

Q3
2016

Rapport for tredje kvartal



SELVAAG BOLIG

Start Hjem Pluss

Hovedpunkter i tredje kvartal 2016

- Driftsinntekter NOK 387 millioner (778)
- EBITDA justert* NOK 92 millioner (134) og ordinært EBITDA-resultat NOK 84 millioner (111)
- 277 enheter solgt (208) og 117 enheter lagt ut for salg (205)
- Igangsatt bygging av 223 enheter (204)
- Ferdigstilt 103 enheter (172) og overlevert 129 enheter (202)
- Totalt 1 464 enheter under bygging (1 426), hvorav 90 prosent er solgt (78), med samlet salgsverdi på NOK 5 775 millioner (5 077) ved utgangen av kvartalet

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

* EBITDA justert er fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2016	Q3 2015	9M 2016	9M 2015	2015
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter	387 310	778 442	2 114 812	2 364 091	3 246 042
EBITDA	83 526	110 867	279 791	333 033	428 421
EBITDA justert*	92 168	134 122	344 009	405 686	538 949
Driftsresultat	77 465	104 748	261 547	315 105	404 336
Resultat før skatt	67 668	95 364	237 132	290 590	371 188
Kontantstrøm fra drift	-223 808	279 695	363 246	316 602	465 907
Netto kontantstrøm	-137 196	334 385	71 023	238 663	106 354
Rentebærende gjeld	2 447 099	2 810 536	2 447 099	2 810 536	2 618 017
Totale eiendeler	6 207 574	6 485 965	6 207 574	6 485 965	6 251 065
Egenkapital	2 586 795	2 560 164	2 586 795	2 560 164	2 549 192
EK-grad	41,7 %	39,5 %	41,7 %	39,5 %	40,8 %
Resultat per aksje i kroner	0,63	0,76	1,98	2,28	3,00
Segmentrapportering:					
Driftsinntekter	940 944	825 622	2 564 353	2 510 868	3 229 064
EBITDA**	202 980	122 170	470 013	387 737	492 385
EBITDA-margin	21,6 %	14,8 %	18,3 %	15,4 %	15,2 %
Nøkkeltall:					
Antall solgte enheter	277	208	883	726	935
Antall igangsatte enheter	223	204	706	687	858
Antall overleverte enheter	129	202	615	658	893
Antall ferdigstilte enheter	103	172	581	570	828

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

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

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2016	Q3 2015	9M 2016	9M 2015	2015
Sum driftsinntekter	387 310	778 442	2 114 812	2 364 091	3 246 042
Prosjektkostnader	-282 721	-623 850	-1 702 711	-1 892 506	-2 608 499
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-61 001	-59 194	-180 366	-176 197	-241 533
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og øvrige gevinster (tap)	33 877	9 350	29 812	19 717	8 326
Sum driftskostnader	-309 845	-673 694	-1 853 265	-2 048 986	-2 841 706
Driftsresultat	77 465	104 748	261 547	315 105	404 336
Netto finansposter	-9 797	-9 384	-24 415	-24 515	-33 148
Resultat før skatt	67 668	95 364	237 132	290 590	371 188
Skattekostnad	-8 515	-25 860	-52 041	-78 766	-91 828
Resultat etter skatt	59 153	69 504	185 091	211 824	279 360

Resultat tredje kvartal 2016

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 387,3 millioner i tredje kvartal 2016 (778,4). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 364,7 millioner (762,8). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie av næringslokaler.

Det ble overlevert 129 enheter i perioden (202), hvorav 104 enheter var fra konsoliderte prosjektselskaper (201).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 282,7 millioner i kvartalet (623,9), hvorav NOK 8,6 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (23,3). De samlede prosjektkostnadene var i hovedsak byggekostnader fra overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra prosjekter som ikke kvalifiserte for aktivisering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og resultatandeler fra tilknyttede selskaper endte på NOK 61,0 millioner i perioden (59,2). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 24,9 millioner (23,1). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under oppføring på til sammen NOK 5,4 millioner (7,1) i kvartalet. Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer. Andre driftskostnader utgjorde NOK 30,0 millioner kroner i perioden (30,0), hvorav NOK 11,7 millioner (13,8) var salgs- og markeds kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var NOK 2,3 millioner i

kvartalet (9,4). Nedgangen fra tilsvarende kvartal i fjor skyldes færre overleverte enheter i deleide prosjekter.

EBITDA justert for finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene ble NOK 92,2 millioner (134,1), tilsvarende en margin på 23,8 prosent (17,2). Ordinært EBITDA endte på NOK 83,5 millioner (110,9) i kvartalet. Det tilsvarer en margin på 21,6 prosent (14,2). Konsernet solgte seg ned til 50% eierandel i prosjektet Kaldnes Brygge i Tønsberg. Gevinsten inngår i linjen øvrige gevinster (tap), og er inkludert i både ordinært og justert EBITDA.

Konsernets samlede avskrivninger utgjorde NOK 6,1 millioner i perioden (6,1). Driftsresultatet endte dermed på NOK 77,5 millioner (104,7).

Netto finansposter var NOK -9,8 millioner i perioden (-9,4), slik at resultat før skatt utgjorde NOK 67,7 millioner i kvartalet (95,4).

Skattekostnaden for kvartalet er beregnet til NOK 8,5 millioner (25,9), tilsvarende en effektiv skattesats på 12,9 prosent. Den lave skattesatsen skyldes skattefritt salg av aksjer i Tønsberg. Følgelig endte konsernets resultat etter skatt for tredje kvartal 2016 på NOK 59,1 millioner (69,5). Resultatet er fordelt med NOK 59,1 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (70,9) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (-1,4).

Resultat første ni måneder 2016

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

I årets ni første måneder hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 2 114,8 millioner (2 364,1). Inntekter fra overleverte enheter utgjorde NOK 2 060,8 millioner (2 307,4). Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie.

Det ble overlevert 615 boliger i perioden (658), hvorav 588 var fra konsoliderte prosjektselskaper (625).

Prosjektkostnader for årets ni første måneder utgjorde NOK 1 702,7 millioner (1 892,5), hvorav NOK 64,2 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (72,7). 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 var NOK 180,4 millioner i perioden (176,2). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 73,9 millioner (67,8). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 19,4 millioner på boliger under oppføring (24,5), kostnader som vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader endte på NOK 88,2 millioner (90,5). Av dette utgjorde salgs -og markeds kostnader NOK 35,5 millioner (37,7).

Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var på NOK -1,8 millioner (19,7). Nedgangen skyldes færre overleverte enheter i deleide prosjekter enn i samme periode i fjor.

EBITDA for årets første ni måneder endte på NOK 279,8 millioner (333,0). Det tilsvarer en margin på 13,2 prosent (14,1). Konsernet solgte seg ned til 50% eierandel i prosjektet Kaldnes Brygge i Tønsberg. Gevinsten inngår i linjen øvrige gevinster (tap), og er inkludert i både ordinært og justert EBITDA.

Konsernets driftsresultat for årets ni første måneder endte på NOK 261,5 millioner (315,1). Netto finansposter utgjorde NOK -24,4 millioner i perioden (-24,5).

Resultat før skatt ble NOK 237,1 millioner (290,6). Skattekostnaden utgjorde NOK 52,0 millioner (78,8), slik at konsernets resultat etter skatt endte på NOK 185,1 millioner (211,8). Resultatet er fordelt med NOK 185,4 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (213,5) og NOK -0,4 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (-1,7).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften var NOK -223,8 millioner i kvartalet (279,7). Reduksjonen skyldes hovedsakelig færre overleverte boliger, samt tomtekjøp som forfalt til betaling i kvartalet.

I årets ni første måneder hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 363,2 millioner (316,6). Økningen skyldes hovedsakelig at fjoråret inneholdt betydelige tomtekjøp.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var positiv med NOK 6,8 millioner i kvartalet (28,7). Endringen fra tredje kvartal i fjor skyldes hovedsakelig at fjoråret inneholdt salg av og utbytte fra deleide selskaper.

I årets ni første måneder var kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK -3,7 millioner (-20,8). Endring fra fjoråret skyldes lavere investeringer i deleide virksomheter og varige driftsmidler.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var på NOK 79,8 millioner i kvartalet (26,0). Tilbakekjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte og salg av aksjer til ansatte utgjorde netto NOK -8,9 millioner i kvartalet (0,0). Det ble videre utbetalt utbytte på NOK 60,9 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA. Økningen i kontantstrøm sammenlignet med fjoråret skyldes hovedsakelig høyere opptrekk av byggelån.

For årets første ni måneder var netto kontantstrøm fra finansaktivitetene NOK -288,5 millioner (57,1). Nedgangen i kontantstrøm sammenlignet med fjoråret skyldes hovedsakelig lavere opptrekk av byggelån.

Konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter var NOK 743,3 millioner ved utgangen av perioden (804,6), ned NOK 137,2 millioner fra utgangen av foregående kvartal.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2016	Q3 2015	9M 2016	9M 2015	2015
Resultat før skatt	67 668	95 364	237 132	290 590	371 188
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-223 808	279 695	363 246	316 602	465 907
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	6 772	28 704	-3 702	-20 834	-15 478
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	79 840	25 986	-288 521	-57 105	-344 075
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-137 196	334 385	71 023	238 663	106 354
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	880 503	470 208	672 284	565 930	565 930
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	743 307	804 593	743 306	804 593	672 284

Finansiell stilling

Ved utgangen av tredje kvartal 2016 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 390,4 millioner mot NOK 4 286,6 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 663,3 millioner på samme tid i fjor. Økningen i kvartalet skyldes tomtekjøp og høy byggeaktivitet, delvis motvirket av nedsalg til 50% eierandel i prosjektet Kaldnes Brygge i Tønsberg. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Egenkapitalen utgjorde NOK 2 586,8 millioner ved utgangen av perioden (2 560,2), tilsvarende en egenkapitalandel på 41,7 prosent (39,5). Selvaag Bolig ASA utbetalte utbytte på NOK 60,9 millioner i tredje kvartal (0,0) og NOK 75,0 millioner i utbytte i andre kvartal (112,5). Årets utbetalinger gjelder for henholdsvis første halvår 2016 og andre halvår 2015, mens fjorårets utbetaling var for helåret 2014. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 9,2 millioner (13,1) 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 661,8 millioner (594,7). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 414,9 millioner (281,8).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av kvartalet var NOK 2 447,1 millioner (2 810,5) hvorav NOK 2 145,4 millioner var langsiktig (2 470,1) og NOK 301,7 millioner kortsiktig (340,4).

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomte lån på til sammen NOK 945,4 millioner (991,5). Lånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

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

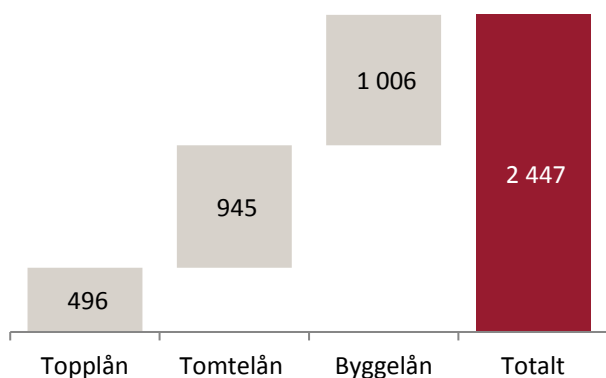
Konsernet har et usikret obligasjonslån på NOK 500 millioner, notert på Oslo Børs i tredje kvartal 2013. Lånet har fem års løpetid og kvartalsvis rentebetaling fra og med 27. september 2013. Lånerenten er tremåneders NIBOR pluss 475 basispunkter. Låneavtalen stiller betingelser om at konsernet må 1) 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. september 2016 var begge kravene overholdt med egenkapitalgrad og salgsgrad på henholdsvis 41,7 og 90 prosent.

Netto rentebærende gjeld

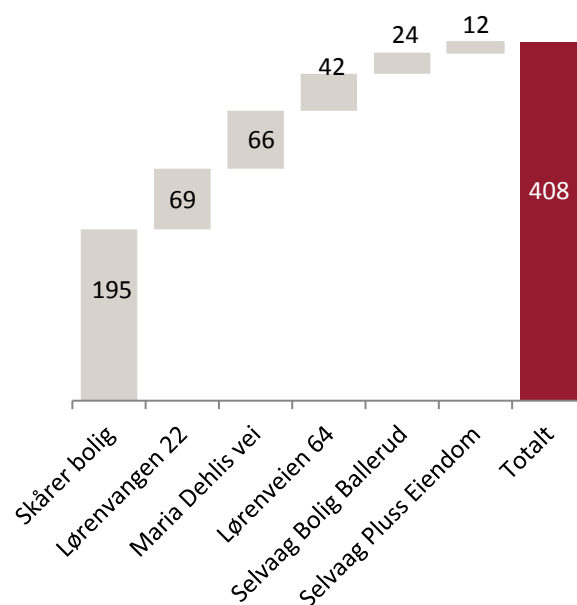
(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2016	Q2 2016	Q3 2015	2015
Langsiktig rentebærende gjeld	2 145 382	1 648 581	2 470 111	1 846 715
Kortsiktig rentebærende gjeld	301 717	686 240	340 425	771 302
Kontanter og kontantekvivalenter	-743 306	-880 503	-804 593	-672 284
Netto rentebærende gjeld	1 703 793	1 454 318	2 005 943	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. september 2016 hadde konsernet topplån på NOK 496 millioner, tomtelån på NOK 945 millioner og byggelån på NOK 1 006 millioner. Topplånet besto av en obligasjon bokført til netto amortisert kost på NOK 496 millioner.

Per 30. september 2016 ble rentene knyttet til tomtelån på NOK 537 millioner aktivert, mens renter knyttet til tomtelån på NOK 408 millioner ble belastet resultatet.

Lån der rentekostnaden belastes over resultatet (NOKm)**Rentebærende gjeld per 30.9.2016 (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 tredje kvartal 2016

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q3 16	Q3 15	Q3 16	Q3 15	Q3 16	Q3 15
Boligutvikling	930 397	819 000	233 031	153 524	243 449	129 342
Øvrig	10 547	6 622	-30 051	-31 354	-31 119	-21 996
IFRS justeringer	-553 634	-47 180	-119 454	-11 303	-134 865	-2 598
Sum konsern	387 310	778 442	83 526	110 867	77 465	104 748

Segmenter første 9 mnd 2016

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	9M 16	9M 15	9M 16	9M 15	9M 16	9M 15
Boligutvikling	2 540 022	2 492 265	564 669	482 940	524 108	417 449
Øvrig	24 331	18 603	-94 656	-95 203	-97 815	-87 982
IFRS justeringer	-449 541	-146 777	-190 222	-54 704	-164 746	-14 362
Sum konsern	2 114 812	2 364 091	279 791	333 033	261 547	315 105

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling utgjorde NOK 930,4 millioner i tredje kvartal (819). Inntektene kommer fra totalt 27 prosjekter i produksjon.

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og var i kvartalet på NOK 697,4 millioner (665,5). 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 233 millioner i perioden (153,5). Det tilsvarer en resultatmargin på 25 prosent (18,7). Den økte marginen kan i hovedsak tilskrives utviklingen i salgsprisene som blir realisert i prosjektene.

Øvrig uallokert

Segmentet Øvrig er sammensatt av flere aktiviteter i konsernet som alene ikke anses som kjernevirksomhet. I tillegg består segmentet av administrasjon og ledelse, som ikke direkte kan henføres til prosjektene og således ikke er allokert til boligutviklingssegmentet.

I tredje kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 10,5 millioner (6,6), mens driftskostnadene utgjorde NOK 40,6 millioner (38). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt markedsføring. EBITDA endte dermed på NOK -30,1 millioner (-31,4).

Operasjonell gjennomgang

Drift

I løpet av kvartalet ble det solgt 277 boliger med en samlet verdi på NOK 1 130 millioner kroner. Boligmarkedet var spesielt sterkt i Stor-Oslo der Selvaag Bolig i dag har majoriteten av sine prosjekter.

Det er stor aktivitet i konsernet og det ble igangsatt bygging av 223 boliger i perioden. For å synliggjøre verdiskapningen i konsernet viser segmentrapporteringen inntekter og kostnader fra de ulike prosjektene med løpende avregningsmetode som regnskapsprinsipp.

Prosjekter

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

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

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

	Q3 15	Q4 15	Q1 16	Q2 16	Q3 16
Antall solgte enheter	208	209	280	326	277
Antall igangsatte enheter	204	171	230	253	223
Antall ferdigstilte enheter	172	258	183	295	103
Antall overleverte enheter	202	235	179	307	129
Antall enheter under bygging	1 426	1 339	1 386	1 344	1 464
Andel solgte enheter under bygging	78 %	79 %	80 %	83 %	90 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	25	65	58	54	48
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	5 077	4 740	5 031	5 075	5 775

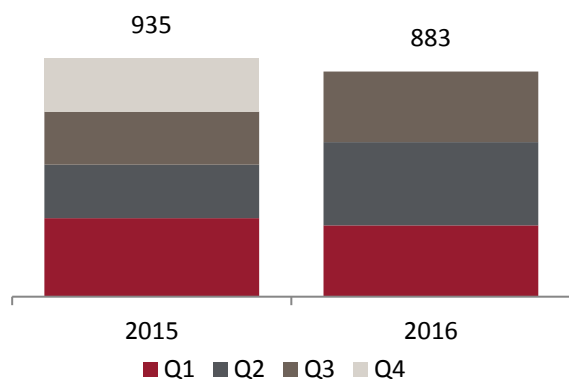
Kjøp og salg av eiendom

Det ble inngått avtaler om kjøp av tre tomter i kvartalet: Eyvind Lyches vei i Bærum, Sandsliåsen i Bergen (deleid 50%) og Lade Allé i Trondheim. I tillegg ble 50% av aksjene i

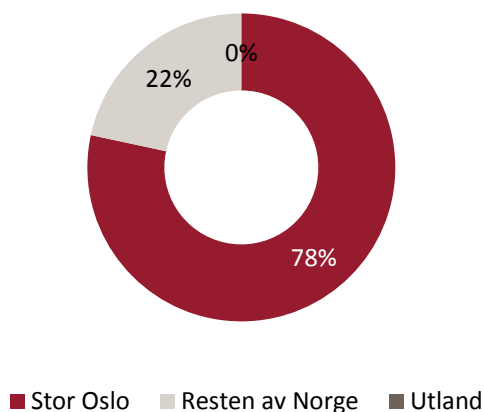
Selvaag Bolig Vestfold AS, som eier store tomteområder i Tønsberg, solgt i kvartalet.

Salgsutvikling og fremdrift

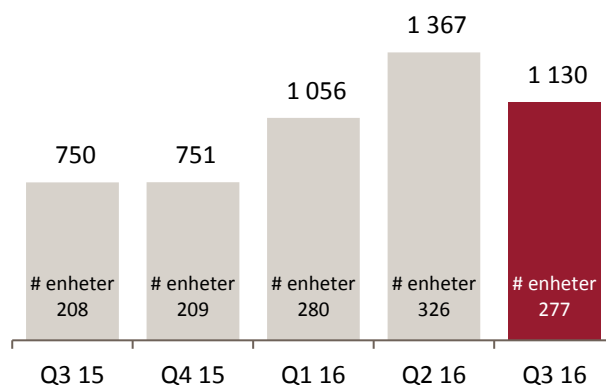
I tredje kvartal 2016 solgte Selvaag Bolig 277 enheter (208). Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter.

Antall solgte enheter

Det totale salget på 277 enheter i tredje kvartal fordelte seg på 217 enheter i Stor-Oslo og 60 enheter i resten av Norge.

Salgsallokering

Den samlede salgsverdien av de 277 enhetene som ble solgt i kvartalet var på NOK 1 130 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 208 enheter til en verdi av NOK 750 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)

I perioden hadde Selvaag Bolig salgsstart på tre prosjekter som til sammen omfattet 117 boliger (205).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Kaldnes	52	Leiligheter	Stor-Oslo
Lørenskog Stasjonsby	48	Leiligheter	Stor-Oslo
Lørenskog Stasjonsby	17	Rekkehus	Stor-Oslo
Totalt	117		

Det ble igangsatt bygging av 223 enheter (204) 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
Kaldnes	75	Leilighet	Stor-Oslo
Lørenporten	148	Leilighet	Stor-Oslo
Totalt	223		

Ved utgangen av tredje kvartal 2016 hadde Selvaag Bolig 1 464 enheter (1 426) under bygging. De 1 464 enhetene under bygging fordelte seg på 1 295 enheter i Stor-Oslo og 169 i resten av Norge.

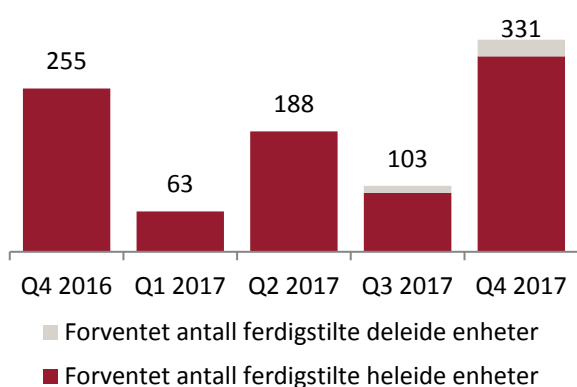
Orderreserven, det vil si salgsverdien på de 1 464 enhetene (1 426) som var under bygging ved utgangen av tredje kvartal, var på NOK 5 775 millioner (5 077).

Det ble i løpet av perioden ferdigstilt 103 enheter (172) og overlevert 129 enheter (202) inkludert tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på de fire prosjektene Aase Gård, Kaldnes, Kornmoenga og Vestparken. Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet 48 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (25). Av de overleverte enhetene var 104 (201) i konsoliderte prosjektselskaper og 25 i et deleid prosjektselskap (1).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Aase Gård	5	Rekkehus	Rogaland
Kaldnes Boligutvikling	26	Leilighet	Stor-Oslo
Kornmoenga	36	Leilighet	Stor-Oslo
Vestparken	36	Leilighet	Stor-Oslo
Totalt	103		

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i fjerde kvartal 2016 ventet ferdigstillelse av 255 enheter, slik at det for helåret 2016 antas ferdigstillelse av totalt 836 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter**Aksjeinformasjon**

Ved utgangen av tredje kvartal 2016 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i selskapet, fordelt på 2 107 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte tilsammen 81,3 prosent av utestående aksjer. Største aksjonær er Selvaag Gruppen, med en eierandel på 53,5 prosent.

Selvaag Boligs aksjekurs har i løpet av perioden variert mellom NOK 32,20 og NOK 42,00. Sluttkurs ved utgangen av kvartalet var NOK 40,40. Aksjekursen ved utgangen av foregående kvartal var NOK 31,90, slik at aksjekursen har steget 25 prosent i løpet av kvartalet. Totalt ble det i løpet av perioden omsatt 8,8 millioner aksjer, eller 9,4 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 331,7 millioner i perioden, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på rundt NOK 5 millioner.

20 største aksjonærer per 30.9.2016

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG GRUPPEN AS	50 180 087	53,5 %
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB *)	5 271 003	5,6 %
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL *)	2 750 778	2,9 %
FLPS - ALL SECTOR SUB	2 590 700	2,8 %
PARETO AS	2 065 624	2,2 %
VERDIPAPIRFONDET PARETO INVESTMENT	1 596 000	1,7 %
MP PENSJON PK	1 426 221	1,5 %
THE BANK OF NEW YORK MELLON *)	1 209 817	1,3 %
HOLTA INVEST AS	1 200 000	1,3 %
STOREBRAND NORGE I	983 944	1,0 %
US BK EVERMORE GLO VAL FUND	892 805	1,0 %
J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON *)	859 229	0,9 %
JPMORGAN CLEARING CORP. *)	809 029	0,9 %
JPMORGAN CHASE BANK NA, LONDON *)	769 073	0,8 %
FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELI	702 900	0,7 %
UTHALDEN A/S	637 306	0,7 %
STATE STREET BANK AND TRUST CO. *)	635 185	0,7 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	598 102	0,6 %
BANAN II AS	555 190	0,6 %
HOLBERG NORDEN	523 705	0,6 %
Sum 20 største aksjonærer	76 256 698	81,3 %
Øvrige aksjonærer	17 508 990	18,7 %
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 økte kraftig i tredje kvartal 2016. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var de sesongjusterte boligprisene for Norge sett under ett i gjennomsnitt 3,2 prosent høyere ved utgangen av tredje kvartal 2016 enn tre måneder tidligere, og 8,0 prosent høyere enn ved utgangen av tredje kvartal 2015. Prisene på blokkleiligheter steg med 4,6 prosent i tredje kvartal. I samme tidsrom hadde småhus og eneboliger en prisvekst på henholdsvis 3,6 og 2,4 prosent.

Prisutviklingen i kvartalet har vært positiv i alle Selvaag Boligs kjerneområder. I Oslo og Bærum økte prisene samlet med 6,2 prosent i kvartalet og var 17,9 prosent høyere enn ved utgangen av tredje kvartal 2015.

I Akershus utenom Bærum økte prisene med 3,3 prosent og var 10,8 prosent høyere enn for ett år siden. I Stavanger var

prisutviklingen flat fra foregående kvartal, men 5,4 prosent lavere enn på samme tid i 2015. Prisene i Bergen økte med 0,6 prosent og var 0,3 prosent lavere enn for ett år siden. I Trondheim økte prisene med 3,4 prosent og var 7,4 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. Markedet i Stavanger-området er i bedring etter en lang periode med lav etterspørsel og høyt tilbud.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q3 2016	Q3 2015	9M 2016	9M 2015	2015
Salgsinntekter	364 704	762 810	2 060 802	2 321 616	3 191 585
Øvrige inntekter	22 606	15 632	54 010	42 475	54 457
Sum driftsinntekter	387 310	778 442	2 114 812	2 364 091	3 246 042
Prosjektkostnader	-282 721	-623 850	-1 702 711	-1 892 506	-2 608 499
Lønns- og personalkostnader	-24 927	-23 109	-73 927	-67 806	-97 059
Avskrivninger	-6 061	-6 119	-18 244	-17 928	-24 085
Andre driftskostnader	-30 013	-29 966	-88 195	-90 463	-120 389
Øvrige gevinster (tap), netto	31 621	-	31 621	-	-
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	2 256	9 350	-1 809	19 717	8 326
Sum driftskostnader	-309 845	-673 694	-1 853 265	-2 048 986	-2 841 706
Driftsresultat	77 465	104 748	261 547	315 105	404 336
Finansinntekter	1 308	3 882	5 253	6 533	11 413
Finanskostnader	-11 105	-13 266	-29 668	-31 048	-44 561
Netto finanskostnader	-9 797	-9 384	-24 415	-24 515	-33 148
Resultat før skatt	67 668	95 364	237 132	290 590	371 188
Skattekostnad	-8 515	-25 860	-52 041	-78 766	-91 828
Resultat etter skatt	59 153	69 504	185 091	211 824	279 360
Øvrige resultatelementer					
Omregningsdifferanser	-1 832	3 602	-3 686	3 561	3 040
Totalresultat for perioden	57 321	73 106	181 405	215 385	282 400

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	28	-1 427	-369	-1 676	-1 771
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	59 125	70 931	185 460	213 500	281 131

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	28	-1 427	-369	-1 676	-1 771
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	57 293	74 533	181 774	217 061	284 171

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,63	0,76	1,98	2,28	3,00
--	------	------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q3 2016	Q2 2016	Q3 2015	2015
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Goodwill		383 376	383 376	383 376	383 376
Andre immaterielle eiendeler		-	4 599	18 399	13 799
Varige driftsmidler		11 826	17 364	21 420	20 314
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		279 547	180 146	192 321	183 443
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		48 948	18 234	16 103	9 046
Andre anleggsmidler		210 413	108 518	106 144	105 545
Sum anleggsmidler		934 110	712 237	737 763	715 523
Omløpsmidler					
Varelager (eiendom)	5	4 390 449	4 286 649	4 663 349	4 715 399
Kundefordringer		100 984	185 062	181 576	110 288
Andre kortsiktige fordringer		38 725	47 851	98 684	37 571
Kontanter og kontantekvivalenter		743 306	880 503	804 593	672 284
Sum omløpsmidler		5 273 464	5 400 065	5 748 202	5 535 542
SUM EIENDELER		6 207 574	6 112 302	6 485 965	6 251 065
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 577 582	2 590 517	2 547 112	2 539 610
Ikke-kontrollerende interesser		9 213	9 185	13 052	9 582
Sum egenkapital		2 586 795	2 599 702	2 560 164	2 549 192
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Pensjonsforpliktelser		913	913	2 187	913
Forpliktelse ved utsatt skatt		103 099	158 331	205 032	158 837
Avsetninger		92 566	92 578	92 578	92 578
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		6 289	8 397	9 314	9 869
Langsiktig rentebærende gjeld		2 145 382	1 648 581	2 470 111	1 846 715
Sum langsiktig gjeld		2 348 249	1 908 800	2 779 222	2 108 912
Kortsiktig gjeld					
Kortsiktig rentebærende gjeld		301 717	686 240	340 425	771 302
Leverandørgjeld		121 894	128 314	91 350	100 120
Betalbar skatt		187 114	182 127	120 139	138 722
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		661 805	607 119	594 665	582 817
Sum kortsiktig gjeld		1 272 530	1 603 800	1 146 579	1 592 961
Sum gjeld		3 620 779	3 512 600	3 925 801	3 701 873
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6 207 574	6 112 302	6 485 965	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	-	-	-	-	-	-135 961	-135 961	-	-135 961
Tilbakekjøp av aksjer	-1 128	-	-	-	-	-16 902	-18 030	-	-18 030
Salg av aksjer til ansatte	832	-	-	-	-	9 357	10 189	-	10 189
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	185 460	185 460	-369	185 091
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-3 686	-	-	-3 686	-	-3 686
EGENKAPITAL PER 30. SEPTEMBER 2016	186 503	1 394 857	700 629	251	3 528	291 813	2 577 582	9 213 *)	2 586 795
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
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	213 500	213 500	-1 676	211 824
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	3 561	-	-	3 561	-	3 561
EGENKAPITAL PER 30. SEPTEMBER 2015	187 511	1 394 857	700 629	4 458	3 528	256 128	2 547 111	13 052 *)	2 560 164
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
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	67 631	67 631	-95	67 536
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-521	-	-	-521	-	-521
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)

	Q3 2016	Q3 2015	9M 2016	9M 2015	2015
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER					
Resultat før skatt	67 668	95 364	237 132	290 590	371 188
Betalt skatt	-	-	-1 371	-	-41 384
Avskrivninger	6 061	6 119	18 244	17 928	24 085
Øvrige gevinster (tap), netto	-31 621	-	-31 621	-	-
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-2 256	-9 350	1 809	-19 717	-8 326
Endring i varelager (eiendom)	-442 368	46 219	-6 030	-273 471	-305 876
Endring i kundefordringer	74 837	56 231	63	258 707	330 109
Endring i leverandørgjeld	-4 236	-63 433	23 958	-95 998	-87 391
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler	97 482	12 995	84 325	45 432	105 420
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld	10 625	135 550	36 736	93 131	78 082
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-223 808	279 695	363 246	316 602	465 907
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3 500	-	3 500	-	-
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-295	-324	-8 202	-8 577
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter avhendet	8 344	-	8 344	-	-114
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter overtatt	-	-	-	-	691
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og tilknyttede virksomheter	-	24 180	-	24 180	24 180
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper	-1 000	-	-3 518	-41 881	-44 394
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer	-	2 969	-	3 219	10 886
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer	-4 072	-	-17 954	-	-
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-	1 850	6 250	1 850	1 850
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	6 772	28 704	-3 702	-20 834	-15 478
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	340 403	221 256	811 782	1 094 036	1 497 557
Nedbetaling av gjeld	-190 701	-195 270	-954 327	-983 605	-1 594 653
Netto endring i kassekreditt	-	-	-	-55 017	-55 017
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-60 948	-	-135 961	-112 519	-178 155
Utbetaling av overskuddsdeling og utbytte til ikke-kontrollerende interesser i datterselskaper	-	-	-	-	-3 375
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA	-9 280	-	-18 030	-	-10 870
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA	365	-	8 015	-	438
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	79 840	25 986	-288 521	-57 105	-344 075
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-137 196	334 385	71 023	238 663	106 354
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	880 503	470 208	672 284	565 930	565 930
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	743 307	804 593	743 306	804 593	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.

Tredje kvartal 2016

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	930 397	10 547	940 944
Prosjektkostnad	-683 831	807	-683 024
Andre driftskostnader	-13 535	-41 405	-54 940
EBITDA (løpende avregning)	233 031	-30 051	202 980
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	233 031	-30 051	202 980
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-904 484	-	-904 484
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	350 961	-	350 961
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	674 088	-	674 088
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-273 896	-	-273 896
Avskrivninger	-	-6 061	-6 061
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	2 256	-	2 256
Øvrige gevinster (tap), netto	31 621	-	31 621
Driftsresultat	113 577	-36 112	77 465
Enheter i produksjon	1 464	I/A	I/A
Overleverte enheter	129	I/A	I/A

Tredje kvartal 2015

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

Per 30. Sep 2016

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	2 540 022	24 331	2 564 353
Prosjektkostnad	-1 931 057	-1 161	-1 932 218
Andre driftskostnader	-44 296	-117 826	-162 122
EBITDA (løpende avregning)	564 669	-94 656	470 013
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	564 669	-94 656	470 013
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-2 492 901	-	-2 492 901
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 043 450	-	2 043 450
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 917 955	-	1 917 955
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 688 538	-	-1 688 538
Avskrivninger	-	-18 244	-18 244
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-1 809	-	-1 809
Øvrige gevinster (tap), netto	31 621	-	31 621
Driftsresultat	374 447	-112 900	261 547
Enheter i produksjon	1 464	I/A	I/A
Overleverte enheter	615	I/A	I/A

Per 30. Sep 2015

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

5. Varelager - eiendom

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

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2016	Q2 2016	Q3 2015	2015
Råtomt	1 434 667	1 542 946	1 814 067	1 968 795
Prosjekter under utvikling	2 653 507	2 370 595	2 641 930	2 368 510
Ferdigstilte enheter	302 275	373 108	207 352	378 094
Regnskapsført verdi	4 390 449	4 286 649	4 663 349	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)	Q3 2016	Q3 2015	9M 2016	9M 2015	2015
Prosjektkostnader	-282 721	-623 850	-1 702 711	-1 892 506	-2 608 499
hvorav:					
Finanskostnader	-8 642	-23 255	-64 218	-72 653	-110 528
Øvrige prosjektkostnader	-274 079	-600 595	-1 638 493	-1 819 853	-2 497 971

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2016	Q3 2015	9M 2016	9M 2015	2015
EBITDA	83 526	110 867	279 791	333 033	428 421
EBITDA-margin	21,6 %	14,2 %	13,2 %	14,1 %	13,2 %
EBITDA justert (ekskl. finanskostnader)	92 168	134 122	344 009	405 686	538 949
EBITDA-margin justert (ekskl. finanskostnader)	23,8 %	17,2 %	16,3 %	17,2 %	16,6 %

SELVAAG BOLIG

**For mer informasjon:**

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

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

Om Selvaag Bolig

Selvaag Bolig ASA er et boligutviklingsselskap som styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har til enhver tid flere tusen boliger under utvikling, og fokuserer på vekstområdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim. Selvaag Bolig viderefører Selvaags 60 år lange historie og erfaring, og har et bredt utvalg boligtyper som deles inn i merkenavnene Start, Hjem og Pluss. Selskapets hovedkontor er på Ullern i Oslo.

www.selvaagboligasa.no