

Q3
2015

Rapport for tredje kvartal



SELVAAG BOLIG

Start Hjem Pluss

Hovedpunkter i tredje kvartal 2015

- Driftsinntekter NOK 778 millioner (765) i tredje kvartal
- EBITDA justert* NOK 134 millioner (125) og ordinært EBITDA-resultat NOK 111 millioner (95)
- 208 enheter solgt (259) og 205 enheter lagt ut for salg (197)
- Igangsatt bygging av 204 enheter (203)
- Ferdigstilt 172 enheter (274) og overlevert 202 enheter (279)
- Totalt 1 426 enheter under bygging (1 347), hvorav 78 prosent er solgt (76), med samlet salgsverdi på NOK 5 077 millioner (5 159) ved utgangen av kvartalet
- Bokført egenkapital tilsvarende NOK 27,2 per aksje (24,7)
- Utbytte for første halvår 2015 på NOK 0,70 per aksje vedtatt og utbetalt etter kvartalets utløp

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

* EBITDA justert er fratrullet finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2015	Q3 2014	9M 2015	9M 2014	2014
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter	778 442	764 679	2 364 091	1 818 795	2 945 246
EBITDA	110 867	95 257	333 033	204 479	386 917
EBITDA justert*	134 122	124 829	405 686	266 803	488 593
Driftsresultat	104 748	90 146	315 105	188 970	365 712
Resultat før skatt	95 364	84 292	290 590	172 305	348 706
Kontantstrøm fra drift	279 695	56 643	316 602	16 117	187 251
Netto kontantstrøm	334 385	22 995	238 663	189 934	-21 112
Rentebærende gjeld	2 810 536	3 023 149	2 810 536	3 023 149	2 711 919
Totale eiendeler	6 485 965	6 316 635	6 485 965	6 316 635	6 214 244
Egenkapital	2 560 164	2 337 718	2 560 164	2 337 718	2 457 298
EK-grad	39,5 %	37,0 %	39,5 %	37,0 %	39,5 %
Resultat per aksje i kroner	0,76	0,65	2,28	1,33	2,70
Segmentrapportering:					
Driftsinntekter	825 622	723 518	2 510 868	2 242 191	3 113 210
EBITDA**	122 170	120 024	387 737	364 748	495 436
EBITDA-margin	14,8 %	16,6 %	15,4 %	16,3 %	15,9 %
Nøkkeltall:					
Antall solgte enheter	208	259	726	653	886
Antall igangsatte enheter	204	203	687	477	757
Antall overleverte enheter	202	279	658	595	861
Antall ferdigstilte enheter	172	274	570	604	923

* EBITDA justert er fratrullet 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 2015	Q3 2014	9M 2015	9M 2014	2014
Sum driftsinntekter	778 442	764 679	2 364 091	1 818 795	2 945 246
Prosjektkostnader	-623 850	-628 348	-1 892 506	-1 507 189	-2 371 797
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-59 194	-46 687	-176 197	-150 594	-236 659
Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og øvrige gevinster (tap)	9 350	502	19 717	27 958	28 922
Sum driftskostnader	-673 694	-674 533	-2 048 986	-1 629 825	-2 579 534
Driftsresultat	104 748	90 146	315 105	188 970	365 712
Netto finansposter	-9 384	-5 854	-24 515	-16 665	-17 006
Resultat før skatt	95 364	84 292	290 590	172 305	348 706
Skattekostnad	-25 860	-23 439	-78 766	-46 713	-94 175
Resultat etter skatt	69 504	60 853	211 824	125 592	254 531

Resultat tredje kvartal 2015

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 778,4 millioner i tredje kvartal 2015 (764,7). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 762,8 millioner (751,7), mens øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie av næringslokaler.

Det ble overlevert 202 boliger i perioden (279), hvorav 201 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (278).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 623,9 millioner i kvartalet (628,3), hvorav NOK 23,3 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (29,6). De samlede prosjektkostnadene var i hovedsak byggekostnader fra overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra prosjekter som ikke kvalifiserte for aktivering som varelager.

Driftskostnader uten prosjektkostnader og resultatandeler fra tilknyttede selskaper utgjorde NOK 59,2 millioner i perioden (46,7). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 23,1 millioner (14,7) inkludert avsetninger for bonus på NOK 3,0 millioner (2,8). Det ble balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under oppføring på til sammen NOK 7,1 millioner (8,6) i kvartalet. Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer. Videre utgjorde andre driftskostnader NOK 30,0 millioner kroner i perioden (26,8),

hvorav NOK 13,8 millioner (11,3) var salgs- og markedskostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter utgjorde NOK 9,4 millioner i kvartalet (0,5). Økningen skyldes hovedsakelig salg av et deleid prosjektselskap.

EBITDA justert for finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene ble NOK 134,1 millioner (124,8), tilsvarende en margin på 17,2 prosent (16,3). Ordinær EBITDA endte på NOK 110,9 millioner (95,3) i kvartalet, tilsvarende en margin på 14,2 prosent (12,5).

Konsernets samlede avskrivninger utgjorde NOK 6,1 millioner i perioden (5,1). Driftsresultatet endte dermed på NOK 104,8 millioner (90,1).

Netto finansposter var NOK -9,4 millioner i perioden (-5,9). Resultat før skatt i kvartalet endte på NOK 95,4 millioner (84,3).

Skattekostnaden for kvartalet var på NOK 25,9 millioner (23,4). Konsernets resultat etter skatt endte på NOK 69,5 millioner (60,9). Resultatet er fordelt med NOK 70,9

millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (60,8) og NOK -1,4 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,1).

Resultat første ni måneder 2015

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

I årets ni første måneder hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 2 364,1 millioner (1 818,8). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 2 307,4 millioner (1 697,5). Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie.

Det ble overlevert 658 boliger i perioden (595), hvorav 625 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (559).

Prosjektkostnader for årets ni første måneder utgjorde NOK 1 892,5 millioner (1 507,2). Dette var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivisering som varelager.

Driftskostnader uten prosjektkostnader og tilknyttede selskaper ble NOK 176,2 millioner i perioden (150,6). Periodens lønns- og personalkostnader utgjorde NOK 67,8 millioner (53,0) inkludert avsetninger for bonus på NOK 3,0 millioner (4,8). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 24,5 millioner på boliger under oppføring (28,2), kostnader som vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften var NOK 279,7 millioner i kvartalet (56,6). Økningen fra tilsvarende kvartal i fjor skyldes hovedsakelig innbetalinger fra overleverte enheter og økning i påløpte, ikke forfalte, utgifter. Fjoråret inneholdt negativ effekt fra økning i kundefordringer mot klientkonto hos oppgjørsformidler for overleverte boliger. Ofte vil innbetaling fra overleverte prosjekter skje i påfølgende kvartal fordi pengene står på meglers konto til tinglysning er klar.

I årets ni første måneder hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 316,6 millioner (16,1). Økningen fra fjoråret skyldes hovedsakelig flere overleverte enheter og positivt bidrag fra nedgang i kundefordringer.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 28,7 millioner i kvartalet (23,1). Innbetalingene gjelder salg av andeler i, samt utbytte, fra deleide virksomheter.

I årets første ni måneder var kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK -20,8 millioner (30,2).

Sammendratt kontantstrøm

Andre driftskostnader utgjorde NOK 90,5 millioner (82,1). Av dette utgjorde salgs -og markeds kostnader NOK 37,7 millioner (36,0).

Andel av resultat fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 19,7 millioner (28,0). Nedgangen skyldes hovedsakelig at et stort deleid prosjekt i Stockholm ble overlevert og bokført i fjor.

EBITDA endte på NOK 333,0 millioner (204,5) for årets ni første måneder, tilsvarende en margin på 14,1 prosent (11,2).

Konsernets driftsresultat for årets ni første måneder endte på NOK 315,1 millioner (189,0). Netto finansposter utgjorde NOK -24,5 millioner i perioden (-16,7).

Resultat før skatt ble NOK 290,6 millioner (172,3). Skattekostnaden utgjorde NOK 78,8 millioner (46,7), slik at konsernets resultat etter skatt endte på NOK 211,8 millioner (125,6). Resultatet er fordelt med NOK 213,5 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (124,4) og NOK -1,7 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (1,2).

Utbetalingene gjelder investering i den deleide virksomheten Sinsenveien 45-49 AS, økte investeringer i eksisterende deleide virksomheter, samt kjøp av inventar og utstyr. Disse ble delvis motvirket av salg av andeler i deleid virksomhet.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var på NOK 26,0 millioner i kvartalet (-56,7), noe som tilsvarer netto opptrekk av byggelån.

I årets ni første måneder var netto kontantstrøm fra finansaktivitetene NOK -57,1 millioner (143,6). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes økt utbytte for 2014 sammenlignet med 2013 og nedbetaling av gjeld fra overleverte prosjekter i år, samt nedbetaling av kassekreditt på NOK 55,0 millioner.

Konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter var NOK 804,6 millioner ved utgangen av perioden (777,0), opp NOK 334,4 millioner i kvartalet.

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2015	Q3 2014	9M 2015	9M 2014	2014
Resultat før skatt	95 364	84 292	290 590	172 305	348 706
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	279 695	56 643	316 602	16 117	187 251
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	28 704	23 055	-20 834	30 243	-5 678
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	25 986	-56 703	-57 105	143 574	-202 685
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	334 385	22 995	238 663	189 934	-21 112
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	470 208	753 981	565 930	587 042	587 042
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	804 593	776 976	804 593	776 975	565 930

Finansiell stilling

Ved utgangen av kvartalet var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 663,3 millioner mot NOK 4 695,3 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 550,1 millioner på samme tid i fjor. Nedgangen i kvartalet skyldes hovedsakelig overleverte boliger. Høy byggeaktivitet reduserte effekten. Ferdigstilte boliger ble redusert til NOK 207,4 millioner, sammenlignet med NOK 278,1 millioner i forrige kvartal. Nedgangen skyldes overleverte boliger. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Egenkapitalen utgjorde NOK 2 560,2 millioner ved utgangen av perioden (2 337,7), tilsvarende en egenkapitalandel på 39,5 prosent (37,0). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 112,5 millioner i utbytte i andre kvartal (46,9). Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 13,1 millioner (23,9) av egenkapitalen. Nedgangen skyldes hovedsakelig utdelinger til ikke-kontrollerende aksjonærer på NOK 9,2 millioner i fjor.

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 594,7 millioner (570,3). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 281,8 millioner (325,3).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av kvartalet utgjorde NOK 2 810,5 millioner (3 023,1) hvorav

NOK 2 470,1 millioner var langsiktig (2 295,0) og NOK 340,4 millioner kortsiktig (728,1). Redusert andel kortsiktig gjeld i løpet av kvartalet skyldes nedbetaling av gjeld i ferdigstilte prosjekter.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 991,5 millioner (1 081,9). Lånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

Per 30. september 2015 hadde konsernet to ubenyttede kassakredittfasiliteter, hver på NOK 150,0 millioner.

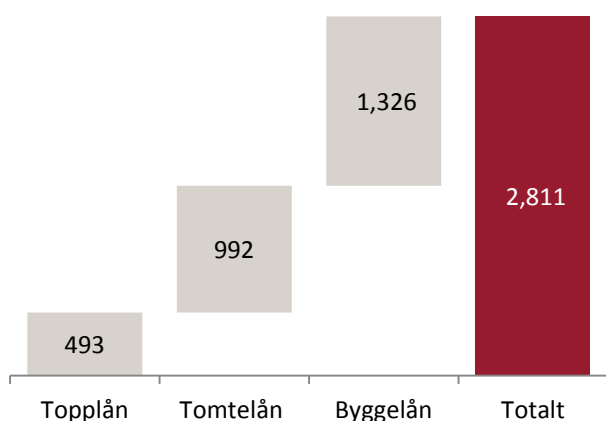
Konsernet har et usikret obligasjonslån på NOK 500 millioner, notert på Oslo Børs i tredje kvartal 2013. Lånet har fem års løpetid og kvartalsvis rentebetaling fra og med 27. september 2013. Lånerenten er tremåneders NIBOR pluss 475 basispunkter. Låneavtalen stiller betingelser om at konsernet må 1) ha minimum 25,0 prosent egenkapitalgrad frem til slutten av juni 2017, og deretter 27,5 prosent frem til forfall i juni 2018, og 2) ha en salgsgrad på minimum 60 prosent for boliger i produksjon. Per 30. september 2015 var begge kravene overholdt med egenkapitalgrad og salgsgrad på henholdsvis 39,5 og 78,0 prosent. I september 2015 godkjente obligasjonseierne i et obligasjonseiermøte en endring i låneavtalens utbyttebestemmelse som gav Selvaag Bolig mulighet til å utbetale utbytte mer enn en gang i året.

Netto rentebærende gjeld

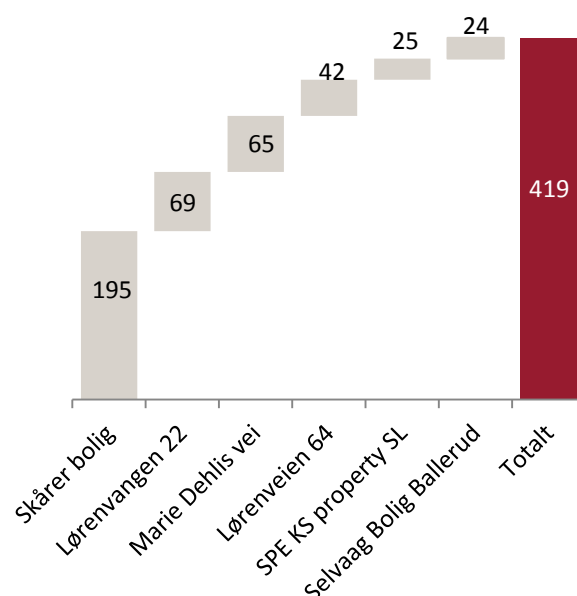
(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2015	Q2 2015	Q3 2014	2014
Langsiktig rentebærende gjeld	2 470 111	2 018 509	2 295 047	1 752 401
Kortsiktig rentebærende gjeld	340 425	748 905	728 102	959 518
Kontanter og kontantekvivalenter	-804 593	-470 208	-776 975	-565 930
Netto rentebærende gjeld	2 005 943	2 297 206	2 246 174	2 145 989

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 2015 hadde konsernet topplån på NOK 493 millioner, tomtelån på NOK 992 millioner og byggelån på NOK 1 326 millioner. Topplånet besto av en obligasjon bokført til netto amortisert kost på NOK 493 millioner.

Per 30. september 2015 ble rentene knyttet til tomtelån på NOK 573 millioner aktivert, mens renter knyttet til tomtelån på NOK 419 millioner ble belastet resultatet.

Lån der rentekostnaden belastes over resultatet (NOKm)**Rentebærende gjeld per 30.9.2015 (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. Byggelånsrenter aktiveres i byggeperioden og belaster varekostnaden på samme måte.



Driftsrapportering

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

Segmenter tredje kvartal 2015

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q3 15	Q3 14	Q3 15	Q3 14	Q3 15	Q3 14
Boligutvikling	819 000	719 143	153 524	141 462	129 342	122 963
Øvrig	6 622	4 375	-31 354	-21 438	-21 996	-22 919
IFRS justeringer	-47 180	41 161	-11 303	-24 766	-2 598	-9 898
Sum konsern	778 442	764 679	110 867	95 258	104 748	90 146

Segmenter første 9 mnd 2015

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	9M 15	9M 14	9M 15	9M 14	9M 15	9M 14
Boligutvikling	2 492 265	2 224 946	482 940	440 450	417 449	379 928
Øvrig	18 603	17 245	-95 203	-75 702	-87 982	-80 262
IFRS justeringer	-146 777	-423 396	-54 704	-160 269	-14 362	-110 696
Sum konsern	2 364 091	1 818 795	333 033	204 479	315 105	188 970

Boligutvikling

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

Driftsinntektene utgjorde NOK 819,0 millioner i tredje kvartal (719,1). Inntektene kommer fra totalt 38 prosjekter som er i produksjon, samt salg av tomter for NOK 42,6 millioner.

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader,

som er direkte relatert til prosjektene endte i kvartalet på NOK 665,5 millioner (577,7). 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 153,5 millioner i perioden (141,5), tilsvarende en resultatmargin på 18,7 (19,7).

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 til boligutviklingssegmentet.

I tredje kvartal ble driftsinntektene i segmentet NOK 6,6 millioner (4,4), mens driftskostnadene utgjorde NOK 38,0 millioner (25,8). Det er i hovedsak ledelse og administrasjon, samt markedsføring som driver kostnadene. EBITDA endte dermed på NOK -31,4 millioner (-21,4).

Operasjonell gjennomgang

Drift

I løpet av kvartalet ble det solgt 208 boliger med en samlet verdi på NOK 750 millioner kroner. Boligmarkedet var spesielt sterkt i Stor-Oslo hvor Selvaag Bolig i dag har hovedtyngden av prosjektene.

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

Det er stor aktivitet i konsernet og det ble igangsatt bygging av 204 boliger i tredje kvartal.

Prosjekter

Konsernet har prosjekter i Oslo, Lørenskog, Moss, Oppegård, Stavanger, Sandnes, Sola, Tønsberg, Trondheim, Bergen,

Tromsø, og Stockholm. I Stockholm var det imidlertid ingen prosjekter under bygging i tredje kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

	Q3 14	Q4 14	Q1 15	Q2 15	Q3 15
Antall solgte enheter	259	233	308	210	208
Antall igangsatte enheter	203	280	284	199	204
Antall ferdigstilte enheter	274	319	208	190	172
Antall overleverte enheter	279	266	224	232	202
Antall enheter under bygging	1 347	1 308	1 384	1 394	1 426
Andel solgte enheter under bygging	76 %	77 %	81 %	80 %	78 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	18	39	40	31	25
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	5 159	4 689	4 968	4 909	5 077

Kjøp og salg av eiendom

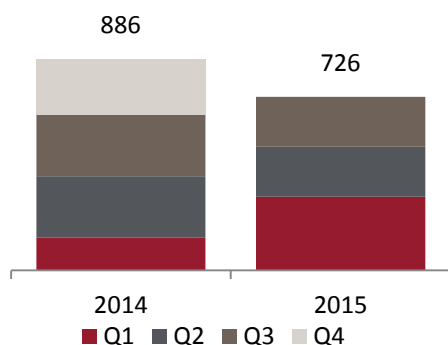
Selskapet har i kvartalet solgt en deleid tomt på Fredensborg i Oslo. Tomten hadde et potensial på ca. 25 boliger (Selvaag Boligs eierandel). Konsernledelsen i selskapet besluttet å

avhende tomten, ettersom selskapet prioriterer tomter som gir større volum av boliger.

Markedsutvikling

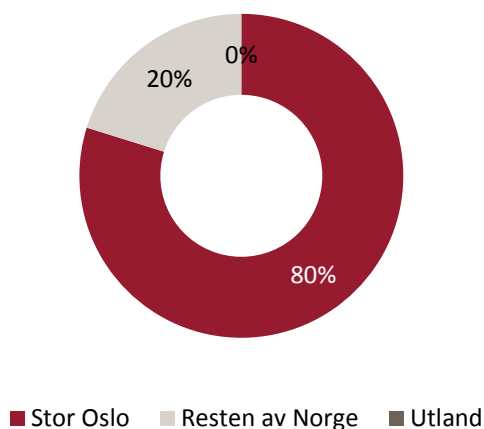
I tredje kvartal 2015 solgte Selvaag Bolig 208 enheter (259). Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter.

Antall solgte enheter



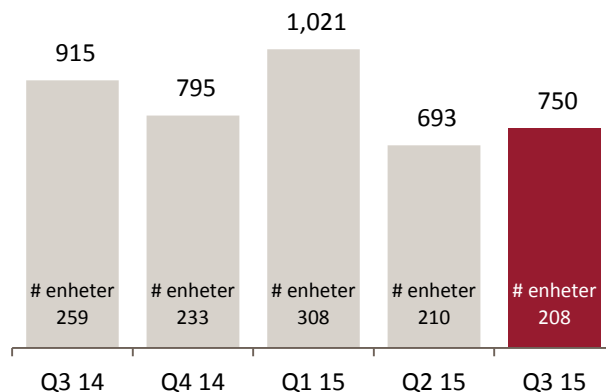
Det totale salget på 208 enheter i tredje kvartal fordelte seg på 166 enheter i Stor-Oslo og 42 enheter i resten av Norge.

Salgsallokering



Den samlede salgsverdien av de 208 enhetene som ble solgt i kvartalet var NOK 750 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 259 enheter til en verdi av NOK 915 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I perioden hadde Selvaag Bolig salgsstart på fem prosjekter som til sammen omfattet 205 boliger (197).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Nyhamn	70	Leiligheter	Bergen
Løren 5	52	Leiligheter	Stor-Oslo
Moss	33	Leiligheter	Stor-Oslo
Ormerudveien	22	Rekkehus	Stor-Oslo
Lørenskog Stasjonsby	28	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	205		

Det ble igangsatt bygging av 204 (203) enheter i løpet av kvartalet. Det kan være store variasjoner i antall igangsettelsler fra kvartal til kvartal. Igangsettelsler skjer først når 60 prosent av verdien i et prosjekt er solgt.

Igangsatte boliger (# enheter)

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Lade Alle - bygg G	40	Leilighet	Trondheim
Lade Alle - bygg F	27	Leilighet	Trondheim
Økern Torgvei 30 - bygg C	104	Leilighet	Stor-Oslo
Nyhamn - B2	33	Leilighet	Bergen
Totalt	204		

Ved utgangen av tredje kvartal 2015 hadde Selvaag Bolig 1 426 enheter (1 347) under bygging. De 1 426 enhetene under bygging fordelte seg på 814 enheter i Stor-Oslo og 612 i resten av Norge.

Ordreservene, det vil si salgsverdien på de 1 426 enhetene som var under bygging ved utgangen av tredje kvartal (1 347), var på NOK 5 077 millioner (5 159).

Det ble i løpet av perioden ferdigstilt 172 enheter (274) og overlevert 202 enheter (279) inkludert tidligere ferdigstilte

enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på de fire prosjektene Jaasund, Kornmoenga, Lillohøyden og Lørenskog Stasjonsby. Det var 25 (18) ferdigstilte ikke solgte enheter ved utgangen av kvartalet. Av de overleverte enhetene var 201 (278) i konsoliderte projektselskaper og 1 i et deleid projektselskap (1).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Jaasund Bolig I	4	Rekkehus	Rogaland
Kornmoenga	11	Rekkehus	Stor-Oslo
Lillohøyden	89	Leilighet	Stor-Oslo
Lørenskog Stasjonsby	68	Leilighet	Stor-Oslo
Totalt	172		

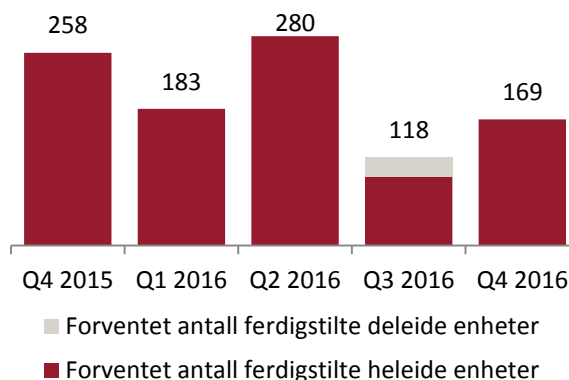
Basert på forventet fremdrift i prosjektene forventes det ferdigstilt 828 enheter i 2015.

Aksjeinformasjon

Ved utgangen av tredje kvartal 2015 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i selskapet, fordelt på 1 958 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte tilsammen 84,7 prosent av utestående aksjer. Største aksjonær var Selvaag Gruppen, med en eierandel på 53,5 prosent.

Forventet antall ferdigstilte enheter



20 største aksjonærer per 30.09.2015

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG GRUPPEN AS	50 180 087	53,5 %
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	5 546 260	5,9 %
MP PENSJON PK	2 477 321	2,6 %
TAIGA INVESTMENT FUN	2 243 819	2,4 %
PARETO AS	2 065 624	2,2 %
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL	1 949 691	2,1 %
US BK EVERMORE GLO VAL FUND	1 489 383	1,6 %
J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	1 442 874	1,5 %
STOREBRAND NORGE I	1 332 351	1,4 %
THE BANK OF NEW YORK MELLON	1 240 611	1,3 %
VERDIPAPIRFONDET DELPHI NORDEN	1 227 172	1,3 %
DELPHI KOMBINASJON	1 213 502	1,3 %
HOLTA INVEST AS	1 200 000	1,3 %
STATE STREET BANK AND TRUST CO.	1 071 202	1,1 %
VERDIPAPIRFONDET PARETO INVESTMENT	939 000	1,0 %
UTHALDEN A/S	839 512	0,9 %
STOREBRAND VERDI	799 523	0,9 %
FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELI	779 592	0,8 %
HOLBERG NORDEN	770 000	0,8 %
ANAXO CAPITAL AS	613 368	0,7 %
Sum 20 største aksjonærer	79 420 892	84,7 %
Øvrige aksjonærer	14 344 796	15,3 %
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 selskapets

årsrapport 2014 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

Boligmarkedet

Boligprisene fortsatte oppgangen i tredje kvartal 2015. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var boligprisene i gjennomsnitt 1,2 prosent høyere ved utgangen av tredje kvartal 2015 enn tre måneder tidligere, og 6,1 prosent høyere enn ved utgangen av tredje kvartal 2014. Prisutviklingen i kvartalet har vært positiv i alle Selvaag Boligs kjerneområder bortsett fra Rogaland. I Oslo med Bærum økte prisene med 2,1 prosent i kvartalet og var 10,3 prosent høyere enn ved utgangen av tredje kvartal 2014. I Akershus utenom Bærum økte prisene med 1,6 prosent og var 8,9 prosent høyere enn for ett år siden. I Stavanger falt prisene med 1,9 prosent og var 5,3 prosent lavere enn på samme tid i 2014. Prisene i Bergen økte med 0,7 prosent og prisutviklingen i Trondheim var på 1,6 prosent. Disse var henholdsvis 7,4 og 7,1 prosent høyere enn for ett år siden.

Statistikk fra Eiendomsverdi viser at bruktboligmarkedet preges av høy etterspørsel og lavt tilbud, spesielt i Selvaag Boligs kjerneområder med unntak av Rogaland.

I tredje kvartal solgte Selvaag Bolig 208 enheter med en samlet verdi på 750 millioner kroner.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q3 2015	Q3 2014	9M 2015	9M 2014	2014
Salgsinntekter	762 810	751 680	2 321 616	1 776 246	2 887 604
Øvrige inntekter	15 632	12 999	42 475	42 549	57 642
Sum driftsinntekter	778 442	764 679	2 364 091	1 818 795	2 945 246
Prosjektkostnader	-623 850	-628 348	-1 892 506	-1 507 189	-2 371 797
Lønns- og personalkostnader	-23 109	-14 732	-67 806	-52 966	-82 868
Avskrivninger	-6 119	-5 112	-17 928	-15 509	-21 205
Andre driftskostnader	-29 966	-26 844	-90 463	-82 120	-132 586
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-3 482
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	9 350	502	19 717	27 958	32 404
Sum driftskostnader	-673 694	-674 533	-2 048 986	-1 629 825	-2 579 534
Driftsresultat	104 748	90 146	315 105	188 970	365 712
Finansinntekter	3 882	4 730	6 533	11 242	21 215
Finanskostnader	-13 266	-10 584	-31 048	-27 907	-38 221
Netto finanskostnader	-9 384	-5 854	-24 515	-16 665	-17 006
Resultat før skatt	95 364	84 292	290 590	172 305	348 706
Skattekostnad	-25 860	-23 439	-78 766	-46 713	-94 175
Resultat etter skatt	69 504	60 853	211 824	125 592	254 531
Øvrige resultatelementer					
Omregningsdifferanser	3 602	35	3 561	18	-182
Totalresultat for perioden	73 106	60 888	215 385	125 610	254 349

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-1 427	89	-1 676	1 200	1 169
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	70 931	60 764	213 500	124 392	253 362

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-1 427	89	-1 676	1 200	1 169
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	74 533	60 799	217 061	124 410	253 180

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,76	0,65	2,28	1,33	2,70
--	------	------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q3 2015	Q2 2015	Q3 2014	2014
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Goodwill		383 376	383 376	383 376	383 376
Andre immaterielle eiendeler		18 399	22 999	36 926	32 199
Varige driftsmidler		21 420	22 644	7 904	17 395
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		192 321	208 971	144 017	156 723
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		16 103	18 327	17 320	17 679
Andre anleggsmidler		106 144	105 170	108 204	104 116
Sum anleggsmidler		737 763	761 487	697 747	711 488
Omløpsmidler					
Varelager (eiendom)	5	4 663 349	4 695 331	4 550 052	4 348 805
Kundefordringer		181 576	237 807	162 879	440 283
Andre kortsiktige fordringer		98 684	112 296	128 983	147 738
Kontanter og kontantekvivalenter		804 593	470 208	776 975	565 930
Sum omløpsmidler		5 748 202	5 515 642	5 618 888	5 502 756
SUM EIENDELER		6 485 965	6 277 129	6 316 635	6 214 244
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 547 112	2 472 579	2 313 800	2 442 570
Ikke-kontrollerende interesser		13 052	14 479	23 918	14 728
Sum egenkapital		2 560 164	2 487 058	2 337 718	2 457 298
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Pensjonsforpliktelser		2 187	2 187	1 184	2 187
Forpliktelse ved utsatt skatt		205 032	205 416	200 873	190 246
Avsetninger		92 578	92 578	92 581	92 578
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		9 314	8 250	8 290	8 627
Langsiktig rentebærende gjeld		2 470 111	2 018 509	2 295 047	1 752 401
Sum langsiktig gjeld		2 779 222	2 326 940	2 597 974	2 046 039
Kortsiktig gjeld					
Kortsiktig rentebærende gjeld		340 425	748 905	728 102	959 518
Leverandørgjeld		91 350	154 783	81 240	187 348
Betalbar skatt		120 139	94 285	1 285	56 500
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		594 665	465 158	570 315	507 541
Sum kortsiktig gjeld		1 146 579	1 463 131	1 380 943	1 710 907
Sum gjeld		3 925 801	3 790 071	3 978 917	3 756 946
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6 485 965	6 277 129	6 316 635	6 214 244

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av endringer i egenkapital

(beløp i 1 000 kroner)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innskutt kapital	Akkumulerte omregnings- differanser	Andre reserver	Tilbakeholdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke- kontrollerende interesser	Sum egen- kapital
EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2015	187 511	1 394 857	700 629	897	3 528	155 147	2 442 569	14 728 *)	2 457 298
Utbytte	-	-	-	-	-	-112 519	-112 519	-	-112 519
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	213 500	213 500	-1 676	211 824
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	3 561	-	-	3 561	-	3 561
EGENKAPITAL PER 30. SEPTEMBER 2015	187 511	1 394 857	700 629	4 458	3 528	256 128	2 547 111	13 052 *)	2 560 164

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	26 177	2 313 799	23 918	2 337 718

Overskuddsdeling til ekstern garantist	-	-	-	-	-	-	-	-159	-159
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-9 000	-9 000

Totalresultat for resten av året:

Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	128 970	128 970	-31	128 939
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-200	-	-	-200	-	-200
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2014	187 511	1 394 857	700 629	897	3 528	155 147	2 442 569	14 728	2 457 298

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 2015	Q3 2014	9M 2015	9M 2014	2014
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER					
Resultat før skatt	95 364	84 292	290 590	172 305	348 706
Betalt skatt	-	-	-	-970	-970
Avskrivninger	6 119	5 112	17 928	15 509	21 205
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	3 482
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-9 350	-502	-19 717	-27 958	-32 404
Endring i varelager (eiendom)	46 219	51 028	-273 471	-212 483	27 670
Endring i kundefordringer	56 231	-47 648	258 707	-55 864	-332 454
Endring i leverandørgjeld	-63 433	-75 932	-95 998	-33 917	71 332
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler	12 995	60 968	45 432	147 371	120 637
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld	135 550	-20 676	93 131	12 123	-39 953
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	279 695	56 643	316 602	16 117	187 251
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-	-	-	-
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-295	-4 356	-8 202	-4 356	-14 557
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter avhendet	-	-	-	-	-
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter overtatt	-	-	-	-48	2 184
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og tilknyttede virksomheter	24 180	-	24 180	-	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-	-	-41 881	-10 770	-38 928
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	2 969	-	3 219	-	-
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer	-	-	-	-	-
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	1 850	27 411	1 850	45 417	45 623
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	28 704	23 055	-20 834	30 243	-5 678
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	221 256	289 111	1 094 036	1 129 782	1 358 726
Nedbetaling av gjeld	-195 270	-345 814	-983 605	-939 330	-1 560 391
Netto endring i kassekreditt	-	-	-55 017	-	55 017
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-	-	-112 519	-46 878	-46 878
Utbetaling av overskuddsdeling og utbytte til ikke-kontrollerende interesser i datterselskaper	-	-	-	-	-9 159
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	25 986	-56 703	-57 105	143 574	-202 685
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	334 385	22 995	238 663	189 934	-21 112
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	470 208	753 981	565 930	587 042	587 042
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	804 593	776 976	804 593	776 975	565 930

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 2014.

Regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet samsvarer med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2014.

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 2014.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2014 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

4. Segmentinformasjon

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

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

Tredje kvartal 2015

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	819 000	6 622	825 622
Prosjektkostnad	-649 377	-1 000	-650 377
Andre driftskostnader	-16 099	-36 976	-53 075
EBITDA (løpende avregning)	153 524	-31 354	122 170
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	153 524	-31 354	122 170
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-767 498	-	-767 498
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	720 094	-	720 094
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	589 898	-	589 898
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-563 147	-	-563 147
Avskrivninger	-	-6 119	-6 119
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	9 350	-	9 350
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	142 221	-37 473	104 748
Enheter i produksjon	1 426	I/A	I/A
Overleverte enheter	202	I/A	I/A

Tredje kvartal 2014

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	719 143	4 375	723 518
Prosjektkostnad	-561 616	-186	-561 802
Andre driftskostnader	-16 065	-25 627	-41 692
EBITDA (løpende avregning)	141 462	-21 438	120 024
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	141 462	-21 438	120 024
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-715 848	-	-715 848
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	755 394	-	755 394
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	568 186	-	568 186
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-633 002	-	-633 002
Avskrivninger	-	-5 112	-5 112
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	502	-	502
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	116 694	-26 550	90 146
Enheter i produksjon	1 347	I/A	I/A
Overleverte enheter	279	I/A	I/A

Per 30. Sep 2015

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	2 492 265	18 603	2 510 868
Prosjektkostnad	-1 962 885	-1 977	-1 964 862
Andre driftskostnader	-46 440	-111 829	-158 269
EBITDA (løpende avregning)	482 940	-95 203	387 737
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	482 940	-95 203	387 737
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-2 386 385	-	-2 386 385
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 241 933	-	2 241 933
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 877 343	-	1 877 343
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 807 312	-	-1 807 312
Avskrivninger	-	-17 928	-17 928
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	19 718	-	19 718
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	428 237	-113 131	315 105
Enheter i produksjon	1 426	I/A	I/A
Overleverte enheter	658	I/A	I/A

Per 30. Sep 2014

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	2 224 946	17 245	2 242 191
Prosjektkostnad	-1 740 429	-1 606	-1 742 035
Andre driftskostnader	-44 067	-91 341	-135 408
EBITDA (løpende avregning)	440 450	-75 702	364 748
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	440 450	-75 702	364 748
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-2 126 347	-	-2 126 347
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 701 335	-	1 701 335
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 673 210	-	1 673 210
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 436 428	-	-1 436 428
Avskrivninger	-	-15 509	-15 509
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	27 958	-	27 958
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	280 178	-91 211	188 970
Enheter i produksjon	1 347	I/A	I/A
Overleverte enheter	595	I/A	I/A

5. Varelager - eiendom

Konsernet har tomter og bygg som utgjør eiendom og er ment for salg i ordinær virksomhet eller som er under bygging eller utvikling for slikt salg. Varelageret omfatter

dermed tomter, eiendom for videresalg, og eiendom under utvikling og bygging. Varelager vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2015	Q2 2015	Q3 2014	2014
Råtomt	1 814 067	1 871 218	1 673 396	1 614 382
Prosjekter under utvikling	2 641 930	2 546 007	2 740 647	2 360 274
Ferdigstilte enheter	207 352	278 106	136 009	374 149
Regnskapsført verdi	4 663 349	4 695 331	4 550 052	4 348 805

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 2015	Q3 2014	9M 2015	9M 2014	2014
Prosjektkostnader	-623 850	-628 348	-1 892 506	-1 507 189	-2 371 797
hvorav:					
Finanskostnader	-23 255	-29 571	-72 653	-62 324	-101 676
Øvrige prosjektkostnader	-600 595	-598 777	-1 819 853	-1 444 865	-2 270 121

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2015	Q3 2014	9M 2015	9M 2014	2014
EBITDA	110 867	95 257	333 033	204 479	386 917
EBITDA-margin	14,2 %	12,5 %	14,1 %	11,2 %	13,1 %
EBITDA justert (ekskl. finanskostnader)	134 122	124 829	405 686	266 803	488 593
EBITDA-margin justert (ekskl. finanskostnader)	17,2 %	16,3 %	17,2 %	14,7 %	16,6 %

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.selvaagboligasa.no