

Q3
2014

Rapport for tredje kvartal



SELVAAG BOLIG



Høydepunkter i tredje kvartal 2014

- Driftsinntekter på NOK 765 millioner (677) og EBITDA-resultat på NOK 95 millioner (91)
- Mange igangsettinger og høy byggeaktivitet, forbedret salg sammenlignet med tredje kvartal 2013
- Solgt 259 boliger (236) og lagt ut 197 boliger for salg (343)
- Igangsatt bygging av 203 enheter (335)
- Ferdigstilt 274 enheter (188) og overlevert 279 (187) inkludert tidligere ferdigstilte enheter
- Totalt 1 347 enheter under bygging (1 279), hvorav 76 prosent er solgt, med samlet salgsverdi på NOK 5 159 millioner (4 657) ved utgangen av kvartalet
- Salgsverdien på de solgte boligene var 46% høyere enn i samme periode i fjor

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2014	Q3 2013	9M 2014	9M 2013	2013
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter	764 679	676 748	1 818 795	1 821 390	2 196 964
EBITDA	95 258	90 989	204 479	287 453	289 060
EBITDA justert*	124 829	109 567	266 803	340 014	347 762
Driftsresultat	90 146	85 471	188 970	270 712	266 971
Resultat før skatt	84 292	79 389	172 305	243 574	236 988
Kontantstrøm fra drift	56 643	-215 145	16 117	256 802	103 950
Netto kontantstrøm	22 995	-154 102	189 934	-5 074	29 053
Rentebærende gjeld	3 023 149	2 586 679	3 023 149	2 586 679	2 785 215
Totale eiendeler	6 316 635	5 703 437	6 316 635	5 703 437	5 969 849
Egenkapital	2 337 718	2 261 689	2 337 718	2 261 689	2 258 986
EK-grad	37,0 %	39,7 %	37,0 %	39,7 %	37,8 %
Resultat per aksje i kroner	0,65	0,53	1,33	1,73	1,75
Segmentrapportering:					
Driftsinntekter	723 518	613 674	2 242 191	1 844 683	2 599 843
EBITDA**	120 024	104 453	364 748	339 454	422 657
EBITDA-margin	16,6 %	17,0 %	16,3 %	18,4 %	16,3 %
Nøkkeltall:					
Antall solgte enheter	259	236	653	679	740
Antall igangsatte enheter	203	335	477	787	1 083
Antall overleverte enheter	279	187	595	569	687
Antall ferdigstilte enheter	274	188	604	577	678

* EBITDA justert er fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se note 6 for detaljer

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

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2014	Q3 2013	9M 2014	9M 2013	2013
Sum driftsinntekter	764 679	676 748	1 818 795	1 821 390	2 196 964
Prosjektkostnader	-628 348	-535 727	-1 507 189	-1 393 502	-1 709 646
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-46 687	-56 125	-150 594	-167 764	-230 861
Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og øvrige gevinster (tap)	502	575	27 958	10 588	10 514
Sum driftskostnader	-674 533	-591 277	-1 629 825	-1 550 678	-1 929 993
Driftsresultat	90 146	85 471	188 970	270 712	266 971
Netto finansposter	-5 854	-6 082	-16 665	-27 138	-29 983
Resultat før skatt	84 292	79 389	172 305	243 574	236 988
Skattekostnad	-23 439	-20 329	-46 713	-64 308	-51 408
Resultat etter skatt	60 853	59 060	125 592	179 266	185 580

Resultat tredje kvartal 2014

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 764,7 millioner i tredje kvartal 2014 (676,7). Inntekter fra overleverte enheter utgjorde NOK 751,7 millioner i perioden (628,8). Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie av næringslokaler.

Det ble overlevert 279 boliger i perioden (187), hvorav 278 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (180).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 628,3 millioner i kvartalet (535,7), hvorav NOK 29,6 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (18,6). De samlede prosjektkostnadene var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra prosjekter som ikke kvalifiserte for aktivisering som varelager. Økningen i prosjektkostnader skyldtes flere overleverte enheter enn i tilsvarende periode i fjor.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og resultatandeler fra tilknyttede selskaper utgjorde NOK 46,7 millioner i perioden (56,1). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 14,7 millioner (21,8) inkludert avsetninger for bonus på NOK 2,8 millioner (7,5). Endringen i avsetning for bonus skyldes hovedsakelig at hele avsetningen for 2013 ble bokført i tredje kvartal i fjor. Det ble balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under

oppføring på til sammen NOK 8,6 millioner (6,4) i kvartalet. Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering. Videre utgjorde andre driftskostnader NOK 26,8 millioner kroner i perioden (28,8), hvorav NOK 11,3 millioner (17,0) var salgs- og markeds kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter utgjorde NOK 0,5 millioner i perioden (0,5).

EBITDA endte på NOK 95,3 millioner (91,0) i kvartalet, tilsvarende en margin på 12,5 prosent (13,4).

Konsernets samlede avskrivninger utgjorde NOK 5,1 millioner i perioden (5,5), slik at driftsresultatet endte på NOK 90,1 millioner (85,5).

Netto finansposter var negativ med NOK 5,9 millioner i perioden (-6,1). Resultat før skatt i kvartalet endte på NOK 84,3 millioner (79,4).

Skattekostnaden for kvartalet var på NOK 23,4 millioner (20,3). Konsernets resultat etter skatt endte på NOK 60,9 millioner (59,1). Resultatet er fordelt med NOK 60,8 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (50,1) og NOK 0,1 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (9,0).

Resultat første ni måneder 2014

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

I årets ni første måneder hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 1 818,8 millioner (1 821,4). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 1 697,5 millioner (1 700,5). I tillegg solgte konsernet tomter for totalt NOK 78,1 millioner. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie av næringslokaler.

Det ble overlevert 595 boliger i perioden (569), hvorav 559 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (530).

Prosjektkostnader for årets ni første måneder utgjorde NOK 1 507,2 millioner (1 393,5), hvorav NOK 62,3 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (52,6). De samlede prosjektkostnadene var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserte for aktivisering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og tilknyttede selskaper ble NOK 150,6 millioner i perioden (167,8). Periodens lønns- og personalkostnader utgjorde NOK 53,0 millioner (63,8), inkludert avsetninger for bonus på NOK 4,8 millioner. I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 28,2 millioner på boliger under oppføring (21,5). Disse vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 82,1 millioner (87,2). Av dette utgjorde salgs- og markeds kostnader NOK 36,0 millioner (37,4).

Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 28,0 millioner (10,5). Økningen skyldes hovedsakelig overleverte enheter i et deleid prosjekt i Stockholm.

EBITDA endte på NOK 204,5 millioner (287,5) for årets ni første måneder, tilsvarende en margin på 11,2 prosent (15,8).

Konsernets driftsresultat for årets ni første måneder endte på NOK 189,0 millioner (270,7). Netto finansposter var negativ med NOK 16,7 millioner i perioden (-27,1). Fjorårets finanskostnader inkluderte en garantikostnad på NOK 12,9 millioner.

Resultat før skatt ble NOK 172,3 millioner (243,6). Skattekostnaden utgjorde NOK 46,7 millioner (64,3), slik at konsernets resultat etter skatt for årets ni første måneder endte på NOK 125,6 millioner (179,3). Resultatet er fordelt med NOK 124,4 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (162,6) og NOK 1,2 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (16,7).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften var NOK 56,6 millioner i kvartalet (-215,2). Økningen fra fjoråret skyldes hovedsakelig at det i fjor var en betydelig økning i kundefordringer mot klientkonto hos eiendomsめglere for overleverte boliger. Ofte vil innbetaling fra overleverte prosjekter skje i påfølgende kvartal siden pengene står på meglers konto til tinglysning er klar.

I årets første ni måneder hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 16,1 millioner (256,8). Nedgangen skyldes hovedsakelig at første halvår i fjor inneholdt oppgjør fra salg av en 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 23,1 millioner i kvartalet (13,3), hvor utdelinger fra deleide virksomheter utgjorde NOK 27,4 millioner (12,3).

I årets ni første måneder var kontantstrømmen fra investeringsaktivitetene NOK 30,2 millioner (51,3).

Investering i to deleide selskaper ble gjennomført med et samlet kontantvederlag på NOK 10,8 millioner (33,3). Utdelinger fra deleide virksomheter utgjorde NOK 45,4 millioner (51,2). Fjoråret inneholdt også andre investeringer og tilbakebetaling av lånefordringer på NOK 32,0 millioner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var på NOK -56,7 millioner i kvartalet (47,8). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig økt nedbetaling av gjeld fra overleverte prosjekter i år.

I årets ni første måneder var netto kontantstrøm fra finansaktivitetene NOK 143,6 millioner (-313,2). Endringen fra i fjor skyldes hovedsakelig lavere nedbetaling av gjeld, delvis motvirket av opptak av obligasjonslån på NOK 500 millioner i andre kvartal i fjor.

Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter økte med NOK 23,0 millioner i tredje kvartal, slik at konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter var på NOK 777,0 millioner ved utgangen av perioden (552,9).

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2014	Q3 2013	9M 2014	9M 2013	2013
Resultat før skatt	84 292	79 389	172 305	243 574	236 988
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	56 643	-215 145	16 117	256 802	103 950
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	23 055	13 270	30 243	51 344	48 787
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-56 703	47 773	143 574	-313 220	-123 684
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	22 995	-154 102	189 934	-5 074	29 053
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	753 981	707 017	587 042	557 989	557 989
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	776 975	552 915	776 975	552 915	587 042

Finansiell stilling

Ved utgangen av tredje kvartal var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 550,1 millioner mot NOK 4 582,0 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 3 865,2 millioner på samme tid i fjor. Nedgangen fra andre kvartal skyldes overleverte boliger. Høy byggeaktivitet reduserte effekten. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Egenkapitalen var på NOK 2 337,7 millioner ved utgangen av perioden (2 261,7), tilsvarende en egenkapitalandel på 37,0 prosent (39,7). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 46,9 millioner i utbytte i andre kvartal. Det ble ikke betalt utbytte i 2013. De gode resultatene hittil i år, og et stort antall overleveringer i fjerde kvartal, gjør at selskapet allerede nå ser muligheten for et utbytte for 2014 på minimum en krone per aksje. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 23,9 millioner (27,1) av egenkapitalen.

Per tredje kvartal hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 570,3 millioner (463,1). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 325,3 millioner (255,1).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av kvartalet utgjorde NOK 3 023,1 millioner (2 586,7) hvorav NOK 2 295,0 millioner var langsiktig (1 831,2) og NOK 728,1 millioner kortsiktig (755,5). Endringen fra fjoråret skyldes økte byggelån som følge av høyere produksjonsvolum.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på tilsammen NOK 1 081,9 millioner (1 196,3). Lånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

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

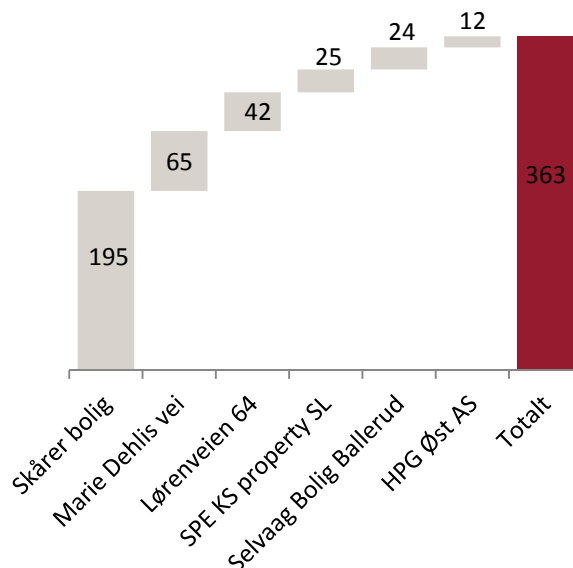
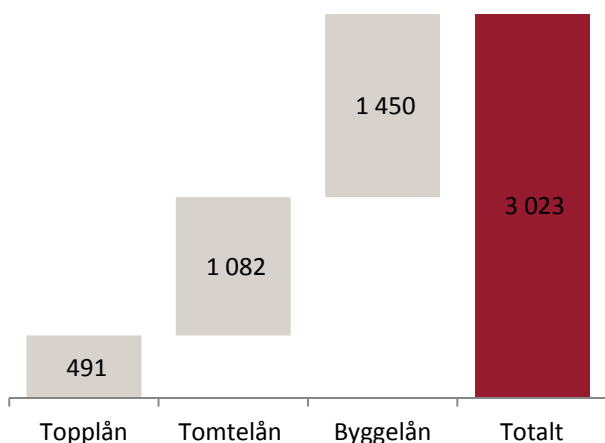
Konsernet utstedte i andre kvartal 2013 et usikret obligasjonslån på NOK 500 millioner. Lånet har fem års løpetid og kvartalsvis rentebetaling fra og med 27. september 2013. Lånerenten er tremåneders NIBOR pluss 475 basispunkter. Låneavtalen stiller betingelser om at konsernet må 1) ha minimum 22,5 prosent egenkapitalandel, og 2) ha en salgsgrad på minimum 70 prosent for boliger i produksjon. Per 30. september 2014 var begge kravene overholdt. Obligasjonslånet ble notert på Oslo Børs i tredje kvartal 2013. Konsernet foreslår å gjøre endringer i betingelsen om salgsgrad knyttet til obligasjonslånet. Målet er å gi selskapet økt operasjonell fleksibilitet og mulighet til å bedre fortjenesten i prosjektene. De foreslåtte endringene er å redusere kravet til salgsgrad for boliger i produksjon til 60 prosent og at kravet til egenkapitalandel økes til 25,0 prosent frem til slutten av juni 2017, og deretter til 27,5 prosent frem til forfall i juni 2018. Det vises til børsmelding fra 7. november 2014.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2014	Q2 2014	Q3 2013	2013
Langsiktig rentebærende konserngjeld	2 295 047	2 470 037	1 831 174	2 116 176
Kortsiktig rentebærende konserngjeld	728 102	595 757	755 505	669 039
Kontanter og kontantekvivalenter	-776 975	-753 981	-552 915	-587 042
Netto rentebærende gjeld	2 246 174	2 311 813	2 033 764	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. september 2014 hadde konsernet topplån på NOK 491 millioner, tomtelån på NOK 1 082 millioner og byggelån på NOK 1 450 millioner. Topplånet besto av en obligasjon bokført til netto amortisert kost på 491 millioner.

rentene knyttet til tomtelån på NOK 719 millioner aktivert, mens renter knyttet til lån på NOK 363 millioner ble belastet resultatet.

Lån der rentekostnaden belastes over resultatet (NOKm)**Rentebærende gjeld per 30.09.2014 (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. september 2014 ble

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 tredje kvartal 2014

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q3 14	Q3 13	Q3 14	Q3 13	Q3 14	Q3 13
Boligutvikling						
- Stor-Oslo	516 359	433 211	115 454	91 655	107 990	87 020
- Resten av Norge	201 923	174 389	26 139	41 984	12 160	23 494
- Utland	861	684	-131	129	2 813	4 605
Øvrig	4 375	5 390	-21 438	-29 315	-22 919	-24 999
IFRS justeringer	41 161	63 074	-24 766	-13 464	-9 898	-4 649
Sum konsern	764 679	676 748	95 258	90 989	90 146	85 471

Segmenter første ni måneder 2014

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	9M 14	9M 13	9M 14	9M 13	9M 14	9M 13
Boligutvikling						
- Stor-Oslo	1 569 480	1 349 743	334 023	313 480	309 629	291 766
- Resten av Norge	653 637	472 937	106 796	112 017	64 708	68 908
- Utland	1 829	1 624	-369	212	5 591	9 059
Øvrig	17 245	20 379	-75 702	-86 255	-80 262	-85 456
IFRS justeringer	-423 396	-23 293	-160 269	-52 001	-110 696	-13 565
Sum konsern	1 818 795	1 821 390	204 479	287 453	188 970	270 712

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 516,4 millioner i tredje kvartal (433,2). 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 400,9 millioner (341,6). 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 115,5 millioner i perioden (91,7), tilsvarende en resultatmargin på 22,4 prosent (21,2).

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 201,9 millioner i kvartalet (174,4) og kommer hovedsakelig fra fem prosjekter i Stavanger, samt ett prosjekt i Tromsø.

Som for segmentet Stor-Oslo er driftskostnadene hovedsakelig relatert til bygge- og salgskostnader. Disse kostnadene er direkte allokert til prosjektene, og utgjorde i tredje kvartal NOK 175,8 millioner (132,4) eksklusive finanskostnader.

EBITDA for segmentet var NOK 26,1 millioner (42), tilsvarende en margin på 12,9 prosent (24,1).

Boligutvikling - Utland

Per tredje kvartal 2014 er det kun ett prosjekt i segmentet Boligutvikling - Utland. Prosjektet som er lokalisert i Stockholm er for øvrig avsluttet i inneværende kvartal og hadde tre usolgte leiligheter per 30. september. Prosjektet eies 50/50 med Veidekke Bostad AB og på grunn av felles kontroll konsolideres ikke prosjektet inn i konsernregnskapet.

Driftsinntektene for Boligutvikling Utland var i tredje kvartal på NOK 0,9 millioner (0,7). Dette var i sin helhet leieinntekter. Driftskostnadene utgjorde NOK 1,0 millioner og var hovedsakelig relatert til forvaltning av utleie (0,6).

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 4,4 millioner i tredje kvartal (5,4).

Totale driftskostnader for segmentet utgjorde NOK 25,8 millioner i perioden (34,7). Dette kan i hovedsak henføres til ledelse og administrasjon, samt markedsføring.

EBITDA for segmentet endte på NOK -21,4 millioner i kvartalet (-29,3).

Operasjonell gjennomgang

Drift

Den positive salgsutviklingen fra andre kvartal fortsatte i tredje kvartal. Det er stor aktivitet i konsernet, og det ble igangsatt bygging av 203 boliger i kvartalet.

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, Oppegård, Stavanger, Sandnes, Sola, Tønsberg, Trondheim, Tromsø,

Bergen og Stockholm. I Stockholm er det imidlertid ingen prosjekter under bygging for øyeblikket.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

	Q3 13	Q4 13	Q1 14	Q2 14	Q3 14
Antall solgte enheter	236	61	139	255	259
Antall igngsatte enheter	335	296	77	197	203
Antall ferdigstilte enheter	188	101	77	253	274
Antall overleverte enheter	187	118	80	236	279
Antall enheter under bygging	1 279	1 474	1 474	1 418	1 347
Andel solgte enheter under bygging	80 %	75 %	76 %	76 %	76 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	22	8	8	17	18
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	4 657	5 421	5 547	5 238	5 159

Kjøp og salg av eiendom

Det ble kjøpt en tomt på Store Stabekk for NOK 16,5 millioner.

Det ble ikke solgt noen tomter i kvartalet.

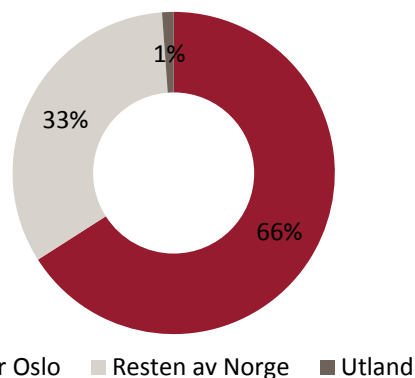
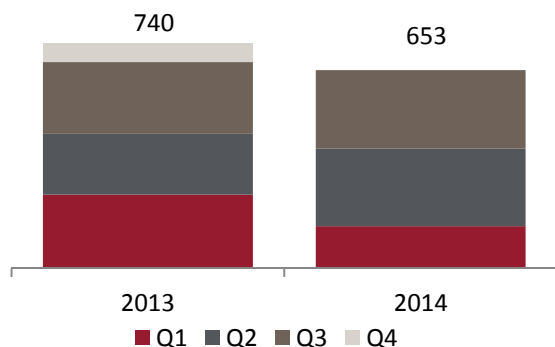
Markedsutvikling

I tredje kvartal 2014 solgte Selvaag Bolig 259 boliger (236). Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Nyboligsalget i tredje kvartal var noe bedre enn i andre kvartal.

Det totale salget på 259 enheter fordelte seg på 171 enheter i Stor- Oslo, 85 enheter i resten av Norge og 3 enheter i segmentet Utland.

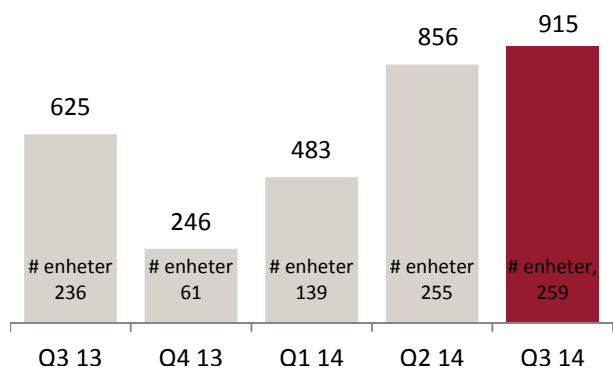
Salgsallokering

Antall solgte enheter



Den samlede verdien på de 259 enhetene som ble solgt i perioden var NOK 915 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 236 enheter til en verdi av NOK 625 millioner. Av de 236 boligene var 95 studentboliger med en gjennomsnittsverdi på NOK 0,7 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I perioden hadde Selvaag Bolig salgsstart på fem prosjekter som til sammen omfatter 197 boliger (343). Markedssituasjonen i tredje kvartal var bedre enn i andre kvartal 2014. Dette ga positivt utslag i salget hos Selvaag Bolig.

Selskapet opplevde god etterspørsel etter prosjektene som lå ute for salg i tredje kvartal.

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Segment
Kornmoenga	18	Leiligheter	Stor-Oslo
Løren 5	26	Leiligheter	Stor-Oslo
Løren 5	36	Leiligheter	Stor-Oslo
Skaarerødegaarden	35	Leiligheter	Stor-Oslo
Lade Alle	82	Leiligheter	Resten av Norge
Totalt	197		

Videre ble det igangsatt bygging av 203 (335) 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
Aase Gård	9	Rekkehus	Resten av Norge
Jaasund	4	Rekkehus	Resten av Norge
Lade Alle	80	Leilighet	Resten av Norge
Nyhavn	74	Leilighet	Resten av Norge
Bjørnåsen Nord	24	Rekkehus	Stor-Oslo
Kaldnes	12	Leilighet	Stor-Oslo
Totalt	203		

Ved utgangen av tredje kvartal 2014 hadde Selvaag Bolig 1 347 enheter i produksjon. Dette utgjør en nedgang på 71 enheter fra foregående kvartal og en økning på 68 enheter fra samme periode i for. De 1347 enhetene i produksjon fordelte seg på 823 enheter i Stor Oslo og 524 i resten av Norge.

Orderreserven, det vil si salgsverdien på de 1347 enhetene under bygging (1279), var på NOK 5159 millioner ved utgangen av tredje kvartal 2014 (4 657).

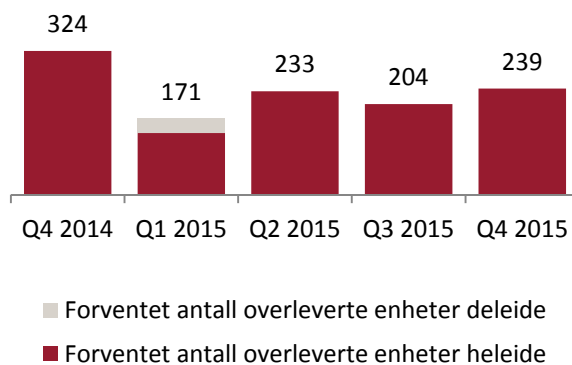
Det ble i løpet av perioden ferdigstilt 274 enheter (188) og overlevert 279 enheter (187) inklusive tidligere ferdigstilte. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på de 6 prosjektene Bjørnåsen Nord, Kaldnes, Løren 5, Moss, Vestparken og Jaasund. Av de overleverte enhetene var 278 i konsoliderte prosjektselskaper (180).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Segment
Bjørnåsen Nord	30	Rekkehus	Stor-Oslo
Kaldnes	95	Leilighet	Stor-Oslo
Løren 5	54	Leilighet	Stor-Oslo
Moss	32	Leilighet	Stor-Oslo
Vestparken	40	Leilighet	Stor-Oslo
Jaasund	23	Leilighet	Resten av Norge
Totalt	274		

Basert på estimert ferdigstillelse ventes antall overleveringer å stige ytterligere i fjerde kvartal og ende på totalt 919 overleveringer i 2014. Per tredje kvartal 2014 forventer selskapet å overlevere 847 enheter i 2015.

Forventet antall overleveringer



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av tredje kvartal 2014 var det totalt 93,76 millioner utestående aksjer i selskapet, fordelt på 943 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte tilsammen 86,8 prosent av det totale antallet utestående aksjer. Største aksjonær var Selvaag Gruppen, med en eierandel på 53,5 prosent.

20 største aksjonærer per 30.09.2014

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG GRUPPEN AS	50 180 087	53,5 %
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	5 542 547	5,9 %
AS ATLANTIS VEST	3 574 556	3,8 %
MP PENSJON PK	3 077 294	3,3 %
MORGAN STANLEY & CO INTERNAT. PLC	2 538 570	2,7 %
PARETO AS	2 065 624	2,2 %
US BK EVERMORE GLO VAL FUND	1 520 000	1,6 %
HOLBERG NORGE	1 305 493	1,4 %
THE BANK OF NEW YORK MELLON	1 236 554	1,3 %
STOREBRAND VERDI	1 224 879	1,3 %
STOREBRAND NORGE I	1 222 405	1,3 %
UTHALDEN A/S	1 214 613	1,3 %
HOLTA INVEST AS	1 200 000	1,3 %
J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	1 138 168	1,2 %
HOLBERG NORDEN	1 100 000	1,2 %
VERDIPAPIRFONDET DNB SMB	780 000	0,8 %
J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	750 000	0,8 %
VERDIPAPIRFONDET OMEGA INVESTMENT	578 000	0,6 %
FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELI	561 300	0,6 %
BANAN	550 000	0,6 %
Sum 20 største aksjonærer	81 360 090	86,8 %
Øvrige aksjonærer	12 405 598	13,2 %
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 0,1 prosent høyere ved utgangen av tredje kvartal 2014 enn tre måneder tidligere, og 3,4 prosent høyere enn ved utgangen av tredje kvartal 2013.

Prisutviklingen var positiv i Selvaag Boligs kjerneområder, med unntak av Stavanger og Trondheim. I Oslo med Bærum økte prisene med 1,4 prosent i kvartalet og var 4,5 prosent høyere enn ved utgangen av tredje kvartal 2013. I Akershus utenom Bærum økte prisene med 1,4 prosent og var 2,9 prosent høyere enn for ett år siden. Prisene i Bergen økte med 2,1 og var 4,9 prosent høyere enn for ett år siden. I Stavanger og Trondheim falt prisene med henholdsvis 0,9 prosent og 1,7 prosent og var 0,9 prosent lavere og 2,5 prosent høyere enn på samme tid i 2013.

Bruktboligomsetningen i kvartalet var høy og på nivå med samme periode i 2013. Ifølge Eiendomsverdi ble lageret av usolgte bruktboliger redusert i Selvaag Boligs kjerneområder Stor-Oslo og Bergen. Lageret i disse områdene er på svært lave nivåer sammenlignet med de ti siste årene. I kjerneområdet Trondheim er bruktboliglageret også lavt. I og rundt Stavanger er derimot lageret av bruktboliger høyt og over gjennomsnittet for de ti siste årene.

Selvaag Boligs nyboligsalg var godt i perioden med 259 solgte boliger i kvartalet mot 255 i andre kvartal 2014, 139 i første kvartal 2014 og 236 i tilsvarende periode i 2013. Verdien på de solgte boligene i tredje kvartal 2014 var 46 prosent høyere enn i samme periode i fjor. Økningen i verdi skyldes i hovedsak at 95 av de 236 boligene som ble solgt i tredje kvartal 2013 var studentboliger med en gjennomsnittsverdi på 700 000 kroner.

Selvaag Bolig bygger fortrinnsvis leiligheter og delte boliger. Salget av boliger i prisklassen to til fire millioner kroner har vært spesielt godt. Markedet for dyrere boliger tok seg også opp i perioden.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q3 2014	Q3 2013	9M 2014	9M 2013	2013
Salgsinntekter	751 680	661 258	1 776 246	1 770 872	2 133 271
Øvrige inntekter	12 999	15 490	42 549	50 518	63 693
Sum driftsinntekter	764 679	676 748	1 818 795	1 821 390	2 196 964
Prosjektkostnader	-628 348	-535 727	-1 507 189	-1 393 502	-1 709 646
Lønns- og personalkostnader	-14 732	-21 835	-52 966	-63 838	-87 656
Avskrivninger	-5 112	-5 518	-15 509	-16 741	-22 089
Andre driftskostnader	-26 844	-28 772	-82 120	-87 185	-121 116
Øvrige gevinster (tap), netto	0	104	0	104	-419
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	502	471	27 958	10 484	10 933
Sum driftskostnader	-674 533	-591 277	-1 629 825	-1 550 678	-1 929 993
Driftsresultat	90 146	85 471	188 970	270 712	266 971
Finansinntekter	4 731	6 667	11 243	13 879	16 419
Finanskostnader	-10 585	-12 749	-27 908	-41 017	-46 402
Netto finanskostnader	-5 854	-6 082	-16 665	-27 138	-29 983
Resultat før skatt	84 292	79 389	172 305	243 574	236 988
Skattekostnad	-23 439	-20 329	-46 713	-64 308	-51 408
Resultat etter skatt	60 853	59 060	125 592	179 266	185 580
Øvrige resultatelementer					
Omregningsdifferanser	35	-65	18	-97	-115
Totalresultat for perioden	60 888	58 995	125 610	179 169	185 465

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	89	8 972	1 200	16 719	21 398
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	60 764	50 088	124 392	162 547	164 182

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	89	8 972	1 200	16 719	21 398
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	60 799	50 023	124 410	162 450	164 067

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,65	0,53	1,33	1,73	1,75
--	------	------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q3 2014	Q2 2014	Q3 2013	2013
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Goodwill		383 376	383 376	383 376	383 376
Andre immaterielle eiendeler		36 926	41 652	55 934	51 106
Varige driftsmidler		7 904	3 971	5 341	4 914
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		144 017	170 926	143 515	150 705
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		17 320	14 451	11 642	12 251
Andre anleggsmidler		108 204	158 042	154 482	154 336
Sum anleggsmidler		697 747	772 418	754 290	756 688
Omløpsmidler					
Varelager (eiendom)	5	4 550 052	4 581 956	3 865 189	4 283 850
Kundefordringer		162 879	115 231	444 693	107 015
Andre kortsiktige fordringer		128 983	141 914	86 350	235 254
Kontanter og kontantekvivalenter		776 975	753 981	552 915	587 042
Sum omløpsmidler		5 618 888	5 593 082	4 949 147	5 213 161
SUM EIENDELER		6 316 635	6 365 500	5 703 437	5 969 849
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 313 800	2 253 001	2 234 650	2 236 268
Ikke-kontrollerende interesser		23 918	23 829	27 039	22 718
Sum egenkapital		2 337 718	2 276 830	2 261 689	2 258 986
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Pensjonsforpliktelser		1 184	1 183	372	1 183
Forpliktelse ved utsatt skatt		200 873	177 291	170 629	154 097
Avsetninger		92 581	92 580	92 112	92 578
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		8 290	8 290	20 221	10 269
Langsiktig rentebærende gjeld		2 295 047	2 470 037	1 831 174	2 116 176
Sum langsiktig gjeld		2 597 974	2 749 381	2 114 508	2 374 303
Kortsiktig gjeld					
Kortsiktig rentebærende gjeld		728 102	595 757	755 505	669 039
Leverandørgjeld		81 240	157 172	107 760	115 157
Betalbar skatt		1 285	1 285	923	2 255
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		570 315	585 075	463 052	550 109
Sum kortsiktig gjeld		1 380 943	1 339 289	1 327 240	1 336 560
Sum gjeld		3 978 917	4 088 670	3 441 748	3 710 863
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6 316 635	6 365 500	5 703 437	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	-	-	-	-	-	124 392	124 392	1 200	125 592
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	18	-	-	18	-	18
EGENKAPITAL PER 30. SEPTEMBER 2014	187 511	1 394 857	700 629	1 097	3 528	26 176	2 313 798	23 918 *)	2 337 717

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 ekstern garantist	-	-	-	-	-	-	-	-64 101	-64 101
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	162 547	162 547	16 719	179 266
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-97	-	-	-97	-	-97
EGENKAPITAL PER 30. SEPTEMBER 2013	187 511	1 394 857	700 629	1 097	3 528	-52 972	2 234 650	27 039 *)	2 261 689
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-9 000	-9 000
<i>Totalresultat for resten av året:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	1 635	1 635	4 679	6 314
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-18	-	-	-18	-	-18
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)

	Q3 2014	Q3 2013	9M 2014	9M 2013	2013
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER					
Resultat før skatt	84 292	79 389	172 305	243 574	236 988
Betalt skatt	-	-	-970	-	-
Avskrivninger	5 112	5 518	15 509	16 741	22 089
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-104	-	-104	419
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-502	-471	-27 958	-10 484	-10 933
Endring i varelager (eiendom)	51 028	62 060	-212 483	57 586	-361 075
Endring i kundefordringer	-47 648	-343 688	-55 864	-245 920	91 758
Endring i leverandørgjeld	-75 932	-36 047	-33 917	-73 450	-66 053
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler	60 968	-5 965	147 371	163 013	12 492
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld	-20 676	24 163	12 123	105 846	178 265
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	56 643	-215 145	16 117	256 802	103 950
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	1 000	-	2 939	2 939
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-4 356	-541	-4 356	-1 934	-2 500
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrullet kontanter avhendet	-	507	-	507	507
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrullet kontanter overtatt	-	-	-48	-	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-	-	-10 770	-33 305	-43 305
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	-	-	-	41 961	42 961
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer	-	-	-	-10 008	-10 008
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	27 411	12 304	45 417	51 184	58 193
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	23 055	13 270	30 243	51 344	48 787
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	289 111	248 424	1 129 782	1 217 399	1 642 843
Nedbetaling av gjeld	-345 814	-191 407	-939 330	-1 253 134	-1 480 042
Netto endring i kassekreditt	-	-	-	-213 384	-213 384
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-	-	-46 878	-	-
Utbetaling av overskuddsdeling og utbytte til ikke-kontrollerende interesser i datterselskaper	-	-9 244	-	-64 101	-73 101
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-56 703	47 773	143 574	-313 220	-123 684
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	22 995	-154 102	189 934	-5 074	29 053
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	753 981	707 017	587 042	557 989	557 989
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	776 975	552 915	776 975	552 915	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 allokteres ikke til de definerte segmentene ettersom denne typen aktiviteter styres av en sentral finansavdeling som håndterer konsernets likviditetssituasjon.

For kvartalet

Tredje kvartal 2014	Boligutvikling				
	Resten av				Total
	Stor-Oslo	Norge	Utland	Øvrig	
(beløp i 1 000 kroner)					
Driftsinntekter	516 359	201 923	861	4 375	723 518
Prosjektkostnad	-392 182	-169 434	-	-186	-561 802
Andre driftskostnader	-8 723	-6 350	-992	-25 627	-41 692
EBITDA (løpende avregning)	115 454	26 139	-131	-21 438	120 024
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	115 454	26 139	-131	-21 438	120 024
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-512 802	-203 046	-	-	-715 848
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	683 048	72 346	-	-	755 394
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	397 013	171 173	-	-	568 186
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-578 927	-54 075	-	-	-633 002
Avskrivninger	-	-	-	-5 112	-5 112
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-134	845	-209	-	502
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	103 652	13 382	-340	-26 550	90 146
Enheter i produksjon	823	524	-	I/A	1 347
Overleverte enheter	256	21	2	I/A	279
Tredje kvartal 2013					
	Boligutvikling				
	Resten av				Total
	Stor-Oslo	Norge	Utland	Øvrig	
(beløp i 1 000 kroner)					
Driftsinntekter	433 211	174 389	684	5 390	613 674
Prosjektkostnad	-331 144	-126 596	-	-873	-458 613
Andre driftskostnader	-10 412	-5 809	-555	-33 832	-50 608
EBITDA (løpende avregning)	91 655	41 984	129	-29 315	104 453
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	91 655	41 984	129	-29 315	104 453
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-392 390	-173 365	-	-	-565 755
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	211 552	417 279	-	-	628 831
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	296 932	132 166	-	-	429 098
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-153 904	-352 309	-	-	-506 213
Avskrivninger	-	-	-	-5 518	-5 518
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	1 806	-1 162	-173	-	471
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	104	104
Driftsresultat	55 651	64 593	-44	-34 729	85 471
Enheter i produksjon	977	263	39	I/A	1 279
Overleverte enheter	95	92	-	I/A	187

Per 30. Sept 2014

(beløp i 1 000 kroner)	Boligutvikling				Total
	Stor-Oslo	Norge	Utland	Øvrig	
Driftsinntekter	1 569 480	653 637	1 829	17 245	2 242 191
Prosjektkostnad	-1 209 835	-530 594	-	-1 606	-1 742 035
Andre driftskostnader	-25 622	-16 247	-2 198	-91 341	-135 408
EBITDA (løpende avregning)	334 023	106 796	-369	-75 702	364 748

Avstemming EBITDA til Driftsresultat:

EBITDA (løpende avregning)	334 023	106 796	-369	-75 702	364 748
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 551 187	-575 160	-	-	-2 126 347
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 491 741	209 594	-	-	1 701 335
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 207 430	465 780	-	-	1 673 210
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 264 681	-171 747	-	-	-1 436 428
Avskrivninger	-	-	-	-15 509	-15 509
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-746	2 597	26 107	-	27 958
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	216 580	37 860	25 738	-91 211	188 970
Enheter i produksjon	823	524	-	I/A	1 347
Overleverte enheter	503	55	37	I/A	595

Per 30. Sept 2013

(beløp i 1 000 kroner)	Boligutvikling				Total
	Stor-Oslo	Norge	Utland	Øvrig	
Driftsinntekter	1 349 743	472 937	1 624	20 379	1 844 683
Prosjektkostnad	-1 001 623	-348 802	-	-3 780	-1 354 205
Andre driftskostnader	-34 640	-12 118	-1 412	-102 854	-151 024
EBITDA (løpende avregning)	313 480	112 017	212	-86 255	339 454

Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:

EBITDA (løpende avregning)	313 480	112 017	212	-86 255	339 454
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 255 009	-468 771	-	-	-1 723 780
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 048 611	651 880	-	-	1 700 491
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	946 554	354 843	-	-	1 301 397
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-804 273	-536 424	-	-	-1 340 697
Avskrivninger	-	-	-	-16 741	-16 741
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	2 283	8 750	-549	-	10 484
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	104	104
Driftsresultat	251 646	122 295	-337	-102 892	270 712
Enheter i produksjon	977	263	39	I/A	1 279
Overleverte enheter	390	179	-	I/A	569

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)	Q3 2014	Q2 2014	Q3 2013	2013
Råtomt	1 673 396	1 653 733	1 778 448	1 753 368
Prosjekter under utvikling	2 740 648	2 790 769	1 881 577	2 398 847
Ferdigutviklede enheter	136 009	137 454	205 164	131 635
Regnskapsført verdi	4 550 052	4 581 956	3 865 189	4 283 850

6. Prosjektkostnader og EBITDA

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

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2014	Q3 2013	9M 2014	9M 2013	2013
Prosjektkostnader	-628 348	-535 727	-1 507 189	-1 393 502	-1 709 646
hvorav:					
Finanskostnader	-29 571	-18 578	-62 324	-52 561	-58 702
Øvrige prosjektkostnader	-598 777	-517 149	-1 444 865	-1 340 941	-1 650 944

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2014	Q3 2013	9M 2014	9M 2013	2013
EBITDA	95 258	90 989	204 479	287 453	289 060
EBITDA-margin	12,5 %	13,4 %	11,2 %	15,8 %	13,2 %
EBITDA justert (ekskl. finanskostnader)	124 829	109 567	266 803	340 014	347 762
EBITDA-margin justert (ekskl. finanskostnader)	16,3 %	16,2 %	14,7 %	18,7 %	15,8 %

SELVAAG BOLIG



For mer informasjon:

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

Sverre Molvik, finansdirektør Selvaag Bolig ASA
Telefon: +47 401 00 585, e-post: smo@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 Ullern i Oslo.

www.selvaagbolig.no/investor