

Q2
2016

Rapport for andre kvartal



SELVAAG BOLIG

Start Hjem Pluss

Hovedpunkter i andre kvartal 2016

- Driftsinntekter NOK 1 104 millioner (830)
- EBITDA justert* NOK 161 millioner (151) og ordinært EBITDA-resultat NOK 127 millioner (124)
- 326 enheter solgt (210) og 185 enheter lagt ut for salg (260)
- Igangsatt bygging av 253 enheter (199)
- Ferdigstilt 295 enheter (190) og overlevert 307 enheter (232)
- Totalt 1 344 enheter under bygging (1 394), hvorav 83 prosent er solgt (80), med samlet salgsverdi på NOK 5 075 millioner (4 909) ved utgangen av kvartalet
- Styret foreslår et utbytte på NOK 0,65 per aksje for første halvår (0,70)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

* EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene

Nøkkeltall

| (beløp i 1 000 kroner) | Q2 2016 | Q2 2015 | 1H 2016 | 1H 2015 | 2015 |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| IFRS hovedtall | | | | | |
| Driftsinntekter | 1 103 961 | 830 022 | 1 727 502 | 1 585 649 | 3 246 042 |
| EBITDA | 127 160 | 123 546 | 196 265 | 222 166 | 428 421 |
| EBITDA justert* | 160 961 | 150 825 | 251 841 | 271 564 | 538 949 |
| Driftsresultat | 121 135 | 117 545 | 184 082 | 210 357 | 404 336 |
| Resultat før skatt | 113 449 | 110 374 | 169 464 | 195 226 | 371 188 |
| | | | | | |
| Kontantstrøm fra drift | 468 481 | -60 807 | 587 053 | 36 907 | 465 907 |
| Netto kontantstrøm | 272 757 | -193 054 | 208 219 | -95 722 | 106 354 |
| Rentebærende gjeld | 2 334 821 | 2 767 414 | 2 334 821 | 2 767 414 | 2 618 017 |
| Totale eiendeler | 6 112 302 | 6 277 129 | 6 112 302 | 6 277 129 | 6 251 065 |
| Egenkapital | 2 599 702 | 2 487 058 | 2 599 702 | 2 487 058 | 2 549 192 |
| EK-grad | 42,5 % | 39,6 % | 42,5 % | 39,6 % | 40,8 % |
| Resultat per aksje i kroner | 0,90 | 0,86 | 1,35 | 1,52 | 3,00 |
| | | | | | |
| Segmentrapportering: | | | | | |
| Driftsinntekter | 808 334 | 858 183 | 1 623 409 | 1 685 246 | 3 229 064 |
| EBITDA** | 135 442 | 125 284 | 267 033 | 265 567 | 492 385 |
| EBITDA-margin | 16,8 % | 14,6 % | 16,4 % | 15,8 % | 15,2 % |
| | | | | | |
| Nøkkeltall: | | | | | |
| Antall solgte enheter | 326 | 210 | 606 | 518 | 935 |
| Antall igangsatte enheter | 253 | 199 | 483 | 483 | 858 |
| Antall overleverte enheter | 307 | 232 | 486 | 456 | 893 |
| Antall ferdigstilte enheter | 295 | 190 | 478 | 398 | 828 |

* EBITDA justert er fratrukket 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) | Q2 2016 | Q2 2015 | 1H 2016 | 1H 2015 | 2015 |
|---|------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Sum driftsinntekter | 1 103 961 | 830 022 | 1 727 502 | 1 585 649 | 3 246 042 |
| Prosjektkostnader | -918 899 | -659 171 | -1 419 990 | -1 268 656 | -2 608 499 |
| Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger | -61 182 | -56 750 | -119 365 | -117 003 | -241 533 |
| Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og øvrige gevinster (tap) | -2 745 | 3 444 | -4 065 | 10 367 | 8 326 |
| Sum driftskostnader | -982 826 | -712 477 | -1 543 420 | -1 375 292 | -2 841 706 |
| Driftsresultat | 121 135 | 117 545 | 184 082 | 210 357 | 404 336 |
| Netto finansposter | -7 686 | -7 171 | -14 618 | -15 131 | -33 148 |
| Resultat før skatt | 113 449 | 110 374 | 169 464 | 195 226 | 371 188 |
| Skattekostnad | -29 321 | -29 911 | -43 526 | -52 906 | -91 828 |
| Resultat etter skatt | 84 128 | 80 463 | 125 938 | 142 320 | 279 360 |

Resultat andre kvartal 2016

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 1 104,0 millioner i andre kvartal 2016 (830,0). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 1 087,7 millioner (818,1), mens øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie av næringslokaler.

Det ble overlevert 307 enheter i perioden (232), hvorav 306 enheter var fra konsoliderte prosjektselskaper (230).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 918,9 millioner i kvartalet (659,2), hvorav NOK 33,8 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (27,3). 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 var NOK 61,2 millioner i perioden (56,8). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 23,6 millioner (21,1). Det ble videre balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under oppføring på til sammen NOK 6,7 millioner (8,0) i kvartalet. Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer. Videre utgjorde andre driftskostnader NOK 31,5 millioner kroner i perioden (29,5), hvorav NOK 14,3 millioner (12,0) var salgs- og markeds-kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var NOK -2,7 millioner i kvartalet (3,4). Nedgangen skyldes hovedsakelig færre overleverte enheter i deleide prosjekter.

EBITDA justert for finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene ble NOK 161,0 millioner (150,8), tilsvarende en margin på 14,6 prosent (18,2). Ordinær EBITDA endte på NOK 127,2 millioner (123,5) i kvartalet. Det tilsvarer en margin på 11,5 prosent (14,9).

Konsernets samlede avskrivninger utgjorde NOK 6,0 millioner i perioden (6,0). Driftsresultatet endte dermed på NOK 121,1 millioner (117,5).

Netto finansposter var NOK -7,7 millioner i perioden (-7,2), slik at resultat før skatt utgjorde NOK 113,4 millioner i kvartalet (110,4).

Skattekostnaden for kvartalet var NOK 29,3 millioner (29,9). Følgelig endte konsernets resultat etter skatt for andre kvartal 2016 på NOK 84,1 millioner (80,5). Resultatet er fordelt med NOK 84,5 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (80,7) og NOK -0,4 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (-0,2).

Resultat første halvår 2016

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

I første halvår hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 1 727,5 millioner (1 585,6). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 1 696,1 millioner (1 544,6). Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie.

Det ble overlevert 486 boliger i perioden (456), hvorav 484 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (424).

Prosjektkostnader i første halvår utgjorde NOK 1 420,0 millioner (1 268,7). 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 var NOK 119,4 millioner i perioden (117,0). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 49,0 millioner (44,7). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 14,0 millioner på boliger under oppføring (17,5), kostnader som vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 58,2 millioner (60,5). Av dette utgjorde salgs -og markeds kostnader NOK 23,7 millioner (23,9).

Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var på NOK -4,1 millioner (10,4). Nedgangen skyldes færre overleverte enheter i deleide prosjekter.

EBITDA endte på NOK 196,3 millioner (222,2) for halvåret. Det tilsvarer en margin på 11,4 prosent (14,0).

Konsernets driftsresultat for i første halvåret endte på NOK 184,1 millioner (210,4). Netto finansposter utgjorde NOK -14,6 millioner i perioden (-15,1).

Resultat før skatt ble NOK 169,5 millioner (195,2). Skattekostnaden i første halvår var NOK 43,5 millioner (52,9), slik at konsernets resultat etter skatt for i første halvår endte på NOK 125,9 millioner (142,3). Resultatet er fordelt med NOK 126,3 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (142,6) og NOK -0,4 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (-0,3).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften var NOK 468,5 millioner i kvartalet (-60,8). Økningen skyldes hovedsakelig flere overleverte boliger, samt betydelige tomtekjøp i andre kvartal 2015 med tilhørende reduksjon i kontantstrømmen. Samtidig inneholdt andre kvartal 2015 positiv effekt fra reduksjon i kundefordringer mot klientkonto hos oppgjørsformidler for overleverte boliger. Ofte vil innbetaling fra overleverte prosjekter skje i påfølgende kvartal fordi pengene står på konto hos oppgjørsformidler til tinglysning er klar.

I første halvår hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 587,1 millioner (36,9). Økningen skyldes hovedsakelig at fjoråret inneholdt betydelige tomtekjøp.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK -7,5 millioner i kvartalet (-11,8). Endringen skyldes nedgang i investeringer i varige driftsmidler.

I første halvår var kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK -10,5 millioner (-49,5). Endring fra fjoråret skyldes

lavere investeringer i både deleide virksomheter og varige driftsmidler.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var på NOK -188,2 millioner i kvartalet (-120,5). Tilbakekjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte og salg av aksjer til ansatte utgjorde netto NOK 4,5 millioner i kvartalet (0,0). Nedgangen i kontantstrøm sammenlignet med fjoråret skyldes lavere opptrekk av tomtelån og byggelån, delvis motvirket av at fjoråret inneholdt betaling av utbytte for et helt år (helåret 2014) mens årets utbetaling av utbytte gjelder for et halvt år (andre halvår 2015).

I første halvår var netto kontantstrøm fra finansaktivitetene NOK -368,4 millioner (-83,9). Nedgangen i kontantstrøm sammenlignet med fjoråret har samme forklaring som for kvartalet.

Konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter var NOK 880,5 millioner ved utgangen av perioden (470,2), opp NOK 272,8 millioner ved utgangen av foregående kvartal.

Sammendratt kontantstrøm

| (beløp i 1 000 kroner) | Q2 2016 | Q2 2015 | 1H 2016 | 1H 2015 | 2015 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Resultat før skatt | 113 449 | 110 374 | 169 464 | 195 226 | 371 188 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 468 481 | -60 807 | 587 053 | 36 907 | 465 907 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -7 518 | -11 793 | -10 474 | -49 538 | -15 478 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -188 206 | -120 454 | -368 360 | -83 091 | -344 075 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | 272 757 | -193 054 | 208 219 | -95 722 | 106 354 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart | 607 746 | 663 262 | 672 284 | 565 930 | 565 930 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt | 880 503 | 470 208 | 880 503 | 470 208 | 672 284 |

Finansiell stilling

Ved utgangen av andre kvartal 2016 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 286,6 millioner mot NOK 4 642,8 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 695,3 millioner på samme tid i fjor. Reduksjonen i kvartalet skyldes effekt fra overleverte enheter samtidig som det ikke er foretatt kjøp av nye tomter. Høy byggeaktivitet motvirker delvis denne effekten. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Egenkapitalen utgjorde NOK 2 599,7 millioner ved utgangen av perioden (2 487,1), tilsvarende en egenkapitalandel på 42,5 prosent (39,6). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 75,0 millioner i utbytte i kvartalet (112,5). Årets utbetaling gjelder for andre halvår 2015, mens fjorårets utbetaling var for helåret 2014. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 9,2 millioner (14,5) av egenkapitalen. Nedgangen skyldes hovedsakelig utdelinger til ikke-kontrollerende aksjonærer på NOK 3,4 millioner i 2015.

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 607,1 millioner (465,2). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 322,5 millioner (249,9).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av kvartalet utgjorde NOK 2 334,8 millioner (2 767,4) hvorav NOK 1 648,6 millioner var langsiktig (2 018,5) og NOK 686,2 millioner kortsiktig (748,9). Reduksjon i kortsiktig gjeld i løpet av kvartalet skyldes nedbetaling av gjeld i ferdigstilte prosjekter.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomte lån på til sammen NOK 927,2 millioner (1 128,0). Lånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

Per 30. juni 2016 hadde konsernet to ubenyttede kassakredittfasiliteter, hver på NOK 150,0 millioner.

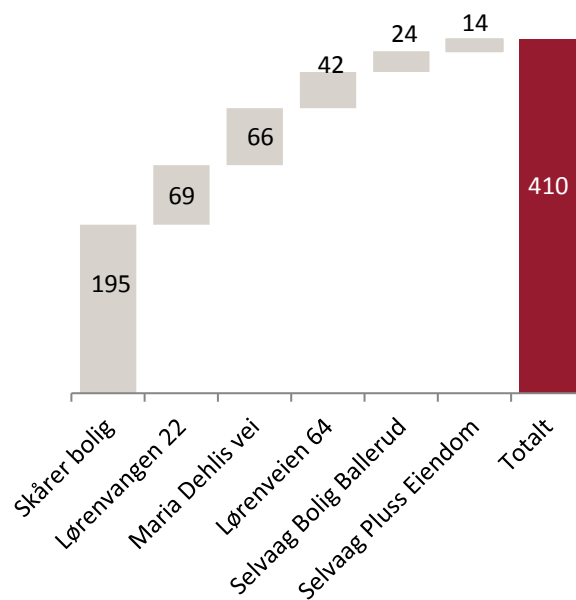
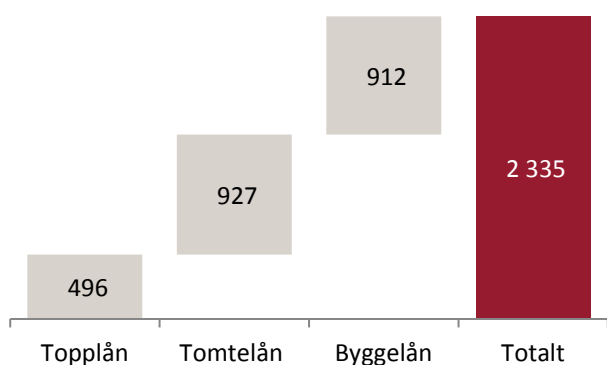
Konsernet har et usikret obligasjonslån på NOK 500 millioner, notert på Oslo Børs i tredje kvartal 2013. Lånet har fem års løpetid og kvartalsvis rentebetaling fra og med 27. september 2013. Lånerenten er tremåneders NIBOR pluss 475 basispunkter. Låneavtalen stiller betingelser om at konsernet må 1) 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. juni 2016 var begge kravene overholdt med egenkapitalgrad og salgsgrad på henholdsvis 42,5 og 83 prosent.

Netto rentebærende gjeld

| (beløp i 1 000 kroner) | Q2 2016 | Q1 2016 | Q2 2015 | 2015 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Langsiktig rentebærende gjeld | 1 648 581 | 1 478 341 | 2 018 509 | 1 846 715 |
| Kortsiktig rentebærende gjeld | 686 240 | 970 290 | 748 905 | 771 302 |
| Kontanter og kontantekvivalenter | -880 503 | -607 746 | -470 208 | -672 284 |
| Netto rentebærende gjeld | 1 454 318 | 1 840 885 | 2 297 206 | 1 945 733 |

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i tre kategorier, 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån og 3) byggelån. Per 30. juni 2016 hadde konsernet topplån på NOK 496 millioner, tomtelån på NOK 927 millioner og byggelån på NOK 912 millioner. Topplånet besto av en obligasjon bokført til netto amortisert kost på NOK 496 millioner.

Per 30. juni 2016 ble rentene knyttet til tomtelån på NOK 517 millioner aktivert, mens renter knyttet til tomtelån på NOK 410 millioner, ble belastet resultatet.

Lån der rentekostnaden belastes over resultatet (NOKm)**Rentebærende gjeld per 30.6.2016 (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 andre kvartal 2016

| (beløp i 1 000 kroner) | Driftsinntekter | | EBITDA | | Driftsresultat | |
|------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Q2 16 | Q2 15 | Q2 16 | Q2 15 | Q2 16 | Q2 15 |
| Boligutvikling | 800 574 | 853 330 | 167 362 | 157 811 | 141 240 | 137 546 |
| Øvrig | 7 760 | 4 853 | -31 920 | -32 527 | -32 982 | -33 631 |
| IFRS justeringer | 295 627 | -28 161 | -8 282 | -1 738 | 12 877 | 13 630 |
| Sum konsern | 1 103 961 | 830 022 | 127 160 | 123 546 | 121 135 | 117 545 |

Segmenter første halvår 2016

| (beløp i 1 000 kroner) | Driftsinntekter | | EBITDA | | Driftsresultat | |
|------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 6M 16 | 6M 15 | 6M 16 | 6M 15 | 6M 16 | 6M 15 |
| Boligutvikling | 1 609 625 | 1 673 265 | 331 638 | 329 416 | 280 659 | 288 107 |
| Øvrig | 13 784 | 11 981 | -64 605 | -63 849 | -66 696 | -65 986 |
| IFRS justeringer | 104 093 | -99 597 | -70 768 | -43 401 | -29 881 | -11 764 |
| Sum konsern | 1 727 502 | 1 585 649 | 196 265 | 222 166 | 184 082 | 210 357 |

Boligutvikling

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

Driftsinntektene utgjorde NOK 800,6 millioner i andre kvartal (853,3). Inntektene kommer fra totalt 33 prosjekter i produksjon.

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader,

er direkte relatert til prosjektene og var i kvartalet på NOK 633,2 millioner (695,5). I segmentrapporteringen inkluderer ikke byggekostnadene 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 167,4 millioner i perioden (157,8). Det tilsvarer en resultatmargin på 20,9 prosent (18,5).

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 andre kvartal ble driftsinntektene i segmentet NOK 7,8 millioner (4,9), mens driftskostnadene utgjorde NOK 39,7 millioner (37,4). Det er i hovedsak ledelse og administrasjon, samt markedsføring som utgjør kostnadene. EBITDA endte dermed på NOK -31,9 millioner (-32,5).

Operasjonell gjennomgang

Drift

I løpet av kvartalet ble det solgt 326 boliger med en samlet verdi på NOK 1 367 millioner kroner. Boligmarkedet var spesielt sterkt i Stor-Oslo der Selvaag Bolig i dag har majoriteten av sine prosjekter.

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

Det er stor aktivitet i konsernet og det ble igangsatt bygging av 253 boliger i perioden.

Prosjekter

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

Tromsø, og Stockholm. I Stockholm, Stavanger og Sola var det imidlertid ingen prosjekter under bygging i andre kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

| | Q2 15 | Q3 15 | Q4 15 | Q1 16 | Q2 16 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Antall solgte enheter | 210 | 208 | 209 | 280 | 326 |
| Antall igangsatte enheter | 199 | 204 | 171 | 230 | 253 |
| Antall ferdigstilte enheter | 190 | 172 | 258 | 183 | 295 |
| Antall overleverte enheter | 232 | 202 | 235 | 179 | 307 |
| Antall enheter under bygging | 1 394 | 1 426 | 1 339 | 1 386 | 1 344 |
| Andel solgte enheter under bygging | 80 % | 78 % | 79 % | 80 % | 83 % |
| Antall ferdigstilte ikke solgte enheter | 31 | 25 | 65 | 58 | 54 |
| Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner) | 4 909 | 5 077 | 4 740 | 5 031 | 5 075 |

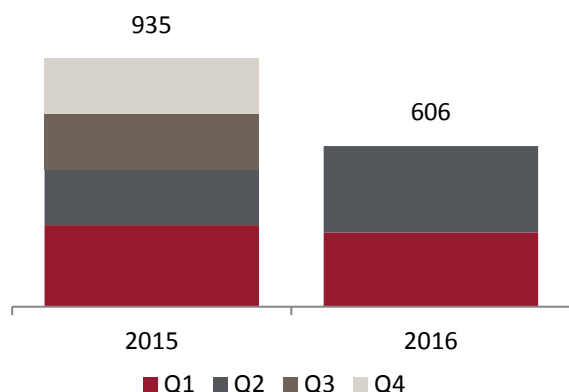
Kjøp og salg av eiendom

Det ble ikke foretatt kjøp av nye tomter i kvartalet.

Salgsutvikling og fremdrift

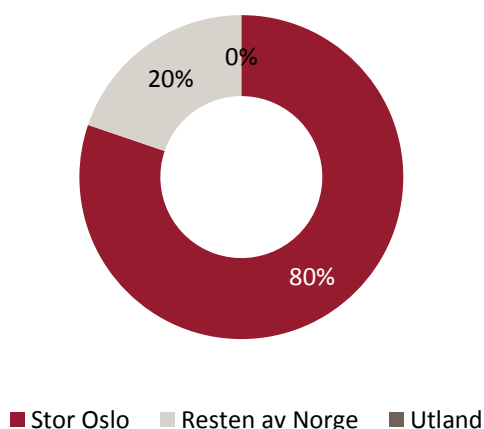
I andre kvartal 2016 solgte Selvaag Bolig 326 enheter (210). Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter.

Antall solgte enheter



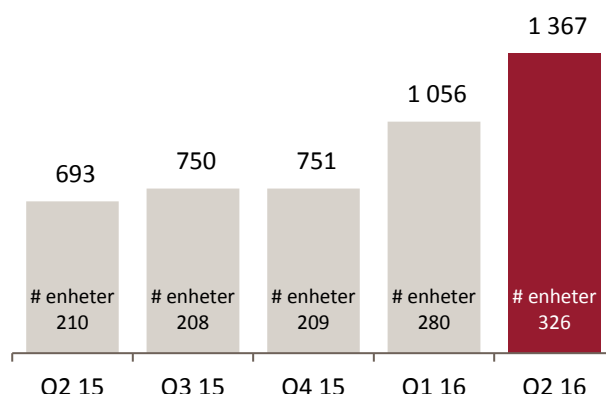
Det totale salget på 326 enheter i andre kvartal fordelte seg på 262 enheter i Stor-Oslo og 64 enheter i resten av Norge.

Salgsallokering



Den samlede salgsverdien av de 326 enhetene som ble solgt i kvartalet var på NOK 1 367 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 210 enheter til en verdi av NOK 693 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I perioden hadde Selvaag Bolig salgsstart på tre prosjekter som til sammen omfattet 185 boliger (260).

Salgsstarter i kvartalet

| Prosjekt | # enheter | Boligtype | Region |
|---------------------|------------|-------------|-----------|
| Heimdal Stasjon | 42 | Leiligheter | Trondheim |
| Hovinenga | 64 | Leiligheter | Stor-Oslo |
| Tiedemannsfabrikken | 79 | Leiligheter | Stor-Oslo |
| Totalt | 185 | | |

Det ble igangsatt bygging av 253 enheter (199) i løpet av kvartalet. Det kan være store variasjoner i antall igangsettelsler fra kvartal til kvartal. Igangsettelsler skjer normalt først når 60 prosent av verdien i et prosjekt er solgt.

Igangsatte boliger (# enheter)

| Prosjekt | # enheter | Boligtype | Region |
|--------------------|------------|-----------|-----------|
| Hovinenga | 113 | Leilighet | Stor-Oslo |
| Kaldnes Dockside C | 23 | Leilighet | Stor-Oslo |
| Nybyen Økern | 117 | Leilighet | Stor-Oslo |
| Totalt | 253 | | |

Ved utgangen av andre kvartal 2016 hadde Selvaag Bolig 1 344 enheter (1 394) under bygging. De 1 344 enhetene under bygging fordelte seg på 1 170 enheter i Stor-Oslo og 174 i resten av Norge.

Ordrereserven, det vil si salgsverdien på de 1 344 enhetene (1 394) som var under bygging ved utgangen av andre kvartal, var på NOK 5 075 millioner (4 909).

Det ble i løpet av perioden ferdigstilt 295 enheter (190) og overlevert 307 enheter (232) inkludert tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på de seks prosjektene Lade Alle, Nyhavn, Strandkanten II, Løren 5, Lørenskog Stasjonsby og Moss. Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet 54 ferdigstilte enheter som ikke var solgt

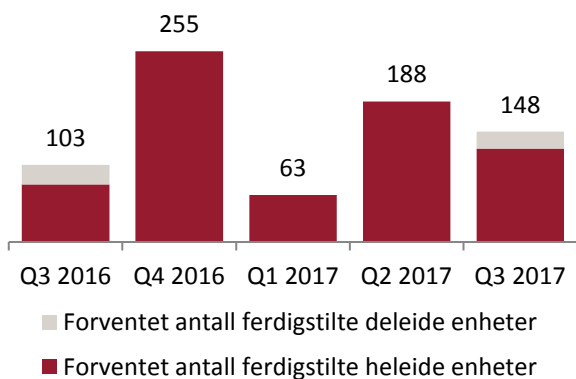
(31). Av de overleverte enhetene var 306 (230) i konsoliderte prosjektselskaper og en i et deleid prosjektselskap (2).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

| Prosjekt | # enheter | Boligtype | Region |
|----------------------|------------|-----------|-----------|
| Lade Alle | 42 | Leilighet | Trondheim |
| Nyhavn | 25 | Leilighet | Bergen |
| Strandkanten II | 80 | Leilighet | Tromsø |
| Løren 5 | 82 | Leilighet | Stor-Oslo |
| Lørenskog Stasjonsby | 51 | Leilighet | Stor-Oslo |
| Moss | 15 | Leilighet | Stor-Oslo |
| Totalt | 295 | | |

Basert på forventet fremdrift i prosjektene ventes det ferdigstilt 836 enheter i 2016.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av andre kvartal 2016 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i selskapet, fordelt på 1 849 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte tilsammen 82,2 prosent av utestående aksjer. Største aksjonær er Selvaag Gruppen, med en eierandel på 53,5 prosent

20 største aksjonærer per 30.6.2016

| Aksjonær | Antall aksjer | Eierandel |
|---------------------------------------|-------------------|----------------|
| SELVAAG GRUPPEN AS | 50 180 087 | 53,5 % |
| SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB *) | 6 404 003 | 6,8 % |
| MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL *) | 2 771 012 | 3,0 % |
| PARETO AS | 2 065 624 | 2,2 % |
| MP PENSJON PK | 1 609 820 | 1,7 % |
| VERDIPAPIRFONDET PARETO INVESTMENT | 1 596 000 | 1,7 % |
| J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON *) | 1 442 874 | 1,5 % |
| FLPS - ALL SECTOR SUB | 1 424 140 | 1,5 % |
| HOLTA INVEST AS | 1 200 000 | 1,3 % |
| THE BANK OF NEW YORK MELLON *) | 1 092 671 | 1,2 % |
| STOREBRAND NORGE I | 1 016 944 | 1,1 % |
| US BK EVERMORE GLO VAL FUND | 892 805 | 1,0 % |
| STATE STREET BANK AND TRUST CO. *) | 889 439 | 0,9 % |
| HOLBERG NORDEN | 840 000 | 0,9 % |
| FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELI | 759 800 | 0,8 % |
| JPMORGAN CHASE BANK NA, LONDON *) | 744 073 | 0,8 % |
| UTHALDEN A/S | 622 306 | 0,7 % |
| BANAN II AS | 555 190 | 0,6 % |
| MUSTAD INDUSTRIER AS | 531 500 | 0,6 % |
| DELPHI KOMBINASJON | 452 056 | 0,5 % |
| Sum 20 største aksjonærer | 77 090 344 | 82,2 % |
| Øvrige aksjonærer | 16 675 344 | 17,8 % |
| Totalt antall aksjer | 93 765 688 | 100,0 % |

*) For ytterligere informasjon vedr. nominee-konti henvises det til: <http://sboasa.no/nb-NO/Aksjeinformasjon/Aksjonarer.aspx>

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 påvirker konsernets utvikling. 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

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

Boligmarkedet

Boligprisene fortsatte oppgangen i andre kvartal 2016. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var boligprisene i gjennomsnitt 1,8 prosent høyere ved utgangen av andre kvartal 2016 enn tre måneder tidligere, og 5,5 prosent høyere enn ved utgangen av andre kvartal 2015. Prisene på blokkleiligheter steg mest i kvartalet med 3,4 prosent. I samme tidsrom hadde småhus og eneboliger en prisvekst på henholdsvis 2,5 og 1,0 prosent.

Prisutviklingen i kvartalet har vært positiv i alle Selvaag Boligs kjerneområder bortsett fra Rogaland. I Oslo og Bærum økte prisene samlet med 4,4 prosent i kvartalet og var 12,7 prosent høyere enn ved utgangen av andre kvartal 2015.

I Akershus utenom Bærum økte prisene med 2,4 prosent og var 8,7 prosent høyere enn for ett år siden. I Stavanger falt

prisene med 0,2 prosent og var 7,8 prosent lavere enn på samme tid i 2015. Prisene i Bergen økte med 0,9 prosent og var 0,3 prosent lavere enn for ett år siden. I Trondheim økte prisene med 0,5 prosent og var 4,7 prosent høyere enn på samme tidspunkt i 2015.

Statistikk fra Eiendomsverdi viser at boligmarkedet preges av store regionale forskjeller. Det er historisk høy etterspørsel og lavt tilbud i Oslo-området, mens det er bedre balanse i Trondheim og Bergen. I Rogaland, derimot, er tilbudet vesentlig høyere enn etterspørselen. Lageret av usolgte boliger i Rogaland er imidlertid fallende.

Fremtidsutsikter

Urbanisering og høy befolkningsvekst gir, ifølge SSB, et stort behov for nye boliger i Selvaag Boligs kjerneområder i årene som kommer. Selvaag Bolig har en sterk markedsposisjon i Stor-Oslo og store prosjekter under utvikling i Bergen og Trondheim. Ved utgangen av 2016 vil 85 prosent av boligene Selvaag Bolig har under bygging være i Stor-Oslo. Selskapet er p.t. lite eksponert for fallet i boligmarkedet i Stavanger-området. Selskapet har ingen usolgte boliger under bygging, 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 ytterligere.

Ifølge Eiendomsverdi er varelageret for bruktboliger lavt i alle Selvaag Boligs kjerneområder med unntak av Stavanger-området. Presset, spesielt i Stor-Oslo, har bidratt til godt nyboligsalg og god prisutvikling 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 kommende perioder.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

| (beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje) | Q2 2016 | Q2 2015 | 1H 2016 | 1H 2015 | 2015 |
|--|------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Salgsinntekter | 1 087 733 | 818 055 | 1 696 098 | 1 558 806 | 3 191 585 |
| Øvrige inntekter | 16 228 | 11 967 | 31 404 | 26 843 | 54 457 |
| Sum driftsinntekter | 1 103 961 | 830 022 | 1 727 502 | 1 585 649 | 3 246 042 |
| Prosjektkostnader | -918 899 | -659 171 | -1 419 990 | -1 268 656 | -2 608 499 |
| Lønns- og personalkostnader | -23 648 | -21 242 | -49 000 | -44 697 | -97 059 |
| Avskrivninger | -6 025 | -6 001 | -12 183 | -11 809 | -24 085 |
| Andre driftskostnader | -31 509 | -29 507 | -58 182 | -60 497 | -120 389 |
| Øvrige gevinster (tap), netto | - | - | - | - | - |
| Andel av resultat fra tilknyttede selskaper | -2 745 | 3 444 | -4 065 | 10 367 | 8 326 |
| Sum driftskostnader | -982 826 | -712 477 | -1 543 420 | -1 375 292 | -2 841 706 |
| Driftsresultat | 121 135 | 117 545 | 184 082 | 210 357 | 404 336 |
| Finansinntekter | 1 850 | 2 199 | 3 945 | 2 651 | 11 413 |
| Finanskostnader | -9 536 | -9 370 | -18 563 | -17 782 | -44 561 |
| Netto finanskostnader | -7 686 | -7 171 | -14 618 | -15 131 | -33 148 |
| Resultat før skatt | 113 449 | 110 374 | 169 464 | 195 226 | 371 188 |
| Skattekostnad | -29 321 | -29 911 | -43 526 | -52 906 | -91 828 |
| Resultat etter skatt | 84 128 | 80 463 | 125 938 | 142 320 | 279 360 |
| Øvrige resultatelementer | | | | | |
| Omregningsdifferanser | -667 | -46 | -1 854 | -41 | 3 040 |
| Totalresultat for perioden | 83 461 | 80 417 | 124 084 | 142 279 | 282 400 |

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

| | | | | | |
|--------------------------------|--------|--------|---------|---------|---------|
| Ikke-kontrollerende interesser | -440 | -213 | -397 | -249 | -1 771 |
| Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA | 84 568 | 80 676 | 126 335 | 142 569 | 281 131 |

Totalresultat for perioden fordelt på:

| | | | | | |
|--------------------------------|--------|--------|---------|---------|---------|
| Ikke-kontrollerende interesser | -440 | -213 | -397 | -249 | -1 771 |
| Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA | 83 901 | 80 630 | 124 481 | 142 528 | 284 171 |

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

| | | | | | |
|--|------|------|------|------|------|
| Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner | 0,90 | 0,86 | 1,35 | 1,52 | 3,00 |
|--|------|------|------|------|------|

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

| (beløp i 1 000 kroner) | Note | Q2 2016 | Q1 2016 | Q2 2015 | 2015 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | | | |
| Anleggsmidler | | | | | |
| Goodwill | | 383 376 | 383 376 | 383 376 | 383 376 |
| Andre immaterielle eiendeler | | 4 599 | 9 199 | 22 999 | 13 799 |
| Varige driftsmidler | | 17 364 | 19 062 | 22 644 | 20 314 |
| Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter | | 180 146 | 180 373 | 208 971 | 183 443 |
| Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter | | 18 234 | 12 640 | 18 327 | 9 046 |
| Andre anleggsmidler | | 108 518 | 107 699 | 105 170 | 105 545 |
| Sum anleggsmidler | | 712 237 | 712 349 | 761 487 | 715 523 |
| Omløpsmidler | | | | | |
| Varelager (eiendom) | 5 | 4 286 649 | 4 642 787 | 4 695 331 | 4 715 399 |
| Kundefordringer | | 185 062 | 94 035 | 237 807 | 110 288 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 47 851 | 46 738 | 112 296 | 37 571 |
| Kontanter og kontantekvivalenter | | 880 503 | 607 746 | 470 208 | 672 284 |
| Sum omløpsmidler | | 5 400 065 | 5 391 306 | 5 515 642 | 5 535 542 |
| SUM EIENDELER | | 6 112 302 | 6 103 655 | 6 277 129 | 6 251 065 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | | | |
| Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA | | | | | |
| Egenkapital | | 2 590 517 | 2 584 552 | 2 472 579 | 2 539 610 |
| Ikke-kontrollerende interesser | | 9 185 | 9 625 | 14 479 | 9 582 |
| Sum egenkapital | | 2 599 702 | 2 594 177 | 2 487 058 | 2 549 192 |
| GJELD | | | | | |
| Langsiktig gjeld | | | | | |
| Pensjonsforpliktelse | | 913 | 913 | 2 187 | 913 |
| Forpliktelse ved utsatt skatt | | 158 331 | 158 404 | 205 416 | 158 837 |
| Avsetninger | | 92 578 | 92 578 | 92 578 | 92 578 |
| Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld | | 8 397 | 8 401 | 8 250 | 9 869 |
| Langsiktig rentebærende gjeld | | 1 648 581 | 1 478 341 | 2 018 509 | 1 846 715 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 908 800 | 1 738 637 | 2 326 940 | 2 108 912 |
| Kortsiktig gjeld | | | | | |
| Kortsiktig rentebærende gjeld | | 686 240 | 970 290 | 748 905 | 771 302 |
| Leverandørgjeld | | 128 314 | 59 993 | 154 783 | 100 120 |
| Betalbar skatt | | 182 127 | 153 360 | 94 285 | 138 722 |
| Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld | | 607 119 | 587 198 | 465 158 | 582 817 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 603 800 | 1 770 841 | 1 463 131 | 1 592 961 |
| Sum gjeld | | 3 512 600 | 3 509 478 | 3 790 071 | 3 701 873 |
| SUM GJELD OG EGENKAPITAL | | 6 112 302 | 6 103 655 | 6 277 129 | 6 251 065 |

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 2016 | 186 799 | 1 394 857 | 700 629 | 3 937 | 3 528 | 249 859 | 2 539 609 | 9 582 *) | 2 549 192 |
| Transaksjoner med eierne: | | | | | | | | | |
| Utbytte | - | - | - | - | - | -75 013 | -75 013 | - | -75 013 |
| Tilbakekjøp av aksjer | -653 | - | - | - | - | -8 097 | -8 750 | - | -8 750 |
| Salg av aksjer til ansatte | 832 | - | - | - | - | 9 357 | 10 189 | - | 10 189 |
| Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| <i>Totalresultat for perioden:</i> | | | | | | | | | |
| Resultat etter skatt for perioden | - | - | - | - | - | 126 335 | 126 335 | -397 | 125 938 |
| Øvrige resultatелеmenter for perioden | - | - | - | -1 854 | - | - | -1 854 | - | -1 854 |
| EGENKAPITAL PER 30. JUNI 2016 | 186 978 | 1 394 857 | 700 629 | 2 083 | 3 528 | 302 441 | 2 590 517 | 9 185 *) | 2 599 702 |
| 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 |
| Transaksjoner med eierne: | | | | | | | | | |
| Utbytte | - | - | - | - | - | -112 519 | -112 519 | - | -112 519 |
| <i>Totalresultat for perioden:</i> | | | | | | | | | |
| Resultat etter skatt for perioden | - | - | - | - | - | 142 569 | 142 569 | -249 | 142 320 |
| Øvrige resultatелеmenter for perioden | - | - | - | -41 | - | - | -41 | - | -41 |
| EGENKAPITAL PER 30. JUNI 2015 | 187 511 | 1 394 857 | 700 629 | 856 | 3 528 | 185 197 | 2 472 578 | 14 479 *) | 2 487 058 |
| Transaksjoner med eierne: | | | | | | | | | |
| Utbytte | - | - | - | - | - | -65 636 | -65 636 | - | -65 636 |
| Tilbakekjøp av aksjer | -863 | - | - | - | - | -10 000 | -10 863 | - | -10 863 |
| Salg av aksjer til ansatte | 151 | - | - | - | - | 1 736 | 1 887 | - | 1 887 |
| Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer | - | - | - | - | - | - | - | -3 375 | -3 375 |
| <i>Totalresultat for perioden:</i> | | | | | | | | | |
| Resultat etter skatt for perioden | - | - | - | - | - | 138 562 | 138 562 | -1 522 | 137 040 |
| Øvrige resultatелеmenter for perioden | - | - | - | 3 081 | - | - | 3 081 | - | 3 081 |
| EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2015 | 186 799 | 1 394 857 | 700 629 | 3 937 | 3 528 | 249 859 | 2 539 609 | 9 582 | 2 549 192 |

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

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

Oppstilling av kontantstrømmer

| (beløp i 1 000 kroner) | Q2 2016 | Q2 2015 | 1H 2016 | 1H 2015 | 2015 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER | | | | | |
| Resultat før skatt | 113 449 | 110 374 | 169 464 | 195 226 | 371 188 |
| Betalt skatt | -1 371 | - | -1 371 | - | -41 384 |
| Avskrivninger | 6 025 | 6 001 | 12 183 | 11 809 | 24 085 |
| Øvrige gevinster (tap), netto | - | - | - | - | - |
| Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter | 2 745 | -3 444 | 4 065 | -10 367 | -8 326 |
| Endring i varelager (eiendom) | 359 319 | -118 042 | 436 338 | -319 690 | -305 876 |
| Endring i kundefordringer | -91 027 | 7 866 | -74 774 | 202 476 | 330 109 |
| Endring i leverandørgjeld | 68 321 | 22 138 | 28 194 | -32 565 | -87 391 |
| Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler | -10 028 | -9 556 | -13 157 | 32 437 | 105 420 |
| Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld | 21 048 | -76 144 | 26 111 | -42 419 | 78 082 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 468 481 | -60 807 | 587 053 | 36 907 | 465 907 |
| KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER | | | | | |
| Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | - | -6 707 | -324 | -7 907 | -8 577 |
| Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter avhendet | - | - | - | - | -114 |
| Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter overtatt | - | - | - | - | 691 |
| Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og tilknyttede virksomheter | - | - | - | - | 24 180 |
| Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter | -2 518 | -5 336 | -2 518 | -41 881 | -44 394 |
| Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer | - | 250 | - | 250 | 10 886 |
| Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer | -5 000 | - | -13 882 | - | - |
| Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter | - | - | 6 250 | - | 1 850 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -7 518 | -11 793 | -10 474 | -49 538 | -15 478 |
| KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER | | | | | |
| Innbetalinger ved opptrekk av gjeld | 181 033 | 447 765 | 471 379 | 872 780 | 1 497 557 |
| Nedbetaling av gjeld | -298 737 | -455 700 | -763 626 | -788 335 | -1 594 653 |
| Netto endring i kassekreditt | - | - | - | -55 017 | -55 017 |
| Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA | -75 013 | -112 519 | -75 013 | -112 519 | -178 155 |
| Utbetaling av overskuddsdeling og utbytte til ikke-kontrollerende interesser i datterselskaper | - | - | - | - | -3 375 |
| Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA | -2 923 | - | -8 750 | - | -10 870 |
| Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA | 7 434 | - | 7 650 | - | 438 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -188 206 | -120 454 | -368 360 | -83 091 | -344 075 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | 272 757 | -193 054 | 208 219 | -95 722 | 106 354 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart | 607 746 | 663 262 | 672 284 | 565 930 | 565 930 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt | 880 503 | 470 208 | 880 503 | 470 208 | 672 284 |

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 2015.

Regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet samsvarer med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2015.

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 2015.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2015 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.

Andre kvartal 2016

| (beløp i 1 000 kroner) | Bolig- utvikling | Øvrig | Total |
|--|---------------------|----------------|----------------|
| Driftsinntekter | 800 574 | 7 760 | 808 334 |
| Prosjektkostnad | -616 825 | -910 | -617 735 |
| Andre driftskostnader | -16 387 | -38 770 | -55 157 |
| EBITDA (løpende avregning) | 167 362 | -31 920 | 135 442 |
| Avstemming EBITDA til Driftsresultat: | | | |
| EBITDA (løpende avregning) | 167 362 | -31 920 | 135 442 |
| Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning) | -790 637 | - | -790 637 |
| Salgsinntekter (fullført kontrakt) | 1 086 243 | - | 1 086 243 |
| Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning) | 613 209 | - | 613 209 |
| Prosjektkostnad (fullført kontrakt) | -914 352 | - | -914 352 |
| Avskrivninger | - | -6 025 | -6 025 |
| Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap | -2 745 | - | -2 745 |
| Øvrige gevinster (tap), netto | - | - | - |
| Driftsresultat | 159 080 | -37 945 | 121 135 |
| Enheter i produksjon | 1 344 | I/A | I/A |
| Overleverte enheter | 307 | I/A | I/A |

Andre kvartal 2015

| (beløp i 1 000 kroner) | Bolig- utvikling | Øvrig | Total |
|--|---------------------|----------------|----------------|
| Driftsinntekter | 853 330 | 4 853 | 858 183 |
| Prosjektkostnad | -682 462 | 312 | -682 150 |
| Andre driftskostnader | -13 057 | -37 692 | -50 749 |
| EBITDA (løpende avregning) | 157 811 | -32 527 | 125 284 |
| Avstemming EBITDA mot Driftsresultat: | | | |
| EBITDA (løpende avregning) | 157 811 | -32 527 | 125 284 |
| Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning) | -825 927 | - | -825 927 |
| Salgsinntekter (fullført kontrakt) | 798 639 | - | 798 639 |
| Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning) | 670 948 | - | 670 948 |
| Prosjektkostnad (fullført kontrakt) | -648 842 | - | -648 842 |
| Avskrivninger | - | -6 001 | -6 001 |
| Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap | 3 444 | - | 3 444 |
| Øvrige gevinster (tap), netto | - | - | - |
| Driftsresultat | 156 073 | -38 528 | 117 545 |
| Enheter i produksjon | 1 394 | I/A | I/A |
| Overleverte enheter | 232 | I/A | I/A |

Per 30. Juni 2016

| (beløp i 1 000 kroner) | Bolig- utvikling | Øvrig | Total |
|--|---------------------|----------------|----------------|
| Driftsinntekter | 1 609 625 | 13 784 | 1 623 409 |
| Prosjektkostnad | -1 247 226 | -1 968 | -1 249 194 |
| Andre driftskostnader | -30 761 | -76 421 | -107 182 |
| EBITDA (løpende avregning) | 331 638 | -64 605 | 267 033 |
| Avstemming EBITDA til Driftsresultat: | | | |
| EBITDA (løpende avregning) | 331 638 | -64 605 | 267 033 |
| Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning) | -1 588 417 | - | -1 588 417 |
| Salgsinntekter (fullført kontrakt) | 1 692 489 | - | 1 692 489 |
| Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning) | 1 243 867 | - | 1 243 867 |
| Prosjektkostnad (fullført kontrakt) | -1 414 642 | - | -1 414 642 |
| Avskrivninger | - | -12 183 | -12 183 |
| Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap | -4 065 | - | -4 065 |
| Øvrige gevinster (tap), netto | - | - | - |
| Driftsresultat | 260 870 | -76 788 | 184 082 |
| Enheter i produksjon | 1 344 | I/A | I/A |
| Overleverte enheter | 486 | I/A | I/A |

Per 30. Juni 2015

| (beløp i 1 000 kroner) | Bolig- utvikling | Øvrig | Total |
|--|---------------------|----------------|----------------|
| Driftsinntekter | 1 673 265 | 11 981 | 1 685 246 |
| Prosjektkostnad | -1 313 508 | -977 | -1 314 485 |
| Andre driftskostnader | -30 341 | -74 853 | -105 194 |
| EBITDA (løpende avregning) | 329 416 | -63 849 | 265 567 |
| Avstemming EBITDA mot Driftsresultat: | | | |
| EBITDA (løpende avregning) | 329 416 | -63 849 | 265 567 |
| Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning) | -1 618 887 | - | -1 618 887 |
| Salgsinntekter (fullført kontrakt) | 1 521 839 | - | 1 521 839 |
| Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning) | 1 287 445 | - | 1 287 445 |
| Prosjektkostnad (fullført kontrakt) | -1 244 165 | - | -1 244 165 |
| Avskrivninger | - | -11 809 | -11 809 |
| Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap | 10 367 | - | 10 367 |
| Øvrige gevinster (tap), netto | - | - | - |
| Driftsresultat | 286 015 | -75 658 | 210 357 |
| Enheter i produksjon | 1 394 | I/A | I/A |
| Overleverte enheter | 456 | 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) | Q2 2016 | Q1 2016 | Q2 2015 | 2015 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Råtomt | 1 542 946 | 1 653 250 | 1 871 218 | 1 968 795 |
| Prosjekter under utvikling | 2 370 595 | 2 630 277 | 2 546 007 | 2 368 510 |
| Ferdigstilte enheter | 373 108 | 359 260 | 278 106 | 378 094 |
| Regnskapsført verdi | 4 286 649 | 4 642 787 | 4 695 331 | 4 715 399 |

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) | Q2 2016 | Q2 2015 | 1H 2016 | 1H 2015 | 2015 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Prosjektkostnader | -918 899 | -659 171 | -1 419 990 | -1 268 656 | -2 608 499 |
| hvorav: | | | | | |
| Finanskostnader | -33 801 | -27 279 | -55 576 | -49 398 | -110 528 |
| Øvrige prosjektkostnader | -885 098 | -631 892 | -1 364 414 | -1 219 258 | -2 497 971 |

| (beløp i 1 000 kroner) | Q2 2016 | Q2 2015 | 1H 2016 | 1H 2015 | 2015 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| EBITDA | 127 160 | 123 546 | 196 265 | 222 166 | 428 421 |
| EBITDA-margin | 11,5 % | 14,9 % | 11,4 % | 14,0 % | 13,2 % |
| EBITDA justert (ekskl. finanskostnader) | 160 961 | 150 825 | 251 841 | 271 564 | 538 949 |
| EBITDA-margin justert (ekskl. finanskostnader) | 14,6 % | 18,2 % | 14,6 % | 17,1 % | 16,6 % |

Erklæring fra styret og daglig leder

Vi erklærer etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for perioden 1. januar til 30. juni 2016 er utarbeidet i samsvar med IAS 34 -Delårsrapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

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

Styret i Selvaag Bolig ASA
Oslo 17. august 2016

Olav Hindahl Selvaag
Styreleder

Marianne Ørnstrud
Styremedlem

Rune Thomassen
Styremedlem

Peter Groth
Styremedlem

Karsten Bomann Jonsen
Styremedlem

Anne Sofie Bjørkholt
Styremedlem

Gisele Marchand
Styremedlem

Baard Schumann
Daglig leder

SELVAAG BOLIG



For mer informasjon:

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

Sverre Molvik, finansdirektør Selvaag Bolig ASA
Telefon: +47 401 00 585, e-post: smol@selvaagbolig.no

Om Selvaag Bolig

Selvaag Bolig ASA er et boligutviklingselskap 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