

**Q4**  
**2015**

# Rapport for fjerde kvartal



**SELVAAG** BOLIG

Start Hjem Pluss

## Hovedpunkter i fjerde kvartal 2015

- Driftsinntekter NOK 882 millioner (1 126) i fjerde kvartal
- EBITDA justert\* NOK 133 millioner (222) og ordinært EBITDA-resultat NOK 95 millioner (182)
- 209 enheter solgt (233) og 191 enheter lagt ut for salg (187)
- Igangsatt bygging av 171 enheter (280)
- Ferdigstilt 258 enheter (319) og overlevert 235 enheter (266)
- Totalt 1 339 enheter under bygging (1 308), hvorav 79 prosent er solgt (77), med samlet salgsverdi på NOK 4 740 millioner (4 689) ved utgangen av kvartalet
- Bokført egenkapital tilsvarende NOK 27,1 per aksje (26,0)
- NOK 881 millioner i merverdi på tomtebank basert på ekstern verdsettelse (709)
- Styret foreslår et utbytte på NOK 0,80 per aksje for andre halvår 2015

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

\* EBITDA justert er fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene

## Nøkkeltall

| (beløp i 1 000 kroner)      | Q4 2015   | Q4 2014   | 2015      | 2014      |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>IFRS hovedtall</b>       |           |           |           |           |
| Driftsinntekter             | 881 951   | 1 126 451 | 3 246 042 | 2 945 246 |
| EBITDA                      | 95 388    | 182 438   | 428 421   | 386 917   |
| EBITDA justert*             | 133 263   | 221 790   | 538 949   | 488 593   |
| Driftsresultat              | 89 231    | 176 742   | 404 336   | 365 712   |
| Resultat før skatt          | 80 598    | 176 401   | 371 188   | 348 706   |
| Kontantstrøm fra drift      | 149 305   | 171 134   | 465 907   | 187 251   |
| Netto kontantstrøm          | -132 309  | -211 046  | 106 354   | -21 112   |
| Rentebærende gjeld          | 2 618 017 | 2 711 919 | 2 618 017 | 2 711 919 |
| Totale eiendeler            | 6 251 065 | 6 214 244 | 6 251 065 | 6 214 244 |
| Egenkapital                 | 2 551 135 | 2 457 298 | 2 551 135 | 2 457 298 |
| EK-grad                     | 40,8 %    | 39,5 %    | 40,8 %    | 39,5 %    |
| Resultat per aksje i kroner | 0,73      | 1,38      | 3,01      | 2,70      |
| <b>Segmentrapportering:</b> |           |           |           |           |
| Driftsinntekter             | 718 196   | 871 019   | 3 229 064 | 3 113 210 |
| EBITDA**                    | 104 648   | 130 688   | 492 385   | 495 436   |
| EBITDA-margin               | 14,6 %    | 15,0 %    | 15,2 %    | 15,9 %    |
| <b>Nøkkeltall:</b>          |           |           |           |           |
| Antall solgte enheter       | 209       | 233       | 935       | 886       |
| Antall igangsatte enheter   | 171       | 280       | 858       | 757       |
| Antall overleverte enheter  | 235       | 266       | 893       | 861       |
| Antall ferdigstilte enheter | 258       | 319       | 828       | 923       |

\* 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)                                                | Q4 2015         | Q4 2014          | 2015              | 2014              |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum driftsinntekter</b>                                            | <b>881 951</b>  | <b>1 126 451</b> | <b>3 246 042</b>  | <b>2 945 246</b>  |
| Prosjektkostnader                                                     | -715 993        | -864 608         | -2 608 499        | -2 371 797        |
| Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger   | -65 336         | -86 065          | -241 533          | -236 659          |
| Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og øvrige gevinster (tap) | -11 391         | 964              | 8 326             | 28 922            |
| <b>Sum driftskostnader</b>                                            | <b>-792 720</b> | <b>-949 709</b>  | <b>-2 841 706</b> | <b>-2 579 534</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                                 | <b>89 231</b>   | <b>176 742</b>   | <b>404 336</b>    | <b>365 712</b>    |
| <b>Netto finansposter</b>                                             | <b>-8 633</b>   | <b>-341</b>      | <b>-33 148</b>    | <b>-17 006</b>    |
| <b>Resultat før skatt</b>                                             | <b>80 598</b>   | <b>176 401</b>   | <b>371 188</b>    | <b>348 706</b>    |
| Skattekostnad                                                         | -12 301         | -47 462          | -91 067           | -94 175           |
| <b>Resultat etter skatt</b>                                           | <b>68 297</b>   | <b>128 939</b>   | <b>280 121</b>    | <b>254 531</b>    |

## Resultat fjerde kvartal 2015

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 882,0 millioner i fjerde kvartal 2015 (1 126,5). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 870,0 millioner (1 092,6), mens øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie av næringslokaler.

Det ble overlevert 235 enheter i perioden (266), hvor alle 235 enhetene var fra konsoliderte prosjektselskaper (265).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 716,0 millioner i kvartalet (864,6), hvorav NOK 37,9 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (39,4). 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 65,3 millioner i perioden (86,1). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 29,3 millioner (29,9) inkludert avsetninger for bonus på NOK 3,5 millioner (1,2). Det ble balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under oppføring på til sammen NOK 6,8 millioner (7,7) i kvartalet. Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer. Videre utgjorde andre driftskostnader NOK 29,9 millioner kroner i perioden (50,5), hvorav NOK 13,8 millioner (26,7) var salgs- og markeds-kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter utgjorde NOK -11,4 millioner i kvartalet (4,4). Nedgangen skyldes hovedsakelig en nedskrivning på NOK 10,0 millioner i et deleid selskap på vestlandet. Videre inkluderte fjoråret øvrige gevinster (tap) på NOK -3,5 millioner.

EBITDA justert for finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene ble NOK 133,3 millioner (221,8), tilsvarende en margin på 15,1 prosent (19,7). Ordinær EBITDA endte på NOK 95,4 millioner (182,4) i kvartalet, tilsvarende en margin på 10,8 prosent (16,2).

Konsernets samlede avskrivninger utgjorde NOK 6,2 millioner i perioden (5,7). Driftsresultatet endte dermed på NOK 89,2 millioner (176,7).

Netto finansposter var NOK -8,6 millioner i perioden (-0,3). Resultat før skatt i kvartalet endte på NOK 80,6 millioner (176,4).

Skattekostnaden for kvartalet var på NOK 12,3 millioner (47,5). Årsaken til den lave effektive skattesatsen i kvartalet er redusert utsatt skatt som følge av at skattesatsen for Selvaag Bolig i Norge reduseres fra 27 til 25 prosent fra 2016. Konsernets resultat etter skatt endte på NOK 68,3 millioner (128,9). Resultatet er fordelt med NOK 68,4 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (128,9) og NOK -0,1 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).



## Resultat 2015

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

For helåret var konsernets driftsinntekter på NOK 3 246,0 millioner (2 945,3). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 3 177,4 millioner (2 790,1). Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie.

Det ble overlevert 893 boliger i perioden (861), hvorav 860 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (824).

Prosjektkostnader for året utgjorde NOK 2 608,5 millioner (2 371,8). Dette var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivering som varelager.

Driftskostnader uten prosjektkostnader og tilknyttede selskaper ble NOK 241,5 millioner i perioden (236,7). Periodens lønns- og personalkostnader utgjorde NOK 97,1 millioner (82,9) inkludert avsetninger for bonus på NOK 6,5 millioner (6,0). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 31,4 millioner på boliger under oppføring (35,9), kostnader som vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 120,4 millioner (132,6). Av dette utgjorde salgs- og markeds kostnader NOK 51,4 millioner (62,7).

## Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften var NOK 149,3 millioner i fjerde kvartal 2015 (171,1). Nedgangen fra tilsvarende kvartal i fjor skyldes hovedsakelig betalt skatt, kjøp av nye tomter og noe færre overleverte enheter. 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.

For helåret hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 465,9 millioner (187,3). Økningen fra fjoråret skyldes hovedsakelig flere overleverte enheter og positivt bidrag fra nedgang i kundefordringer som tilsvarer oppgjør for overleverte boliger.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 5,4 millioner i kvartalet (-35,9). Innbetalingene gjelder hovedsakelig tilbakebetalt lån fra deleide virksomheter. Økningen skyldes hovedsakelig nye investeringer i deleid virksomhet i fjerde kvartal i fjor.

Andel av resultat fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 8,3 millioner (32,4). Nedgangen skyldes hovedsakelig at et stort deleid prosjekt i Stockholm ble overlevert og bokført i fjor, samt en nedskrivning på NOK 10 millioner på i et deleid selskap på vestlandet i 2015.

EBITDA justert for finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene ble NOK 538,9 millioner (488,6), tilsvarende en margin på 16,6 prosent (16,6). Ordinær EBITDA endte på NOK 428,4 millioner (386,9) for året, tilsvarende en margin på 13,2 prosent (13,1).

Konsernets driftsresultat ble NOK 404,3 millioner (365,7). Netto finansposter utgjorde NOK -33,1 millioner i perioden (-17,0).

Resultat før skatt ble NOK 371,2 millioner (348,7). Skattekostnaden utgjorde NOK 91,1 millioner (94,2), slik at konsernets resultat etter skatt endte på NOK 280,1 millioner (254,5). Resultatet er fordelt med NOK 281,9 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (253,4) og NOK -1,8 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (1,2).

For helåret var kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK -15,5 millioner (-5,7). 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 -287,0 millioner i kvartalet (-346,3). Utbetaling av utbytte på NOK 0,70 per aksje for første halvår 2015 utgjorde NOK 65,6 millioner. Tilbakekjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte utgjorde NOK 10,9 millioner. Det ble utdelt NOK 3,4 millioner i utbytte til ikke-kontrollerende aksjonærer. Øvrig kontantstrøm tilsvarer netto nedbetaling av byggelån.

På årsbasis var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK -344,1 millioner (-202,7). Endringen fra fjoråret skyldes økt utbytte (utbetalingen i 2015 gjaldt både utbytte for første halvår 2015, samt for helåret 2014 som var høyere enn utbyttet for helåret 2013), 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 672,3 millioner ved utgangen av perioden (565,9), ned NOK 132,3 millioner i kvartalet.

#### Sammendratt kontantstrøm

| (beløp i 1 000 kroner)                                   | Q4 2015         | Q4 2014         | 2015            | 2014            |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Resultat før skatt                                       | 80 598          | 176 401         | 371 188         | 348 706         |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>  | <b>149 305</b>  | <b>171 134</b>  | <b>465 907</b>  | <b>187 251</b>  |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>    | <b>5 356</b>    | <b>-35 921</b>  | <b>-15 478</b>  | <b>-5 678</b>   |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>   | <b>-286 970</b> | <b>-346 259</b> | <b>-344 075</b> | <b>-202 685</b> |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter         | -132 309        | -188 051        | 106 354         | -21 112         |
| <b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart</b> | <b>804 593</b>  | <b>753 981</b>  | <b>565 930</b>  | <b>587 042</b>  |
| <b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt</b> | <b>672 284</b>  | <b>565 930</b>  | <b>672 284</b>  | <b>565 930</b>  |

## Finansiell stilling

Ved utgangen av året var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 715,4 millioner mot NOK 4 663,3 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 348,8 millioner ved utgangen av fjoråret. Økningen i kvartalet skyldes hovedsakelig kjøp av nye tomter og høy byggeaktivitet. Overleverte boliger reduserte effekten. Ferdigstilte boliger økte til NOK 378,1 millioner, sammenlignet med NOK 207,4 millioner i forrige kvartal. Økningen skyldes hovedsakelig usolgte boliger i et prosjekt i Stavanger. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Egenkapitalen utgjorde NOK 2 551,1 millioner ved utgangen av perioden (2 457,3), tilsvarende en egenkapitalandel på 40,8 prosent (39,5). Selvaag Bolig ASA har etablert policy for halvårlige utbetalinger av utbytte fra og med 2015. Selskapet utbetalte dermed både utbytte for 2014 på NOK 112,5 millioner i andre kvartal (46,9) og NOK 65,6 millioner for første halvår 2015 i fjerde kvartal. Styret foreslår i tillegg et utbytte på NOK 0,80 per aksje for andre halvår 2015 til utbetaling i 2016. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 9,6 millioner (14,7) av egenkapitalen. Nedgangen skyldes hovedsakelig utdelinger til ikke-kontrollerende aksjonærer på NOK 3,4 millioner i 2015 og NOK 9,2 millioner i 2014.

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 582,8 millioner (507,5). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 297,6 millioner (262,7).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av kvartalet utgjorde NOK 2 618,0 millioner (2 711,9) hvorav NOK 1 846,7 millioner var langsiktig (1 752,4) og NOK 771,3 millioner kortsiktig (959,5). 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 1 094,2 millioner (931,1). Lånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

Per 31. desember 2015 hadde konsernet to ubenyttede kassakredittfasiliteter, hver på NOK 150,0 millioner.

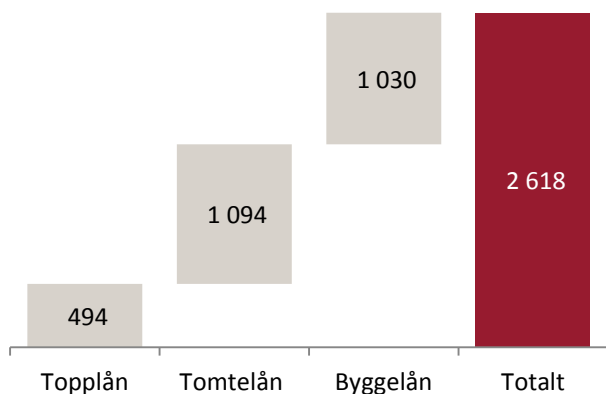
Konsernet har et usikret obligasjonslån på NOK 500 millioner, notert på Oslo Børs i tredje kvartal 2013. Lånet har fem års løpetid og kvartalsvis rentebetaling fra og med 27. september 2013. Lånerenten er tremåneders NIBOR pluss 475 basispunkter. Låneavtalen stiller betingelser om at konsernet må 1) 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 31. desember 2015 var begge kravene overholdt med egenkapitalgrad og salgsgrad på henholdsvis 40,8 og 79 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)           | Q4 2015          | Q3 2015          | 2014             |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Langsiktig rentebærende gjeld    | 1 846 715        | 2 470 111        | 1 752 401        |
| Kortsiktig rentebærende gjeld    | 771 302          | 340 425          | 959 518          |
| Kontanter og kontantekvivalenter | -672 284         | -804 593         | -565 930         |
| <b>Netto rentebærende gjeld</b>  | <b>1 945 733</b> | <b>2 005 943</b> | <b>2 145 989</b> |

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 31. desember 2015 hadde konsernet topplån på NOK 494 millioner, tomtelån på NOK 1 094 millioner og byggelån på NOK 1 030 millioner. Topplånet besto av en obligasjon bokført til netto amortisert kost på NOK 494 millioner.

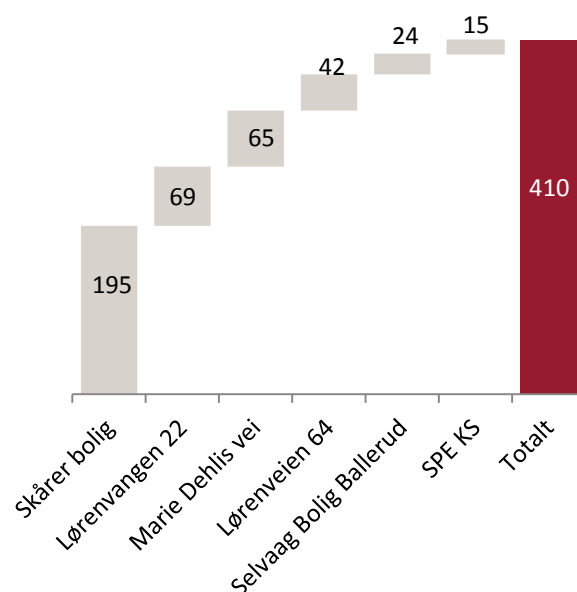
#### Rentebærende gjeld per 31.12.2015 (NOKm)



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.

Per 31. desember 2015 ble rentene knyttet til tomtelån på NOK 684 millioner aktivert, mens renter knyttet til tomtelån på NOK 410 millioner ble belastet resultatet.

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



## 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 fjerde kvartal 2015

| (beløp i 1 000 kroner) | Driftsinntekter |                  | EBITDA        |                | Driftsresultat |                |
|------------------------|-----------------|------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|                        | Q4 15           | Q4 14            | Q4 15         | Q4 14          | Q4 15          | Q4 14          |
| Boligutvikling         | 713 625         | 864 679          | 140 871       | 172 165        | 106 865        | 153 818        |
| Øvrig                  | 4 571           | 6 340            | -36 223       | -41 477        | -37 361        | -45 302        |
| IFRS justeringer       | 163 755         | 255 432          | -9 260        | 51 750         | 19 727         | 68 226         |
| <b>Sum konsern</b>     | <b>881 951</b>  | <b>1 126 451</b> | <b>95 388</b> | <b>182 438</b> | <b>89 231</b>  | <b>176 742</b> |

### Segmenter 2015

| (beløp i 1 000 kroner) | Driftsinntekter  |                  | EBITDA         |                | Driftsresultat |                |
|------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                        | 12M 15           | 12M 14           | 12M 15         | 12M 14         | 12M 15         | 12M 14         |
| Boligutvikling         | 3 205 890        | 3 089 625        | 623 811        | 612 615        | 524 314        | 533 746        |
| Øvrig                  | 23 174           | 23 585           | -131 426       | -117 179       | -125 343       | -125 564       |
| IFRS justeringer       | 16 978           | -167 964         | -63 964        | -108 519       | 5 365          | -42 470        |
| <b>Sum konsern</b>     | <b>3 246 042</b> | <b>2 945 246</b> | <b>428 421</b> | <b>386 917</b> | <b>404 336</b> | <b>365 712</b> |

## Boligutvikling

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

Driftsinntektene utgjorde NOK 713,6 millioner i fjerde kvartal (864,7). Inntektene kommer fra totalt 34 prosjekter som er i produksjon, samt salg av tomter for NOK 16,0 millioner.

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader,

som er direkte relatert til prosjektene endte i kvartalet på NOK 572,8 millioner (692,5). 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 140,9 millioner i perioden (172,2), tilsvarende en resultatmargin på 19,7 prosent (19,9).

## 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 fjerde kvartal ble driftsinntektene i segmentet NOK 4,6 millioner (6,3), mens driftskostnadene utgjorde NOK 40,8 millioner (47,8). Det er i hovedsak ledelse og administrasjon, samt markedsføring som driver kostnadene. EBITDA endte dermed på NOK -36,2 millioner (-41,5).

## Operasjonell gjennomgang

### Drift

I løpet av kvartalet ble det solgt 209 boliger med en samlet verdi på NOK 751 millioner kroner. Boligmarkedet var spesielt sterkt i Stor-Oslo hvor Selvaag Bolig i dag har majoriteten 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 171 boliger i fjerde 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 fjerde kvartal.

#### Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

|                                                  | Q4 14 | Q1 15 | Q2 15 | Q3 15 | Q4 15 |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Antall solgte enheter                            | 233   | 308   | 210   | 208   | 209   |
| Antall igangsatte enheter                        | 280   | 284   | 199   | 204   | 171   |
| Antall ferdigstilte enheter                      | 319   | 208   | 190   | 172   | 258   |
| Antall overleverte enheter                       | 266   | 224   | 232   | 202   | 235   |
| Antall enheter under bygging                     | 1 308 | 1 384 | 1 394 | 1 426 | 1 339 |
| Andel solgte enheter under bygging               | 77 %  | 81 %  | 80 %  | 78 %  | 79 %  |
| Antall ferdigstilte ikke solgte enheter          | 39    | 40    | 31    | 25    | 65    |
| Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner) | 4 689 | 4 968 | 4 909 | 5 077 | 4 740 |

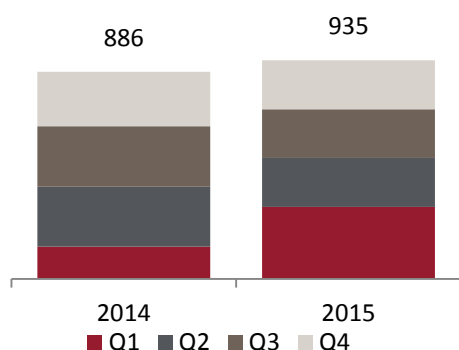
### Kjøp og salg av eiendom

Selskapet har i kvartalet kjøpt en tomt på Torvmyra i Bergen. Tomten har et potensial på i overkant av 70 boliger.

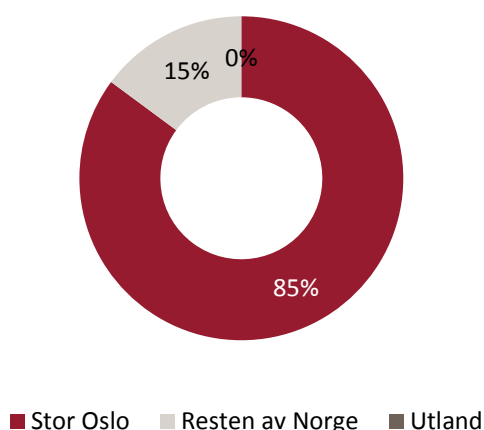
### Markedsutvikling

I fjerde kvartal 2015 solgte Selvaag Bolig 209 enheter (233). Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter.

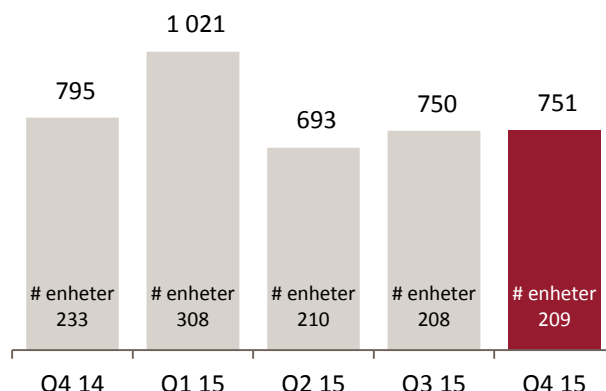


**Antall solgte enheter**

Det totale salget på 209 enheter i fjerde kvartal fordelte seg på 178 enheter i Stor-Oslo og 31 enheter i resten av Norge.

**Salgsallokering**

Den samlede salgsverdien av de 209 enhetene som ble solgt i kvartalet var NOK 751 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 233 enheter til en verdi av NOK 795 millioner.

**Verdi av solgte enheter (NOKm)**

I perioden hadde Selvaag Bolig salgsstart på fire prosjekter som til sammen omfattet 191 boliger (187).

**Salgsstarter i kvartalet**

| Prosjekt             | # enheter  | Boligtype   | Region    |
|----------------------|------------|-------------|-----------|
| Lade Alle            | 27         | Leiligheter | Trondheim |
| Kilenkollen          | 87         | Leiligheter | Stor-Oslo |
| Lørenskog Stasjonsby | 28         | Leiligheter | Stor-Oslo |
| Valle Hovin          | 49         | Leiligheter | Stor-Oslo |
| <b>Totalt</b>        | <b>191</b> |             |           |

Det ble igangsatt bygging av 171 (280) 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 | Region    |
|----------------------|------------|-----------|-----------|
| Nyhamn               | 37         | Leilighet | Bergen    |
| Kilenkollen          | 54         | Leilighet | Stor-Oslo |
| Løren 5              | 52         | Leilighet | Stor-Oslo |
| Lørenskog Stasjonsby | 28         | Leilighet | Stor-Oslo |
| <b>Totalt</b>        | <b>171</b> |           |           |

Ved utgangen av fjerde kvartal 2015 hadde Selvaag Bolig 1 339 enheter (1 308) under bygging. De 1 339 enhetene under bygging fordelte seg på 922 enheter i Stor-Oslo og 417 i resten av Norge.

Ordreservene, det vil si salgsverdien på de 1 339 enhetene (1 308) som var under bygging ved utgangen av fjerde kvartal, var på NOK 4 740 millioner (4 689).

Det ble i løpet av perioden ferdigstilt 258 enheter (319) og overlevert 235 enheter (266) inkludert tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på de fem prosjektene Aase Gård, Lade Alle, Strandkanten, Øya Lervig

Brygge og Kaldnes. Det var 65 (39) ferdigstilte ikke solgte enheter ved utgangen av kvartalet. Av de overleverte enhetene var 235 (265) i konsoliderte prosjektselskaper og 0 i et deleid prosjektselskap (1).

#### Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

| Prosjekt          | # enheter  | Boligtype | Region    |
|-------------------|------------|-----------|-----------|
| Aase Gård         | 9          | Rekkehus  | Rogaland  |
| Lade Alle         | 40         | Leilighet | Trondheim |
| Strandkanten II   | 75         | Leilighet | Tromsø    |
| Øya Lervig Brygge | 108        | Leilighet | Rogaland  |
| Kaldnes           | 26         | Leilighet | Stor-Oslo |
| <b>Totalt</b>     | <b>258</b> |           |           |

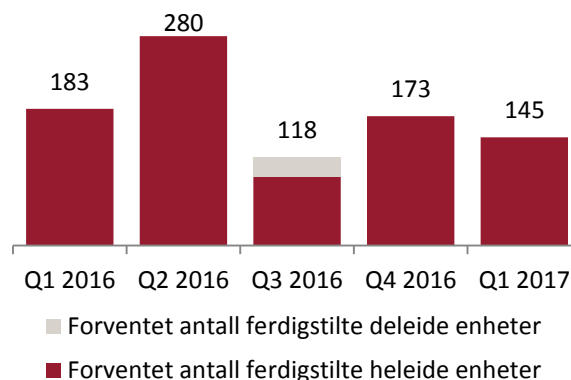
Basert på forventet fremdrift i prosjektene forventes det ferdigstilt 754 enheter i 2016.

## Aksjeinformasjon

Ved utgangen av fjerde kvartal 2015 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i selskapet, fordelt på 1 840 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte tilsammen 83,9 prosent av utestående aksjer. Største aksjonær var Selvaag Gruppen, med en eierandel på 53,5 prosent.

#### Forventet antall ferdigstilte enheter



#### 20 største aksjonærer per 31.12.2015

| Aksjonær                           | Antall aksjer     | Eierandel      |
|------------------------------------|-------------------|----------------|
| SELVAAG GRUPPEN AS                 | 50 180 087        | 53,5 %         |
| SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB   | 5 657 160         | 6,0 %          |
| MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL | 2 648 779         | 2,8 %          |
| MP PENSJON PK                      | 2 477 321         | 2,6 %          |
| J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON | 2 190 874         | 2,3 %          |
| PARETO AS                          | 2 065 624         | 2,2 %          |
| US BK EVERMORE GLO VAL FUND        | 1 489 383         | 1,6 %          |
| VERDIPAPIRFONDET PARETO INVESTMENT | 1 465 000         | 1,6 %          |
| STOREBRAND NORGE I                 | 1 300 800         | 1,4 %          |
| THE BANK OF NEW YORK MELLON        | 1 251 136         | 1,3 %          |
| HOLTA INVEST AS                    | 1 200 000         | 1,3 %          |
| STATE STREET BANK AND TRUST CO.    | 1 114 573         | 1,2 %          |
| HOLBERG NORDEN                     | 910 217           | 1,0 %          |
| UTHALDEN A/S                       | 861 581           | 0,9 %          |
| VERDIPAPIRFONDET DELPHI NORDEN     | 819 213           | 0,9 %          |
| STOREBRAND VERDI                   | 750 473           | 0,8 %          |
| FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELI | 717 592           | 0,8 %          |
| DELPHI KOMBINASJON                 | 554 269           | 0,6 %          |
| MUSTAD INDUSTRIER AS               | 515 000           | 0,5 %          |
| BANAN II AS                        | 455 190           | 0,5 %          |
| <b>Sum 20 største aksjonærer</b>   | <b>78 624 272</b> | <b>83,9 %</b>  |
| Øvrige aksjonærer                  | 15 141 416        | 16,1 %         |
| <b>Totalt antall aksjer</b>        | <b>93 765 688</b> | <b>100,0 %</b> |

## 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 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 fjerde kvartal 2015. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var boligprisene i gjennomsnitt 0,6 prosent høyere ved utgangen av fjerde kvartal 2015 enn tre måneder tidligere, og 4,6 prosent høyere enn ved utgangen av fjerde kvartal 2014.

Prisutviklingen i kvartalet har vært positiv i alle Selvaag Boligs kjerneområder bortsett fra Rogaland. I Oslo med Bærum økte prisene med 2,0 prosent i kvartalet og var 9,2 prosent høyere enn ved utgangen av fjerde kvartal 2014.

I Akershus utenom Bærum økte prisene med 1,5 prosent og var 8,8 prosent høyere enn for ett år siden. I Stavanger falt prisene med 2,3 prosent og var 8,1 prosent lavere enn på samme tid i 2014. Prisene i Bergen og Trondheim økte med 0,1 prosent og var henholdsvis 4,5 og 3,5 prosent høyere enn for ett år siden.

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

I løpet av året solgte Selvaag Bolig 935 nye boliger for 3,2 milliarder kroner. Salget i fjerde kvartal endte på 209 boliger med en samlet verdi på 751 millioner kroner.

## Fremtidsutsikter

Norges Bank forventer at BNP for Fastlands-Norge vil vokse med 1,1 prosent i 2016. SSB anslår veksten til 2,0 prosent i samme periode. Norges bank har også tatt ned rentebanen og åpnet opp for en styringsrente på 0,4 prosent mot slutten av 2016. SSB har tidligere uttalt at svakere inntektsvekst og noe strammere utlånspraksis vil kunne føre til en utflating av boligprisene i 2016. Urbanisering og høy befolkningsvekst gir, ifølge SSB, likevel et stort behov for nye boliger i Selvaag Boligs kjerneområder i årene som kommer. Tall fra Eiendom Norge viser imidlertid at boligprisene i Norge økte med 3,1 prosent i januar 2016.

Selvaag Bolig har ingen usolgte boliger under bygging i Rogaland, og fokuserer utelukkende på salg av boliger som allerede er ferdigstilt. Nye prosjekter i Rogaland vil ikke legges ut for salg før markedet har bedret seg. Ved utgangen

av 2016 vil 85 prosent av boligene Selvaag Bolig har under bygging være i Stor-Oslo.

Ifølge Eiendomsverdi er varelageret for bruktboliger lavt i alle Selvaag Boligs kjerneområder med unntak av Rogaland. I tillegg er det få nye boliger til salgs, spesielt i Selvaag Boligs kjernemarked Stor-Oslo. Presset har bidratt til godt nyboligsalg for Selvaag Bolig. Dersom ikke varelageret av boliger vokser betydelig eller de makroøkonomiske forholdene forverres betydelig, ligger alt til rette for et godt nyboligmarked i Selvaag Boligs kjerneområder i året som kommer.

## Kvartalsregnskap IFRS

## Oppstilling av totalresultat

| (beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje) | Q4 2015         | Q4 2014          | 2015              | 2014              |
|----------------------------------------------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Salgsinntekter                                     | 869 969         | 1 111 358        | 3 191 585         | 2 887 604         |
| Øvrige inntekter                                   | 11 982          | 15 093           | 54 457            | 57 642            |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                         | <b>881 951</b>  | <b>1 126 451</b> | <b>3 246 042</b>  | <b>2 945 246</b>  |
| Prosjektkostnader                                  | -715 993        | -864 608         | -2 608 499        | -2 371 797        |
| Lønns- og personalkostnader                        | -29 253         | -29 902          | -97 059           | -82 868           |
| Avskrivninger                                      | -6 157          | -5 696           | -24 085           | -21 205           |
| Andre driftskostnader                              | -29 926         | -50 466          | -120 389          | -132 586          |
| Øvrige gevinster (tap), netto                      | -               | 3 482            | -                 | -3 482            |
| Andel av resultat fra tilknyttede selskaper        | -11 391         | 4 446            | 8 326             | 32 404            |
| <b>Sum driftskostnader</b>                         | <b>-792 720</b> | <b>-949 709</b>  | <b>-2 841 706</b> | <b>-2 579 534</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                              | <b>89 231</b>   | <b>176 742</b>   | <b>404 336</b>    | <b>365 712</b>    |
| Finansinntekter                                    | 4 880           | 9 973            | 11 413            | 21 215            |
| Finanskostnader                                    | -13 513         | -10 314          | -44 561           | -38 221           |
| <b>Netto finanskostnader</b>                       | <b>-8 633</b>   | <b>-341</b>      | <b>-33 148</b>    | <b>-17 006</b>    |
| <b>Resultat før skatt</b>                          | <b>80 598</b>   | <b>176 401</b>   | <b>371 188</b>    | <b>348 706</b>    |
| Skattekostnad                                      | -12 301         | -47 462          | -91 067           | -94 175           |
| <b>Resultat etter skatt</b>                        | <b>68 297</b>   | <b>128 939</b>   | <b>280 121</b>    | <b>254 531</b>    |
| <b>Øvrige resultatelementer</b>                    |                 |                  |                   |                   |
| Omregningsdifferanser                              | 661             | -200             | 4 222             | -182              |
| <b>Totalresultat for perioden</b>                  | <b>68 958</b>   | <b>128 739</b>   | <b>284 343</b>    | <b>254 349</b>    |

## Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

|                                |        |         |         |         |
|--------------------------------|--------|---------|---------|---------|
| Ikke-kontrollerende interesser | -95    | -31     | -1 771  | 1 169   |
| Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA | 68 392 | 128 970 | 281 892 | 253 362 |

## Totalresultat for perioden fordelt på:

|                                |        |         |         |         |
|--------------------------------|--------|---------|---------|---------|
| Ikke-kontrollerende interesser | -95    | -31     | -1 771  | 1 169   |
| Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA | 69 053 | 128 770 | 286 114 | 253 180 |

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

|                                                    |      |      |      |      |
|----------------------------------------------------|------|------|------|------|
| Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner | 0,73 | 1,38 | 3,01 | 2,70 |
|----------------------------------------------------|------|------|------|------|

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert



## Oppstilling av finansiell stilling

| (beløp i 1 000 kroner)                                                   | Note | Q4 2015          | Q3 2015          | 2014             |
|--------------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                                         |      |                  |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                                                     |      |                  |                  |                  |
| Goodwill                                                                 |      | 383 376          | 383 376          | 383 376          |
| Andre immaterielle eiendeler                                             |      | 13 799           | 18 399           | 32 199           |
| Varige driftsmidler                                                      |      | 20 314           | 21 420           | 17 395           |
| Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter |      | 183 443          | 192 321          | 156 723          |
| Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter         |      | 9 046            | 16 103           | 17 679           |
| Andre anleggsmidler                                                      |      | 105 545          | 106 144          | 104 116          |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                                 |      | <b>715 523</b>   | <b>737 763</b>   | <b>711 488</b>   |
| <b>Omløpsmidler</b>                                                      |      |                  |                  |                  |
| Varelager (eiendom)                                                      | 5    | 4 715 399        | 4 663 349        | 4 348 805        |
| Kundefordringer                                                          |      | 110 288          | 181 576          | 440 283          |
| Andre kortsiktige fordringer                                             |      | 37 571           | 98 684           | 147 738          |
| Kontanter og kontantekvivalenter                                         |      | 672 284          | 804 593          | 565 930          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                                  |      | <b>5 535 542</b> | <b>5 748 202</b> | <b>5 502 756</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                                     |      | <b>6 251 065</b> | <b>6 485 965</b> | <b>6 214 244</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                                              |      |                  |                  |                  |
| Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA                    |      | 2 541 553        | 2 547 112        | 2 442 570        |
| Ikke-kontrollerende interesser                                           |      | 9 582            | 13 052           | 14 728           |
| <b>Sum egenkapital</b>                                                   |      | <b>2 551 135</b> | <b>2 560 164</b> | <b>2 457 298</b> |
| <b>GJELD</b>                                                             |      |                  |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                                                  |      |                  |                  |                  |
| Pensjonsforpliktelser                                                    |      | 913              | 2 187            | 2 187            |
| Forpliktelse ved utsatt skatt                                            |      | 204 641          | 205 032          | 190 246          |
| Avsetninger                                                              |      | 92 578           | 92 578           | 92 578           |
| Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld                                 |      | 9 869            | 9 314            | 8 627            |
| Langsiktig rentebærende gjeld                                            |      | 1 846 715        | 2 470 111        | 1 752 401        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                                              |      | <b>2 154 716</b> | <b>2 779 222</b> | <b>2 046 039</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                                                  |      |                  |                  |                  |
| Kortsiktig rentebærende gjeld                                            |      | 771 302          | 340 425          | 959 518          |
| Leverandørgjeld                                                          |      | 100 120          | 91 350           | 187 348          |
| Betalbar skatt                                                           |      | 90 975           | 120 139          | 56 500           |
| Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld                                 |      | 582 817          | 594 665          | 507 541          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                                              |      | <b>1 545 214</b> | <b>1 146 579</b> | <b>1 710 907</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                                                         |      | <b>3 699 930</b> | <b>3 925 801</b> | <b>3 756 946</b> |
| <b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>                                          |      | <b>6 251 065</b> | <b>6 485 965</b> | <b>6 214 244</b> |

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

## Oppstilling av endringer i egenkapital

| (beløp i 1 000 kroner)                      | Aksjekapital   | Overkurs-<br>fond | Annen<br>innskutt<br>kapital | Akkumulerte<br>omregnings-<br>differanser | Andre<br>reserver | Tilbakeholdt<br>resultat | Egenkapital fordelt<br>på aksjonærer i<br>Selvaag Bolig ASA | Ikke-<br>kontrollerende<br>interesser | Sum egen-<br>kapital |
|---------------------------------------------|----------------|-------------------|------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| <b>EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2015</b>       | <b>187 511</b> | <b>1 394 857</b>  | <b>700 629</b>               | <b>897</b>                                | <b>3 528</b>      | <b>155 147</b>           | <b>2 442 569</b>                                            | <b>14 728 *)</b>                      | <b>2 457 298</b>     |
| Utbytte                                     | -              | -                 | -                            | -                                         | -                 | -178 155                 | -178 155                                                    | -                                     | -178 155             |
| Tilbakekjøp av aksjer                       | -              | -                 | -                            | -                                         | -                 | -10 863                  | -10 863                                                     | -                                     | -10 863              |
| Salg av aksjer til ansatte                  | -              | -                 | -                            | -                                         | -                 | 1 887                    | 1 887                                                       | -                                     | 1 887                |
| Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer | -              | -                 | -                            | -                                         | -                 | -                        | -                                                           | -3 375                                | -3 375               |
| <i>Totalresultat for perioden:</i>          |                |                   |                              |                                           |                   |                          |                                                             |                                       |                      |
| Resultat etter skatt for perioden           | -              | -                 | -                            | -                                         | -                 | 281 892                  | 281 892                                                     | -1 771                                | 280 121              |
| Øvrige resultatelementer for perioden       | -              | -                 | -                            | 4 222                                     | -                 | -                        | 4 222                                                       | -                                     | 4 222                |
| <b>EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2015</b>    | <b>187 511</b> | <b>1 394 857</b>  | <b>700 629</b>               | <b>5 119</b>                              | <b>3 528</b>      | <b>249 908</b>           | <b>2 541 552</b>                                            | <b>9 582 *)</b>                       | <b>2 551 135</b>     |

|                                             |                |                  |                |              |              |                |                  |                  |                  |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|--------------|--------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2014</b>       | <b>187 511</b> | <b>1 394 857</b> | <b>700 629</b> | <b>1 079</b> | <b>3 528</b> | <b>-51 337</b> | <b>2 236 267</b> | <b>22 718 *)</b> | <b>2 258 986</b> |
| Utbytte                                     | -              | -                | -              | -            | -            | -46 878        | -46 878          | -                | -46 878          |
| Overskuddsdeling til ekstern garantist      | -              | -                | -              | -            | -            | -              | -                | -159             | -159             |
| Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer | -              | -                | -              | -            | -            | -              | -                | -9 000           | -9 000           |
| <i>Totalresultat for perioden:</i>          |                |                  |                |              |              |                |                  |                  |                  |
| Resultat etter skatt for perioden           | -              | -                | -              | -            | -            | 253 362        | 253 362          | 1 169            | 254 531          |
| Øvrige resultatelementer for perioden       | -              | -                | -              | -182         | -            | -              | -182             | -                | -182             |
| <b>EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2014</b>    | <b>187 511</b> | <b>1 394 857</b> | <b>700 629</b> | <b>897</b>   | <b>3 528</b> | <b>155 147</b> | <b>2 442 569</b> | <b>14 728</b>    | <b>2 457 298</b> |

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)                                                                         | Q4 2015         | Q4 2014         | 2015            | 2014            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>                                              |                 |                 |                 |                 |
| Resultat før skatt                                                                             | 80 598          | 176 401         | 371 188         | 348 706         |
| Betalt skatt                                                                                   | -41 384         | -               | -41 384         | -970            |
| Avskrivninger                                                                                  | 6 157           | 5 696           | 24 085          | 21 205          |
| Øvrige gevinster (tap), netto                                                                  | -               | 3 482           | -               | 3 482           |
| Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter                 | 11 391          | -4 446          | -8 326          | -32 404         |
| Endring i varelager (eiendom)                                                                  | -32 405         | 240 153         | -305 876        | 27 670          |
| Endring i kundefordringer                                                                      | 71 402          | -276 590        | 330 109         | -332 454        |
| Endring i leverandørgjeld                                                                      | 8 607           | 105 249         | -87 391         | 71 332          |
| Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler                                                     | 59 988          | -26 734         | 105 420         | 120 637         |
| Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld                                                          | -15 049         | -52 076         | 78 082          | -39 953         |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>                                        | <b>149 305</b>  | <b>171 134</b>  | <b>465 907</b>  | <b>187 251</b>  |
| <b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>                                                |                 |                 |                 |                 |
| Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler                      | -375            | -10 201         | -8 577          | -14 557         |
| Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter avhendet     | -114            | -               | -114            | -               |
| Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter overtatt     | 691             | 2 232           | 691             | 2 184           |
| Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og tilknyttede virksomheter                  | -               | -               | 24 180          | -               |
| Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter           | -2 513          | -28 158         | -44 394         | -38 928         |
| Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer         | 7 667           | -               | 10 886          | -               |
| Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter            | -               | 206             | 1 850           | 45 623          |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>                                          | <b>5 356</b>    | <b>-35 921</b>  | <b>-15 478</b>  | <b>-5 678</b>   |
| <b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>                                               |                 |                 |                 |                 |
| Innbetalinger ved opptrekk av gjeld                                                            | 403 521         | 228 944         | 1 497 557       | 1 358 726       |
| Nedbetaling av gjeld                                                                           | -611 048        | -621 061        | -1 594 653      | -1 560 391      |
| Netto endring i kassekreditt                                                                   | -               | 55 017          | -55 017         | 55 017          |
| Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA                                              | -65 636         | -               | -178 155        | -46 878         |
| Utbetaling av overskuddsdeling og utbytte til ikke-kontrollerende interesser i datterselskaper | -3 375          | -9 159          | -3 375          | -9 159          |
| Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA                                                        | -10 870         | -               | -10 870         | -               |
| Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA                                                               | 438             | -               | 438             | -               |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>                                         | <b>-286 970</b> | <b>-346 259</b> | <b>-344 075</b> | <b>-202 685</b> |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter                                               | -132 309        | -211 046        | 106 354         | -21 112         |
| <b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart</b>                                       | <b>804 593</b>  | <b>776 975</b>  | <b>565 930</b>  | <b>587 042</b>  |
| <b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt</b>                                       | <b>672 284</b>  | <b>565 930</b>  | <b>672 284</b>  | <b>565 930</b>  |

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

## Utvalgte noter til kvartalsregnskapet

### 1. Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Selvaag Bolig ASA ("Selskapet") og dets datterselskaper (samlet "Konsernet") er et eiendomsutviklingskonsern hvor hovedaktiviteten er utvikling og salg av boliger. Den konsoliderte finansielle informasjonen består av konsernet og konsernets eierinteresser i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter.

Konsernets konsoliderte finansielle informasjon er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering. Rapporten inneholder ikke all informasjon og noteopplysninger som kreves for årsregnskap og må leses i sammenheng med konsernregnskapet for Selvaag Bolig ASA for 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.

## Fjerde kvartal 2015

| (beløp i 1 000 kroner)                               | Bolig-<br>utvikling | Øvrig          | Total          |
|------------------------------------------------------|---------------------|----------------|----------------|
| Driftsinntekter                                      | 713 625             | 4 571          | 718 196        |
| Prosjektkostnad                                      | -555 341            | 972            | -554 369       |
| Andre driftskostnader                                | -17 413             | -41 766        | -59 179        |
| <b>EBITDA (løpende avregning)</b>                    | <b>140 871</b>      | <b>-36 223</b> | <b>104 648</b> |
| <b>Avstemming EBITDA til Driftsresultat:</b>         |                     |                |                |
| EBITDA (løpende avregning)                           | 140 871             | -36 223        | 104 648        |
| Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)  | -689 256            | -              | -689 256       |
| Salgsinntekter (fullført kontrakt)                   | 853 041             | -              | 853 041        |
| Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning) | 554 998             | -              | 554 998        |
| Prosjektkostnad (fullført kontrakt)                  | -716 652            | -              | -716 652       |
| Avskrivninger                                        | -                   | -6 157         | -6 157         |
| Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap      | -11 391             | -              | -11 391        |
| Øvrige gevinster (tap), netto                        | -                   | -              | -              |
| <b>Driftsresultat</b>                                | <b>131 611</b>      | <b>-42 380</b> | <b>89 231</b>  |
| Enheter i produksjon                                 | 1 339               | I/A            | I/A            |
| Overleverte enheter                                  | 235                 | I/A            | I/A            |

## Fjerde kvartal 2014

| (beløp i 1 000 kroner)                               | Bolig-<br>utvikling | Øvrig          | Total          |
|------------------------------------------------------|---------------------|----------------|----------------|
| Driftsinntekter                                      | 864 679             | 6 340          | 871 019        |
| Prosjektkostnad                                      | -660 072            | 230            | -659 842       |
| Andre driftskostnader                                | -32 442             | -48 047        | -80 489        |
| <b>EBITDA (løpende avregning)</b>                    | <b>172 165</b>      | <b>-41 477</b> | <b>130 688</b> |
| <b>Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:</b>         |                     |                |                |
| EBITDA (løpende avregning)                           | 172 165             | -41 477        | 130 688        |
| Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)  | -815 768            | -              | -815 768       |
| Salgsinntekter (fullført kontrakt)                   | 1 070 993           | -              | 1 070 993      |
| Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning) | 656 045             | -              | 656 045        |
| Prosjektkostnad (fullført kontrakt)                  | -863 968            | -              | -863 968       |
| Avskrivninger                                        | -                   | -5 696         | -5 696         |
| Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap      | 4 446               | -              | 4 446          |
| Øvrige gevinster (tap), netto                        | -                   | -              | -              |
| <b>Driftsresultat</b>                                | <b>223 913</b>      | <b>-47 173</b> | <b>176 742</b> |
| Enheter i produksjon                                 | 1 308               | I/A            | I/A            |
| Overleverte enheter                                  | 266                 | I/A            | I/A            |

Per 31. Des 2015

| (beløp i 1 000 kroner)                               | Bolig-<br>utvikling | Øvrig           | Total          |
|------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| Driftsinntekter                                      | 3 205 890           | 23 174          | 3 229 064      |
| Prosjektkostnad                                      | -2 518 225          | -1 005          | -2 519 230     |
| Andre driftskostnader                                | -63 853             | -153 595        | -217 448       |
| <b>EBITDA (løpende avregning)</b>                    | <b>623 811</b>      | <b>-131 426</b> | <b>492 385</b> |
| <b>Avstemming EBITDA til Driftsresultat:</b>         |                     |                 |                |
| EBITDA (løpende avregning)                           | 623 811             | -131 426        | 492 385        |
| Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)  | -3 075 641          | -               | -3 075 641     |
| Salgsinntekter (fullført kontrakt)                   | 3 094 974           | -               | 3 094 974      |
| Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning) | 2 432 341           | -               | 2 432 341      |
| Prosjektkostnad (fullført kontrakt)                  | -2 523 964          | -               | -2 523 964     |
| Avskrivninger                                        | -                   | -24 085         | -24 085        |
| Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap      | 8 328               | -               | 8 328          |
| Øvrige gevinster (tap), netto                        | -                   | -               | -              |
| <b>Driftsresultat</b>                                | <b>559 849</b>      | <b>-155 511</b> | <b>404 336</b> |
| Enheter i produksjon                                 | 1 339               | I/A             | I/A            |
| Overleverte enheter                                  | 893                 | I/A             | I/A            |

Per 31. Des 2014

| (beløp i 1 000 kroner)                               | Bolig-<br>utvikling | Øvrig           | Total          |
|------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| Driftsinntekter                                      | 3 089 625           | 23 585          | 3 113 210      |
| Prosjektkostnad                                      | -2 400 501          | -1 376          | -2 401 877     |
| Andre driftskostnader                                | -76 509             | -139 388        | -215 897       |
| <b>EBITDA (løpende avregning)</b>                    | <b>612 615</b>      | <b>-117 179</b> | <b>495 436</b> |
| <b>Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:</b>         |                     |                 |                |
| EBITDA (løpende avregning)                           | 612 615             | -117 179        | 495 436        |
| Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)  | -2 942 115          | -               | -2 942 115     |
| Salgsinntekter (fullført kontrakt)                   | 2 772 328           | -               | 2 772 328      |
| Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning) | 2 329 255           | -               | 2 329 255      |
| Prosjektkostnad (fullført kontrakt)                  | -2 300 396          | -               | -2 300 396     |
| Avskrivninger                                        | -                   | -21 205         | -21 205        |
| Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap      | 32 404              | -               | 32 404         |
| Øvrige gevinster (tap), netto                        | -                   | -               | -              |
| <b>Driftsresultat</b>                                | <b>504 091</b>      | <b>-138 384</b> | <b>365 712</b> |
| Enheter i produksjon                                 | 1 308               | I/A             | I/A            |
| Overleverte enheter                                  | 861                 | 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)     | Q4 2015          | Q3 2015          | 2014             |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Råtomt                     | 1 968 795        | 1 814 067        | 1 614 382        |
| Prosjekter under utvikling | 2 368 510        | 2 641 930        | 2 360 274        |
| Ferdigstilte enheter       | 378 094          | 207 352          | 374 149          |
| <b>Regnskapsført verdi</b> | <b>4 715 399</b> | <b>4 663 349</b> | <b>4 348 805</b> |

**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)   | Q4 2015         | Q4 2014         | 2015              | 2014              |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| <b>Prosjektkostnader</b> | <b>-715 993</b> | <b>-864 608</b> | <b>-2 608 499</b> | <b>-2 371 797</b> |
| hvorav:                  |                 |                 |                   |                   |
| Finanskostnader          | -37 875         | -39 352         | -110 528          | -101 676          |
| Øvrige prosjektkostnader | -678 118        | -825 256        | -2 497 971        | -2 270 121        |

| (beløp i 1 000 kroner)                         | Q4 2015 | Q4 2014 | 2015    | 2014    |
|------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| EBITDA                                         | 95 388  | 182 438 | 428 421 | 386 917 |
| EBITDA-margin                                  | 10,8 %  | 16,2 %  | 13,2 %  | 13,1 %  |
| EBITDA justert (ekskl. finanskostnader)        | 133 263 | 221 790 | 538 949 | 488 593 |
| EBITDA-margin justert (ekskl. finanskostnader) | 15,1 %  | 19,7 %  | 16,6 %  | 16,6 %  |

# SELVAAG BOLIG



## For mer informasjon:

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

Sverre Molvik, finansdirektør Selvaag Bolig ASA  
Telefon: +47 401 00 585, e-post: [smo@selvaagbolig.no](mailto: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](http://www.selvaagboligasa.no)