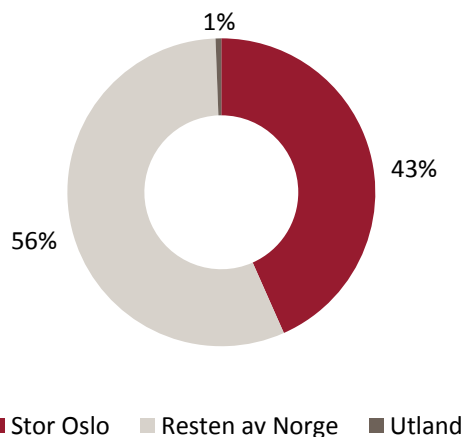
I andre kvartal 2014 solgte Selvaag Bolig 255 boenheter (200). Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Nyboligsalget i andre kvartal var betydelig bedre enn i første kvartal.

Antall solgte enheter



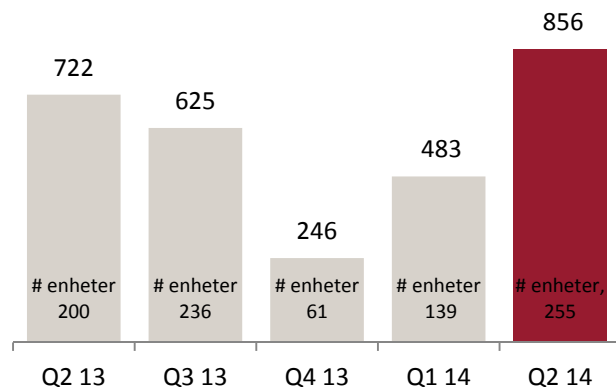
Det totale salget på 255 enheter fordelte seg på 110 enheter i Stor- Oslo, 143 enheter i resten av Norge og 2 enheter i segmentet Utland.

Salgsallokering



Den samlede verdien på de 255 enhetene som ble solgt i perioden var NOK 856 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 200 enheter til en verdi av NOK 722 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I perioden hadde Selvaag Bolig salgsstart på 10 prosjekter som til sammen omfatter 294 boenheter (227). Markedssituasjonen i andre kvartal var bedre enn i første kvartal 2014. Dette ga positivt utslag i salget hos Selvaag Bolig.

Selskapet opplevde god etterspørsel etter prosjektene som lå ute for salg i andre kvartal. Det var salgsstart på det første prosjektet i Trondheim, Lade Allé. Det er solgt 37 av 40 leiligheter siden salgsstart i midten av juni og frem til midten av august.

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Segment
Vestparken	36	Leiligheter	Stor-Oslo
Kaldnes Boligutvikling	26	Leiligheter	Stor-Oslo
Bjørnåsen Nord	24	Rekkehus	Stor-Oslo
Kornmo	11	Rekkehus	Stor-Oslo
Nyhavn	74	Leiligheter	Resten av Norge
Sjøisia	48	Leiligheter	Resten av Norge
Lade Allé	40	Leiligheter	Resten av Norge
Jaasund	19	Leiligheter	Resten av Norge
Jaasund	7	Rekkehus	Resten av Norge
Aase	9	Rekkehus	Resten av Norge
Totalt	294		

Videre ble det igangsatt bygging av 197 (284) enheter i løpet av kvartalet.

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

Igangsatte boliger (# enheter)

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Segment
Lørenskog Stasjonsby	62	Leilighet	Stor-Oslo
Kornmo	22	Rekkehus	Stor-Oslo
Strandkanten	75	Leilighet	Resten av Norge
Lervig Brygge	26	Leilighet	Resten av Norge
Aase	12	Leilighet	Resten av Norge
Totalt	197		

Ved utgangen av andre kvartal 2014 hadde Selvaag Bolig 1 418 enheter i produksjon. Dette utgjør en liten nedgang fra foregående kvartal og en økning på i underkant av 300 enheter fra samme tid i for. De 1 418 enhetene i produksjon fordelte seg på 1 038 enheter i Stor Oslo, 380 i resten av Norge og 0 i utlandet.

Orderreserven, det vil si salgsverdien på de 1 418 enhetene under bygging (1 131), var på NOK 5 238 millioner ved utgangen av andre kvartal 2014 (4 163).

Det ble i løpet av perioden ferdigstilt 253 enheter (211) og overlevert 236 enheter (212). De ferdigstilte enhetene fordelte seg på de 5 prosjektene Mortensrud, Fernanda Nissensgate, Kaldnes, Jaasund og Sädesärlan. Av de

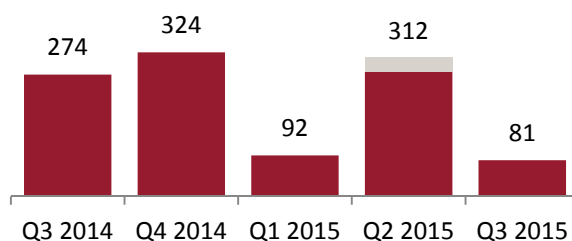
overleverte enhetene var 201 i konsoliderte prosjektselskaper og 35 fra deleide prosjektselskaper.

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Segment
Mortensrud	78	Leilighet	Stor-Oslo
Fernanda Nissens gate	70	Leilighet	Stor-Oslo
Kaldnes	43	Leilighet	Stor-Oslo
Jaasund	23	Leilighet	Resten av Norge
Sädesärlan	39	Leilighet	Utland
Totalt	253		

Basert på estimert ferdigstillelse ventes antallet overleveringer å stige gjennom 2014.

Forventet antall overleveringer



■ Forventet antall overleverte enheter deleide
■ Forventet antall overleverte enheter heleide

Aksjeinformasjon

Ved utgangen av andre kvartal 2014 var det totalt 93,76 millioner utestående aksjer i selskapet, fordelt på 930 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte tilsammen 87,9 prosent av det totale antallet utestående aksjer. Største aksjonær var Selvaag Gruppen, med en eierandel på 53,5 prosent.

20 største aksjonærer per 30.06.2014

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG GRUPPEN AS	50 180 087	53,5 %
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	5 560 547	5,9 %
AS ATLANTIS VEST	3 873 673	4,1 %
IKM FINANS AS	3 575 624	3,8 %
MP PENSJON PK	3 077 294	3,3 %
MORGAN STANLEY & CO INTERNAT. PLC	2 538 570	2,7 %
PARETO AS	1 490 000	1,6 %
HOLBERG NORGE	1 305 334	1,4 %
STOREBRAND VERDI	1 237 199	1,3 %
J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	1 219 649	1,3 %
UTHALDEN A/S	1 214 613	1,3 %
STOREBRAND NORGE I	1 183 305	1,3 %
HOLBERG NORDEN	1 100 000	1,2 %
HOLTA INVEST AS	1 050 000	1,1 %
J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	750 000	0,8 %
VERDIPAPIRFONDET DNB SMB	700 000	0,7 %
VERDIPAPIRFONDET OMEGA INVESTMENT	671 000	0,7 %
THE BANK OF NEW YORK MELLON	556 915	0,6 %
BANAN	550 000	0,6 %
STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS	547 957	0,6 %
Sum 20 største aksjonærer	82 381 767	87,9 %
Øvrige aksjonærer	11 383 921	12,1 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

Risiko og usikkerhetsfaktorer

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

kontrollsystemer for å begrense og kontrollere risikoeksponeringen.

Makroøkonomiske forhold, spesielt arbeidsledighet og rentenivå, samt demografiske endringer er faktorer som ansees å påvirke konsernet på lang sikt. For en utfyllende redegjørelse av selskapets risiko- og usikkerhetsfaktorer, henvises det til selskapets halvårsrapport og årsrapport, tilgjengelig på selskapets nettsider.

Transaksjoner med nærstående

Selvaag Bolig har ikke gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående i kvartalet. Se note 23 i konsernregnskapet for året 2013 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

Boligmarkedet

Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var boligprisene i gjennomsnitt 3,8 prosent høyere ved utgangen av andre kvartal 2014 enn tre måneder tidligere, og 1,4 prosent høyere enn ved utgangen av andre kvartal 2013.

Prisutviklingen har vært positiv i alle Selvaag Boligs kjerneområder i første halvår. I Oslo med Bærum økte prisene med 4,4 prosent i kvartalet og var 1,1 prosent høyere enn ved utgangen av andre kvartal 2013. I Akershus utenom Bærum økte prisene med 2,1 prosent og var 1,8 prosent høyere enn for ett år siden. I Stavanger økte prisene med 4,5 prosent og var 1,9 prosent lavere enn på samme tid i 2013. Prisene i Bergen og Trondheim økte med henholdsvis 2,3 og 4,9 prosent og var 1,0 og 4,2 prosent høyere enn for ett år siden.

Bruktboligomsetningen i kvartalet var høy og på nivå med samme periode i 2013. Ifølge Eiendomsverdi har antallet usolgte boliger i Selvaag Boligs kjerneområder blitt redusert i løpet av kvartalet. Reduksjonen er større enn i tilsvarende perioder i 2011, 2012 og 2013.

Selvaag Boligs nyboligsalg var også godt i samtlige prosjekter i perioden, med 255 solgte boliger i kvartalet mot 200 i tilsvarende kvartal i 2013, 61 i fjerde kvartal 2013 og 139 i første kvartal 2014.

Selvaag Bolig bygger fortrinnsvis leiligheter og delte boliger, og har i kvartalet hatt størst etterspørsel etter boliger i prisklassen to til fire millioner kroner.

Fremtidsutsikter

Ifølge SSB har Norge gode makroøkonomiske forhold med lav rente, lav arbeidsledighet, høy lønnsvekst og god kjøpekraft i husholdningene, både på kort og lang sikt. Dette i kombinasjon med høy befolkningsvekst gir, ifølge SSB, et stort behov for nye boliger i Selvaag Boligs kjerneområder i og rundt Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim i årene som kommer.

Til tross for stort boligbehov, var varelageret av bruktboliger stort ved utgangen av 2013 og i første kvartal 2014. Dette bremsset salget av nye boliger. I andre kvartal 2014 har Selvaag Bolig imidlertid opplevd svært godt salg av nye boliger i takt med at varelageret av brukte boliger har falt. Etter boligprisfall før og etter årsskiftet, var det også økning i prisene for alle boligtyper i andre kvartal

2014, og økningen fortsatte etter kvartalsslutt. Dersom ikke varelageret av bruktboliger vokser betydelig eller de makroøkonomiske forholdene snur, ligger alt til rette for et godt nyboligmarked i Selvaag Boligs kjerneområder i kommende kvartaler.

Selvaag Bolig har, over tid, erfart at høye boligpriser har ført til at boligkjøpere har orientert seg mot prisgunstige boliger i randsonene til Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim. Dette er områder der Selvaag Bolig er godt posisjonert med solid tomteportefølje, kostnadseffektiv produksjon og konkurransedyktige produkter. Konsernet har i tillegg en industriell tilnærming til boligbygging som gir konkurransefortrinn i et prissensitivt marked.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q2 2014	Q2 2013	1H 2014	1H 2013	2013
Salgsinntekter	797 870	601 964	1 024 566	1 109 614	2 133 271
Øvrige inntekter	11 665	18 901	29 550	35 028	63 693
Sum driftsinntekter	809 535	620 865	1 054 116	1 144 642	2 196 964
Prosjektkostnader	-685 771	-479 920	-878 841	-857 775	-1 709 646
Lønns- og personalkostnader	-21 731	-20 854	-38 234	-42 003	-87 656
Avskrivninger	-5 179	-5 685	-10 397	-11 223	-22 089
Andre driftskostnader	-30 480	-36 004	-55 276	-58 413	-121 116
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-419
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	28 663	10 182	27 456	10 013	10 933
Sum driftskostnader	-714 498	-532 281	-955 292	-959 401	-1 929 993
Driftsresultat	95 037	88 584	98 824	185 241	266 971
Finansinntekter	4 304	2 184	6 512	7 212	16 419
Finanskostnader	-8 806	-8 681	-17 323	-28 268	-46 402
Netto finanskostnader	-4 502	-6 497	-10 811	-21 056	-29 983
Resultat før skatt	90 535	82 087	88 013	164 185	236 988
Skattekostnad	-23 925	-23 428	-23 274	-43 979	-51 408
Resultat etter skatt	66 610	58 659	64 739	120 206	185 580
Øvrige resultatelementer					
Omregningsdifferanser	-14	-31	-17	-32	-115
Totalresultat for perioden	66 596	58 628	64 722	120 174	185 465

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-6	2 707	1 111	7 747	21 398
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	66 616	55 952	63 628	112 459	164 182

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-6	2 707	1 111	7 747	21 398
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	66 602	55 921	63 611	112 427	164 067

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,71	0,60	0,68	1,20	1,75
--	------	------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2014	Q2 2013	2013
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Goodwill	383 376	389 183	383 376
Andre immaterielle eiendeler	41 652	60 763	51 106
Varige driftsmidler	3 971	6 229	4 914
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	170 926	155 345	150 705
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	14 451	10 867	12 251
Andre anleggsmidler	158 042	153 063	154 336
Sum anleggsmidler	772 418	775 450	756 688
Omløpsmidler			
Varelager (eiendom) Note 5	4 581 956	3 915 158	4 283 850
Kundefordringer	115 231	101 908	107 015
Andre kortsiktige fordringer	141 914	82 750	235 254
Kontanter og kontantekvivalenter	753 981	707 017	587 042
Sum omløpsmidler	5 593 082	4 806 833	5 213 161
SUM EIENDELER	6 365 500	5 582 283	5 969 849
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	2 253 001	2 184 627	2 236 268
Ikke-kontrollerende interesser	23 829	27 311	22 718
Sum egenkapital	2 276 830	2 211 938	2 258 986
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	1 183	372	1 183
Forpliktelse ved utsatt skatt	177 291	149 691	154 097
Avsetninger	92 580	92 112	92 578
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	8 290	15 000	10 269
Langsiktig rentebærende gjeld	2 470 037	1 843 232	2 116 176
Sum langsiktig gjeld	2 749 381	2 100 407	2 374 303
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld	595 757	680 930	669 039
Leverandørgjeld	157 172	143 976	115 157
Betalbar skatt	1 285	923	2 255
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	585 075	444 109	550 109
Sum kortsiktig gjeld	1 339 289	1 269 938	1 336 560
Sum gjeld	4 088 670	3 370 345	3 710 863
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	6 365 500	5 582 283	5 969 849

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 2014	187 511	1 394 857	700 629	1 079	3 528	-51 337	2 236 267	22 718 *)	2 258 986
Utbytte	-	-	-	-	-	-46 878	-46 878	-	-46 878
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	63 628	63 628	1 111	64 739
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-17	-	-	-17	-	-17
EGENKAPITAL PER 30. JUNI 2014	187 511	1 394 857	700 629	1 062	3 528	-34 587	2 253 000	23 829 *)	2 276 830
EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2013	187 511	1 394 857	700 629	1 194	3 528	-215 519	2 072 200	74 421 *)	2 146 621
Overskuddsdeling til eksternt garantist	-	-	-	-	-	-	-	-54 857	-54 857
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	112 459	112 459	7 747	120 206
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-32	-	-	-32	-	-32
EGENKAPITAL PER 30. JUNI 2013	187 511	1 394 857	700 629	1 162	3 528	-103 060	2 184 627	27 311 *)	2 211 938
Overskuddsdeling til eksternt garantist	-	-	-	-	-	-	-	-9 244	-9 244
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-9 000	-9 000
<i>Totalresultat for resten av året::</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	51 723	51 723	13 651	65 374
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-83	-	-	-83	-	-83
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2013	187 511	1 394 857	700 629	1 079	3 528	-51 337	2 236 267	22 718 *)	2 258 985

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

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

Oppstilling av kontantstrømmer

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2014	Q2 2013	1H 2014	1H 2013	2013
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER					
Resultat før skatt	90 535	82 087	88 013	164 185	236 988
Betalt skatt	-508	-	-970	-	-
Avskrivninger	5 179	5 685	10 397	11 223	22 089
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	419
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-28 663	-10 182	-27 456	-10 013	-10 933
Endring i varelager (eiendom)	97 818	-61 801	-263 511	-4 474	-361 075
Endring i kundefordringer	81 513	107 342	-8 216	97 768	91 758
Endring i leverandørgjeld	91 533	29 849	42 015	-37 403	-66 053
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler	99 537	-37 574	86 403	168 978	12 492
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld	-63 767	37 042	32 799	81 683	178 265
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	373 177	152 448	-40 526	471 947	103 950
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-	-	1 939	2 939
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-886	-	-1 393	-2 500
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter avhendet	-	-	-	-	507
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter overtatt	-48	-	-48	-	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-2 520	-33 305	-10 770	-33 305	-43 305
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	-	14 500	-	41 961	42 961
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer	-	-1 416	-	-10 008	-10 008
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	12 331	38 880	18 006	38 880	58 193
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	9 763	17 773	7 188	38 074	48 787
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	406 726	798 176	840 671	968 975	1 642 843
Nedbetaling av gjeld	-575 408	-692 276	-593 516	-1 061 727	-1 480 042
Netto endring i kassekreditt	-	-145 021	-	-213 384	-213 384
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-46 878	-	-46 878	-	-
Utbetaling av overskuddsdeling og utbytte til ikke-kontrollerende interesser i datterselskaper	-	-	-	-54 857	-73 101
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-215 560	-39 121	200 277	-360 993	-123 684
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	167 380	131 100	166 939	149 028	29 053
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	586 601	575 917	587 042	557 989	557 989
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	753 981	707 017	753 981	707 017	587 042

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 2013.

Regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet samsvarer med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2013.

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 2013.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2013 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

4. Segmentinformasjon

Hovedsegmentet er definert som Boligutvikling fordelt etter regionene Stor-Oslo, Resten av Norge og Utland. I tillegg består segmentet Øvrig av servicetjenester, samt uallokerte inntekter og kostnader.

Konsernet anvender løpende avregning i den interne rapporteringen hvor fullføringsgraden beregnes ved å ta utgangspunkt i påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader og salgsgrad. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også et beregnet fortjenesteelement. I det konsoliderte resultatregnskapet innregnes driftsinntekter i henhold til fullført kontrakt, hvor innregning av driftsinntekter skjer på tidspunkt for overføring av 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

Andre kvartal 2014	Boligutvikling				
	Resten av				Total
	Stor-Oslo	Norge	Utland	Øvrig	
(beløp i 1 000 kroner)					
Driftsinntekter	517 121	309 745	300	3 303	830 469
Prosjektkostnad	-407 934	-248 488	-	-777	-657 199
Andre driftskostnader	-10 340	-7 003	-655	-34 310	-52 308
EBITDA (løpende avregning)	98 847	54 254	-355	-31 784	120 962
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	98 847	54 254	-355	-31 784	120 962
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-509 731	-232 601	-	-	-742 332
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	639 577	81 820	-	-	721 397
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	401 351	182 680	-	-	584 031
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-543 768	-68 738	-	-	-612 507
Avskrivninger	-	-	-	-5 179	-5 179
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-977	3 115	26 525	-	28 663
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	85 298	20 530	26 170	-36 963	95 037
Enheter i produksjon	1 038	380	-	I/A	1 418
Overleverte enheter	176	25	35	I/A	236
Andre kvartal 2013					
	Boligutvikling				
	Resten av				Total
	Stor-Oslo	Norge	Utland	Øvrig	
(beløp i 1 000 kroner)					
Driftsinntekter	466 935	119 881	294	6 338	593 448
Prosjektkostnad	-354 851	-89 750	-	-1 332	-445 933
Andre driftskostnader	-17 129	-2 791	-435	-36 504	-56 859
EBITDA (løpende avregning)	94 955	27 340	-141	-31 498	90 656
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	94 955	27 340	-141	-31 498	90 656
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-421 399	-115 728	-	-	-537 127
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	476 368	88 178	-	-	564 546
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	330 003	90 254	-	-	420 257
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-379 068	-75 175	-	-	-454 243
Avskrivninger	-	-	-	-5 685	-5 685
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	26	10 326	-170	-	10 182
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-2	-2
Driftsresultat	100 885	25 195	-311	-37 185	88 584
Enheter i produksjon	880	212	39	I/A	1 131
Overleverte enheter	164	48	-	I/A	212

For halvåret

Per 30. Juni 2014	Boligutvikling				
	Resten av				
(beløp i 1 000 kroner)	Stor-Oslo	Norge	Utland	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 053 121	451 714	968	12 870	1 518 673
Prosjektkostnad	-817 653	-361 160	-	-1 420	-1 180 233
Andre driftskostnader	-16 899	-9 897	-1 206	-65 714	-93 716
EBITDA (løpende avregning)	218 569	80 657	-238	-54 264	244 724
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	218 569	80 657	-238	-54 264	244 724
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 038 385	-372 114	-	-	-1 410 499
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	808 693	137 248	-	-	945 941
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	810 417	294 607	-	-	1 105 024
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-685 754	-117 672	-	-	-803 427
Avskrivninger	-	-	-	-10 397	-10 397
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-612	1 752	26 316	-	27 456
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	112 927	24 478	26 078	-64 661	98 824
Enheter i produksjon	1 038	380	-	I/A	1 418
Overleverte enheter	566	204	-	I/A	770

Per 30. Juni 2013	Boligutvikling				
	Resten av				
(beløp i 1 000 kroner)	Stor-Oslo	Norge	Utland	Øvrig	Total
Driftsinntekter	916 532	298 548	940	14 989	1 231 009
Prosjektkostnad	-670 479	-222 206	-	-2 907	-895 592
Andre driftskostnader	-24 228	-6 309	-857	-69 022	-100 416
EBITDA (løpende avregning)	221 825	70 033	83	-56 940	235 001
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	221 825	70 033	83	-56 940	235 001
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-862 619	-295 406	-	-	-1 158 025
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	837 059	234 601	-	-	1 071 660
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	649 622	222 677	-	-	872 299
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-650 369	-184 115	-	-	-834 484
Avskrivninger	-	-	-	-11 223	-11 223
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	477	9 912	-376	-	10 013
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	195 996	57 702	-293	-68 163	185 241
Enheter i produksjon	880	212	39	I/A	1 131
Overleverte enheter	295	87	-	I/A	382

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)

	Q2 2014	Q2 2013	2013
Råtomt	1 653 733	1 870 928	1 753 368
Prosjekter under utvikling	2 790 769	1 894 953	2 398 847
Ferdigutviklede enheter	137 454	149 277	131 635
Regnskapsført verdi	4 581 956	3 915 158	4 283 850

Erklæring fra styret og daglig leder

Vi erklærer etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for perioden 1. januar til 30. juni 2014 er utarbeidet i samsvar med IAS 34 –Delårsrapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Vi erklærer også, etter beste overbevisning, at halvårsberetningen gir en rettviseende oversikt over viktige begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet, de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode.

Styret i Selvaag Bolig ASA
Oslo 26. august 2014

Olav Hindahl Selvaag
Styreleder

Marianne Ørnsrud
Styremedlem

Christopher Brunvoll
Styremedlem

Ole Jarl Rettedal
Styrets nestleder

Karsten Bomann Jonsen
Styremedlem

Anne Sofie Bjørkholt
Styremedlem

Gisele Marchand
Styremedlem

Baard Schumann
Daglig leder

SELVAAG BOLIG



For mer informasjon:

Baard Schumann, administrerende direktør Selvaag Bolig ASA
Telefon: +47 940 80 000, e-post: bs@selvaagbolig.no

Haavard Rønning, finansdirektør Selvaag Bolig ASA
Telefon: +47 400 20 019, e-post: 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 i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim. Selvaag Bolig viderefører Selvaags 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.

www.selvaagbolig.no/investor