Q1 2017

Rapport for første kvartal

SELVAAG BOLIG

Start Hjem Pluss

Hovedpunkter i første kvartal 2017

- Driftsinntekter NOK 456 millioner (624)
- EBITDA justert* NOK 94 millioner (91) og ordinært EBITDA-resultat NOK 82 millioner (69)
- 190 enheter solgt (280) og 345 enheter lagt ut for salg (384)
- Igangsatt bygging av 186 enheter (230)
- Ferdigstilt 63 enheter (183) og overlevert 85 enheter (179)
- Totalt 1 479 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 386), hvorav 86 prosent er solgt (80), med samlet salgsverdi på NOK 6 340 millioner (5 031) ved utgangen av kvartalet
- 99 prosent av boligene som ferdigstilles i 2017 er solgt, 87 prosent av boligene som ferdigstilles i 2018 er solgt
- Salg av næringstomt i Oslo for NOK 140 millioner
- Kjøp av fire tomter i Oslo, Ski og Trondheim som vil gi om lag 750 nye enheter netto (Selvaag Boligs andel)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)
** EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene*

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2017	Q1 2016	2016
IFRS hovedtall			
Driftsinntekter	456 060	623 541	3 000 347
EBITDA	81 785	69 105	413 964
EBITDA justert*	93 639	90 880	514 368
Driftsresultat	80 659	62 947	393 903
Resultat før skatt	71 421	56 015	364 582
Kontantstrøm fra drift	-579 189	118 572	440 267
Netto kontantstrøm	-511 684	-64 538	213 909
Rentebærende gjeld	2 641 609	2 448 631	2 573 341
Totale eiendeler	6 396 696	6 103 655	6 408 662
Egenkapital	2 750 620	2 594 177	2 699 172
EK-grad	43,0 %	42,5 %	42,1 %
Resultat per aksje i kroner	0,82	0,45	3,21
Segmentrapportering:			
Driftsinntekter	817 515	815 075	3 511 223
EBITDA**	202 628	131 591	683 492
EBITDA-margin	24,8 %	16,1 %	19,5 %
Nøkkeltall:			
Antall solgte enheter	190	280	1 044
Antall igangsatte enheter	186	230	902
Antall overleverte enheter	85	179	869
Antall ferdigstilte enheter	63	183	836

* 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)	Q1 2017	Q1 2016	2016
Sum driftsinntekter	**456 060**	**623 541**	**3 000 347**
Prosjektkostnader	-312 030	-501 091	-2 379 746
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-59 149	-58 183	-251 273
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og øvrige gevinster (tap)	-4 222	-1 320	24 575
Sum driftskostnader	**-375 401**	**-560 594**	**-2 606 444**
Driftsresultat	**80 659**	**62 947**	**393 903**
Netto finansposter	**-9 238**	**-6 932**	**-29 321**
Resultat før skatt	**71 421**	**56 015**	**364 582**
Skattekostnad	4 799	-14 205	-63 694
Resultat etter skatt	**76 220**	**41 810**	**300 888**

Resultat første kvartal 2017

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 456,1 millioner i første kvartal 2017 (623,5). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 301,4 millioner (608,4). Videre ble det solgt en næringstomt i Oslo for NOK 140 millioner. Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie av næringslokaler.

Det ble overlevert 85 enheter i perioden (179), hvorav 84 enheter var fra konsoliderte prosjektselskaper (178).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 312,0 millioner i kvartalet (501,1), hvorav NOK 11,9 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (21,8). De samlede prosjektkostnadene var i hovedsak byggekostnader fra overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra prosjekter som ikke kvalifiserte for aktivering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og resultatandeler fra tilknyttede selskaper endte på NOK 59,1 millioner i perioden (58,2). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 28,7 millioner (25,4). Det ble i tillegg balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 5,6 millioner (7,3) i kvartalet. Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer. Andre driftskostnader utgjorde NOK 29,4 millioner kroner i perioden (26,7), hvorav NOK 11,4 millioner (9,4) var salgs- og markedskostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var NOK –4,2 millioner i kvartalet (-1,3). Nedgangen skyldes flere deleide prosjekter der boliger ennå ikke er overlevert.

EBITDA justert for finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene ble NOK 93,6 millioner (90,9), tilsvarende en margin på 20,5 prosent (14,6). Ordinært EBITDA endte på NOK 81,8 millioner (69,1) i kvartalet. Det tilsvarer en margin på 17,9 prosent (11,1).

Konsernets samlede avskrivninger utgjorde NOK 1,1 millioner i perioden (6,2). Lavere avskrivninger skyldes i hovedsak immaterielle eiendeler som ble ferdig avskrevet i 2016. Driftsresultatet endte dermed på NOK 80,7 millioner (62,9).

Netto finansposter var NOK -9,2 millioner i perioden (-6,9), slik at resultat før skatt utgjorde NOK 71,4 millioner i kvartalet (56,0).

Det er beregnet et netto positivt bidrag fra skatt på NOK 4,8 millioner i kvartalet, sammenlignet med en skattekostnad på NOK 14,2 millioner i tilsvarende periode i fjor. Den positive skatteeffekten skyldes salg av en næringstomt gjennomført som salg av aksjer under fritaksmetoden. Følgelig endte konsernets resultat etter skatt for første kvartal 2017 på NOK 76,2 millioner (41,8). Resultatet er fordelt med NOK 76,0 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (41,8) og NOK 0,2 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften var NOK -579,1 millioner i første kvartal (118,6). Reduksjonen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig overtakelse av tomt i Eyvind Lyches vei i Bærum, høy byggeaktivitet og betalt forskuddskatt. Det henvises til note 5 varelager for mer informasjon.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK -25,8 millioner i kvartalet (-3,0). Endringen fra første kvartal 2016 skyldes hovedsakelig økte investeringer i deleide selskaper og lån gitt til disse.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var på NOK 93,3 millioner i kvartalet (-180,2). Endringen i kontantstrøm fra første kvartal 2016 skyldes hovedsakelig betydelig netto opptrekk av byggelån i motsetning til netto nedbetaling i sammenligningsperioden. Tilbakekjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte og salg av aksjer til ansatte utgjorde netto utbetalinger på NOK 34,0 millioner i kvartalet (5,6).

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 374,5 millioner (607,7), ned NOK 511,7 millioner fra tre måneder tidligere.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2017	Q1 2016	2016
Resultat før skatt	71 421	56 015	364 582
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	**-579 189**	**118 572**	**440 267**
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	**-25 841**	**-2 956**	**-14 818**
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	**93 346**	**-180 154**	**-211 540**
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-511 684	-64 538	213 909
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	**886 193**	**672 284**	**672 284**
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	**374 509**	**607 746**	**886 193**

Finansiell stilling

Ved utgangen av første kvartal 2017 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 751,5 millioner mot NOK 4 284,0 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 642,8 millioner på samme tid i fjor. Økning i perioden skyldes hovedsakelig overtakelse av en tomt i Bærum og høy byggeaktivitet. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Egenkapitalen utgjorde NOK 2 750,6 millioner ved utgangen av perioden (2 594,2), tilsvarende en egenkapitalandel på 43,0 prosent (42,5). Selvaag Bolig ASA kjøpte egne aksjer for NOK 48,5 millioner (5,8) i kvartalet i forbindelse med selskapets aksjeprogram for ansatte. Salg av aksjer til ansatte gjennom aksjeprogram i kvartalet utgjorde NOK 23,5 millioner (10,2). Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 9,5 millioner (9,6) av egenkapitalen.

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 747,1 millioner (587,2). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 528,3 millioner (308,6).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av kvartalet var NOK 2 641,6 millioner (2 448,6), hvorav NOK 1 795,7 millioner var langsiktig (1 478,3) og NOK 845,9 millioner kortsiktig (970,3). Andel kortsiktig gjeld økte i kvartalet da Selvaag Bolig ASA besluttet å benytte call opsjonen for å løse inn selskapets usikrede obligasjonslån på NOK 500 millioner ett år før opprinnelig forfall. Lånet er reklassifisert fra langsiktig til kortsiktig i balansen.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 844,0 millioner (1 027,3). Lånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

Per 31. mars 2017 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. Lånerenten er tremåneders NIBOR pluss 475 basispunkter. Låneavtalen stiller betingelser om at konsernet må 1) ha minimum 25,0 prosent egenkapitalgrad frem til slutten av juni 2017, og deretter 27,5 prosent frem til forfall i juni 2018, og 2) ha en salgsgrad på minimum 60 prosent for boliger i produksjon.

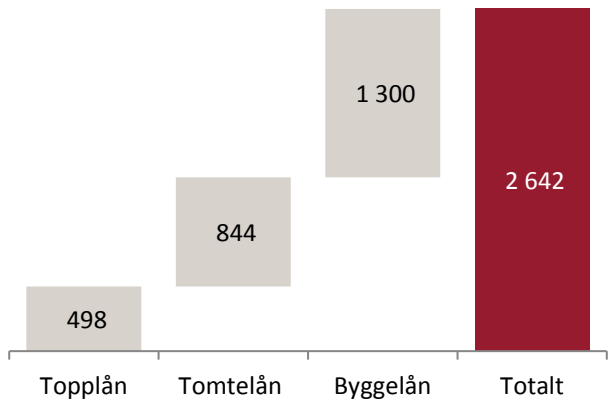
Per 31. mars 2017 var begge kravene overholdt med egenkapitalgrad og salgsgrad på henholdsvis 43,0 og 86 prosent. Lånet inneholder en call opsjon som gir selskapet anledning til å innløse lånet ett år før opprinnelig forfall. Selvaag Bolig ASA besluttet å benytte call opsjonen og lånet vil bli nedbetalt i juni 2017. Det henvises til børsmelding fra 4. april 2017 for utfyllende informasjon.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2017	Q1 2016	2016
Langsiktig rentebærende gjeld	1 795 703	1 478 341	2 038 660
Kortsiktig rentebærende gjeld	845 906	970 290	534 681
Kontanter og kontantekvivalenter	-374 509	-607 746	-886 193
Netto rentebærende gjeld	**2 267 100**	**1 840 885**	**1 687 148**

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i tre kategorier, 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån og 3) byggelån. Per 31. mars 2017 hadde konsernet topplån på NOK 498 millioner, tomtelån på NOK 844 millioner og byggelån på NOK 1 300 millioner. Topplånet besto av et obligasjonslån bokført til netto amortisert kost på NOK 498 millioner.

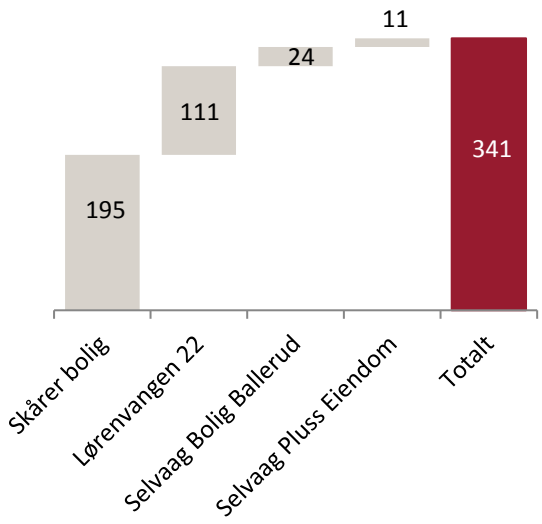
Rentebærende gjeld per 31.03.2017 (NOKm)



Rentekostnader på tomtelån belastes normalt resultatet frem til tomten er ferdig regulert. Tomtelånsrenter blir aktivert på tomten fra den dagen et prosjekt blir regulert, og belaster resultatet som del av varekostnaden ved overlevering av boligene. Byggelånsrenter aktiveres i byggeperioden og belaster varekostnaden på samme måte.

Per 31. mars 2017 ble rentene knyttet til tomtelån på NOK 503 millioner aktivert, mens renter knyttet til tomtelån på NOK 341 millioner ble belastet resultatet.

Lån der rentekostnaden belastes resultatet (NOKm)



Driftsrapportering

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

Segmenter første kvartal 2017

	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
(beløp i 1 000 kroner)	Q1 17	Q1 16	Q1 17	Q1 16	Q1 17	Q1 16
Boligutvikling	809 683	809 051	240 110	164 276	260 759	139 419
Øvrig	7 832	6 024	-37 482	-32 685	-38 599	-33 714
IFRS justeringer	-361 455	-191 534	-120 843	-62 486	-141 501	-42 758
Sum konsern	**456 060**	**623 541**	**81 785**	**69 105**	**80 659**	**62 947**

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 809,7 millioner i første kvartal (809,1). Inntektene kommer fra totalt 26 prosjekter i produksjon, samt salg av en næringstomt i Oslo for NOK 140 millioner.

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og var i kvartalet på NOK 569,6 millioner (644,8). 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 240,1 millioner i perioden (164,3). Det tilsvarer en resultatmargin på 29,7 prosent (20,3). Denne inkluderer også salget av en næringstomt.

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 første kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 7,8 millioner (6,0), mens driftskostnadene utgjorde NOK 45,3 millioner (38,7). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt sentral markedsføring. EBITDA endte dermed på NOK –37,5 millioner (-32,7).

Operasjonell gjennomgang

Drift

I løpet av kvartalet ble det solgt 190 boliger med en samlet verdi på NOK 984 millioner kroner. Boligmarkedet var spesielt sterkt i Stor-Oslo der Selvaag Bolig i dag har hoveddelen av sine prosjekter.

Det er høy aktivitet i konsernet og det ble igangsatt bygging av 186 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, Bærum, Asker, Lørenskog, Moss, Oppegård, Stavanger, Sandnes, Sola, Tønsberg, Trondheim, Bergen og Stockholm. I Stockholm, Asker, Stavanger, Sandnes og Sola var det imidlertid ingen prosjekter under bygging i første kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

	Q1 16	Q2 16	Q3 16	Q4 16	Q1 17
Antall solgte enheter	280	326	277	161	190
Antall igangsatte enheter	230	253	223	196	186
Antall ferdigstilte enheter	183	295	103	255	63
Antall overleverte enheter	179	307	129	254	85
Antall enheter under bygging	1 386	1 344	1 464	1 356	1 479
Andel solgte enheter under bygging	80 %	83 %	90 %	85 %	86 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	58	54	48	43	32
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	5 031	5 075	5 775	5 709	6 340

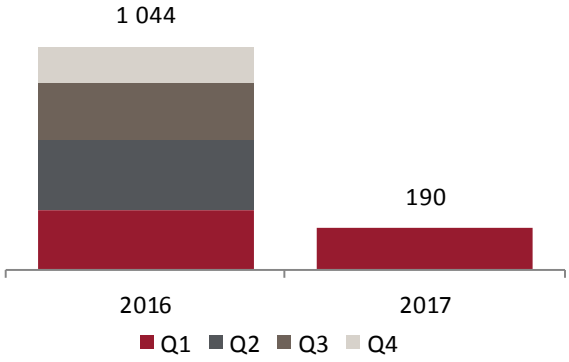
Kjøp og salg av eiendom

Selvaag Bolig har inngått avtaler om kjøp av tomtene Haakon VII gate 4 i Trondheim og Pottemakerveien i Groruddalen i 50-50-samarbeider. Videre er det inngått avtale om kjøp av tomter på Langhussenteret 3B i Ski og Travbanevegen 6 i Trondheim. Næringseiendom i Maria Dehlis vei i Oslo ble solgt i kvartalet.

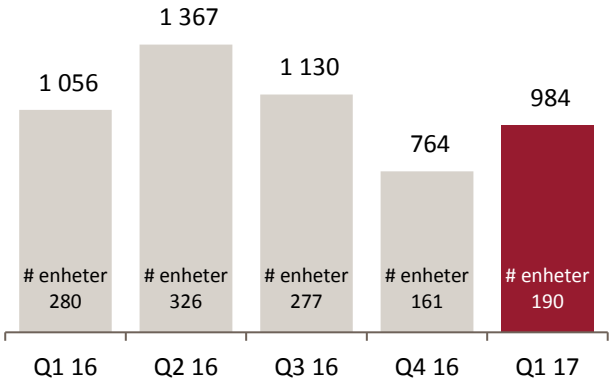
Salgsutvikling og fremdrift

I første kvartal 2017 solgte Selvaag Bolig 190 enheter (280). Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter.

Antall solgte enheter



Verdi av solgte enheter (NOKm)



Det totale salget, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 190 enheter i første kvartal. Den samlede salgsverdien av de 190 enhetene som ble solgt i perioden var på NOK 984 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 280 enheter til en verdi av NOK 1 056 millioner.

I perioden hadde Selvaag Bolig salgsstart på ni prosjekter som til sammen omfatter 345 boliger (384).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Jaasund	8	Leiligheter	Rogaland
Lade Alle 65	66	Leiligheter	Trondheim
Hovinenga	64	Leiligheter	Stor-Oslo
Kaldnes	25	Leiligheter	Stor-Oslo
Lørenskog Stasjonsby	33	Rekkehus	Stor-Oslo
Lørenskog Stasjonsby	40	Leiligheter	Stor-Oslo
Bispelua	24	Rekkehus	Stor-Oslo
Tiedemannsfabrikken	20	Leiligheter	Stor-Oslo
Svea Serenad	65	Leiligheter	Stocholm
Totalt	**345**		

Det ble igangsatt bygging av 186 enheter (230) i løpet av kvartalet. Det kan være store variasjoner i antall igangsettelser fra kvartal til kvartal. Igangsettelser skjer normalt først når 60 prosent av verdien i et prosjekt er solgt.

Igangsatte boliger (# enheter)

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Kilenkollen	9	Leilighet	Stor-Oslo
Lørenskog Stasjonsby	48	Leilighet	Stor-Oslo
Lørenskog Stasjonsby	50	Rekkehus	Stor-Oslo
Tiedemannsfabrikken	79	Leilighet	Stor-Oslo
Totalt	**186**		

Ved utgangen av første kvartal 2017 hadde Selvaag Bolig 1 479 enheter (1 386) under bygging. De 1 479 enhetene fordelte seg på 1 367 enheter i Stor-Oslo og 112 i resten av Norge.

Ordrereserven, det vil si salgsverdien på de 1 479 enhetene (1 386) som var under bygging ved utgangen av kvartalet, var på NOK 6 340 millioner (5 031).

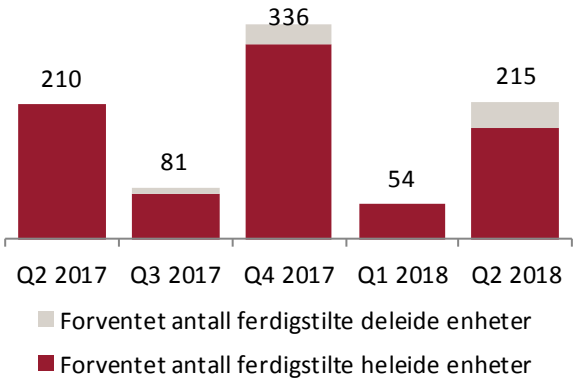
Det ble i løpet av perioden ferdigstilt 63 enheter (183) og overlevert 85 enheter (179), inkludert tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på de to prosjektene Lade Allé og Løren 5. Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet 32 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (58). Av de overleverte enhetene var 84 (178) i konsoliderte prosjektselskaper og en i et deleid prosjektselskap (1).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Lade Alle	27	Leiligheter	Trondheim
Løren 5	36	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	**63**		

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i andre kvartal 2017 ventet ferdigstillelse av 210 enheter. For helåret 2017 antas ferdigstillelse av totalt 690 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av første kvartal 2017 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i selskapet, fordelt på 1 980 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte tilsammen 81,5 prosent av totalt antall 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 36,50 og NOK 41,40. Sluttkurs ved utgangen av kvartalet var NOK 36,70. Aksjekursen ved utgangen av foregående kvartal var NOK 40, slik at aksjekursen er ned 8 prosent i løpet av kvartalet. Totalt ble det i løpet av perioden omsatt 5,1 millioner aksjer, eller 5,4 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 201,3 millioner i perioden, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på rundt NOK 3 millioner.

20 største aksjonærer per 31.03.2017

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG GRUPPEN AS	50 180 087	53,5 %
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB *)	5 268 003	5,6 %
MORGAN STANLEY & CO. INT. PLC. *)	2 774 433	3,0 %
FLPS - ALL SECTOR SUB	2 577 000	2,7 %
PARETO AS	2 065 624	2,2 %
VERDIPAPIRFONDET PARETO INVESTMENT	1 596 000	1,7 %
HOLBERG NORGE	1 243 439	1,3 %
SELVAAG BOLIG ASA **)	1 232 989	1,3 %
HOLTA INVEST AS	1 200 000	1,3 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	1 061 201	1,1 %
REGENTS OF THE UNIVERSITY OF MICHI	1 045 000	1,1 %
EVERMORE GLOBAL VALUE FUND	892 805	1,0 %
JPMORGAN CHASE BANK, N.A., LONDON *)	862 364	0,9 %
MP PENSJON PK	762 872	0,8 %
SEB PRIME SOLUTIONS SISSENER CANOP	760 000	0,8 %
STATE STREET BANK AND TRUST COMP *)	681 053	0,7 %
STOREBRAND NORGE I VERDIPAPIRFOND	638 778	0,7 %
BANAN II AS	555 190	0,6 %
JPMORGAN CHASE BANK, N.A., LONDON *)	534 073	0,6 %
J.P. MORGAN SECURITIES LLC *)	502 403	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	**76 433 314**	**81,5 %**
Øvrige aksjonærer	17 332 374	18,5 %
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

**) Gjelder kjøp av egne aksjer til bruk i aksjeprogram for ansatte.

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 i første kvartal 2017. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var de sesongjusterte boligprisene i gjennomsnitt 1,9 prosent høyere ved utgangen av første kvartal 2017 enn tre måneder tidligere, og 10,3 prosent høyere enn ved utgangen av første kvartal 2016.

Prisutviklingen i kvartalet har vært positiv i alle Selvaag Boligs kjerneområder. I Oslo med Bærum økte prisene samlet med 3,0 prosent i kvartalet og var 21 prosent høyere enn ved utgangen av første kvartal 2016.

I Akershus utenom Bærum økte prisene med 3,8 prosent og var 16 prosent høyere enn for ett år siden. I Stavanger økte prisene med 2,0 prosent og var 5,4 prosent høyere enn på samme tid i 2016. Prisene i Bergen økte med 0,2 prosent og var 4,5 prosent høyere enn for ett år siden. I Trondheim økte prisene med 1,3 prosent og var 7,4 prosent høyere enn på samme tidspunkt i 2016.

Regjeringen fastsatte ny boliglånsforskrift fra 1. januar 2017. Etter den nye forskriften øker egenkapitalkravet ved lån til sekundærbolig i Oslo til 40 prosent. I resten av landet videreføres kravet om 15 prosent egenkapital også for sekundærboliger. Regjeringen innførte også en ny bestemmelse om at kundens samlede lån ikke skal overstige fem ganger brutto inntekt. Betingelsene for avdragsfrihet strammes også noe inn. Egenkapitalkravet har så langt hatt liten effekt, mens kravet om maksimalt samlet lån har bidratt til å dempe prisveksten i Oslo. Forskriftsendringen har imidlertid hatt liten effekt i markeder der boligprisene er lavere enn i Oslo. Bankene har fortsatt fleksibilitet når de gir boliglån, men dette håndteres ulikt av de forskjellige bankene.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q1 2017	Q1 2016	2016
Salgsinntekter	441 376	608 365	2 923 966
Øvrige inntekter	14 684	15 176	76 381
Sum driftsinntekter	**456 060**	**623 541**	**3 000 347**
Prosjektkostnader	-312 030	-501 091	-2 379 746
Lønns- og personalkostnader	-28 673	-25 352	-109 361
Avskrivninger	-1 126	-6 158	-20 061
Andre driftskostnader	-29 350	-26 673	-121 851
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	31 679
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	-4 222	-1 320	-7 104
Sum driftskostnader	**-375 401**	**-560 594**	**-2 606 444**
Driftsresultat	**80 659**	**62 947**	**393 903**
Finansinntekter	2 819	2 095	8 264
Finanskostnader	-12 057	-9 027	-37 585
Netto finanskostnader	**-9 238**	**-6 932**	**-29 321**
Resultat før skatt	**71 421**	**56 015**	**364 582**
Skattekostnad	4 799	-14 205	-63 694
Resultat etter skatt	**76 220**	**41 810**	**300 888**
Øvrige resultatelementer			
Omregningsdifferanser	210	-1 187	-3 095
Totalresultat for perioden	**76 430**	**40 623**	**297 793**
Resultat etter skatt for perioden fordelt på:			
Ikke-kontrollerende interesser	164	43	-267
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	76 056	41 767	301 155
Totalresultat for perioden fordelt på:			
Ikke-kontrollerende interesser	164	43	-267
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	76 266	40 580	298 060
Resultat per aksje for resultat etter skatt fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA:			
Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,82	0,45	3,21

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q1 2017	Q1 2016	2016
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Goodwill		383 376	383 376	383 376
Andre immaterielle eiendeler		-	9 199	-
Varige driftsmidler		9 920	19 062	10 867
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		285 616	180 373	289 818
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		91 378	12 640	63 757
Andre anleggsmidler		197 393	107 699	197 318
Sum anleggsmidler		**967 683**	**712 349**	**945 136**
Omløpsmidler				
Varelager (eiendom)	5	4 751 520	4 642 787	4 284 011
Kundefordringer		141 636	94 035	103 420
Andre kortsiktige fordringer		161 348	46 738	189 902
Kontanter og kontantekvivalenter		374 509	607 746	886 193
Sum omløpsmidler		**5 429 013**	**5 391 306**	**5 463 526**
SUM EIENDELER		**6 396 696**	**6 103 655**	**6 408 662**
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 741 141	2 584 552	2 689 857
Ikke-kontrollerende interesser		9 479	9 625	9 315
Sum egenkapital		**2 750 620**	**2 594 177**	**2 699 172**
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Pensjonsforpliktelser		594	913	594
Forpliktelse ved utsatt skatt		84 490	158 404	84 486
Avsetninger		75 073	92 578	75 073
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		7 055	8 401	6 938
Langsiktig rentebærende gjeld		1 795 703	1 478 341	2 038 660
Sum langsiktig gjeld		**1 962 915**	**1 738 637**	**2 205 751**
Kortsiktig gjeld				
Kortsiktig rentebærende gjeld		845 906	970 290	534 681
Leverandørgjeld		69 062	59 993	219 562
Betalbar skatt		21 068	153 360	83 343
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		747 125	587 198	666 153
Sum kortsiktig gjeld		**1 683 161**	**1 770 841**	**1 503 739**
Sum gjeld		**3 646 076**	**3 509 478**	**3 709 490**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**6 396 696**	**6 103 655**	**6 408 662**

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 2017	**186 298**	**1 394 857**	**700 629**	**842**	**3 528**	**403 702**	**2 689 857**	**9 315 *)**	**2 699 172**
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilbakekjøp av aksjer	-2 454	-	-	-	-	-46 035	-48 489	-	-48 489
Salg av aksjer til ansatte	1 172	-	-	-	-	22 335	23 507	-	23 507
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	76 056	76 056	164	76 220
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	210	-	-	210	-	210
EGENKAPITAL PER 31. MARS 2017	**185 016**	**1 394 857**	**700 629**	**1 052**	**3 528**	**456 058**	**2 741 142**	**9 479 *)**	**2 750 620**
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:									
Tilbakekjøp av aksjer	-453	-	-	-	-	-5 374	-5 827	-	-5 827
Salg av aksjer til ansatte	832	-	-	-	-	9 357	10 189	-	10 189
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	41 767	41 767	43	41 810
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-1 187	-	-	-1 187	-	-1 187
EGENKAPITAL PER 31. MARS 2016	**187 178**	**1 394 857**	**700 629**	**2 750**	**3 528**	**295 609**	**2 584 552**	**9 625 *)**	**2 594 177**
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-135 961	-135 961	-	-135 961
Tilbakekjøp av aksjer	-966	-	-	-	-	-17 041	-18 007	-	-18 007
Salg av aksjer til ansatte	86	-	-	-	-	1 707	1 793	-	1 793
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	259 388	259 388	-310	259 078
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-1 908	-	-	-1 908	-	-1 908
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2016	**186 298**	**1 394 857**	**700 629**	**842**	**3 528**	**403 702**	**2 689 857**	**9 315**	**2 699 172**

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)	Q1 2017	Q1 2016	2016
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skatt	71 421	56 015	364 582
Betalt skatt	-57 472	-	-138 722
Avskrivninger	1 126	6 158	20 061
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-31 679
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	4 222	1 320	7 104
Endring i varelager (eiendom)	-528 711	77 019	142 352
Endring i kundefordringer	-38 147	16 253	-2 373
Endring i leverandørgjeld	-150 500	-40 127	121 626
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler	38 205	-3 129	-67 062
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld	80 668	5 063	24 377
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	**-579 189**	**118 572**	**440 267**
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-	3 580
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-176	-324	-408
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter avhendet	-	-	8 344
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter overtatt	-	-	-
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper	-	-	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper	-20	-	-12 835
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer	18 597	-	13 205
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer	-44 242	-8 882	-32 954
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-	6 250	6 250
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	**-25 841**	**-2 956**	**-14 818**
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	348 650	290 346	1 013 589
Nedbetaling av gjeld	-221 308	-464 889	-1 073 895
Netto endring i kassekreditt	-	-	-
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-	-	-135 961
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA	-48 489	-5 827	-23 834
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA	14 493	216	8 561
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	**93 346**	**-180 154**	**-211 540**
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-511 684	-64 538	213 909
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	**886 193**	**672 284**	**672 284**
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	**374 509**	**607 746**	**886 193**

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 2016.

Regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet samsvarer med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2016.

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 2016.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2016 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.

Første kvartal 2017

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig-utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	809 683	7 832	817 515
Prosjektkostnad	-556 452	-412	-556 864
Andre driftskostnader	-13 121	-44 902	-58 023
EBITDA (løpende avregning)	**240 110**	**-37 482**	**202 628**
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	240 110	-37 482	202 628
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-648 944	-	-648 944
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	287 489	-	287 489
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	481 828	-	481 828
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-236 994	-	-236 994
Avskrivninger	-	-1 126	-1 126
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-4 222	-	-4 222
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	**119 267**	**-38 608**	**80 659**
Enheter i produksjon	1 479	I/A	I/A
Overleverte enheter	85	I/A	I/A

Første kvartal 2016

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig-utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	809 051	6 024	815 075
Prosjektkostnad	-630 401	-1 058	-631 459
Andre driftskostnader	-14 374	-37 651	-52 025
EBITDA (løpende avregning)	**164 276**	**-32 685**	**131 591**
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	164 276	-32 685	131 591
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-797 780	-	-797 780
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	606 246	-	606 246
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	630 658	-	630 658
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-500 290	-	-500 290
Avskrivninger	-	-6 158	-6 158
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-1 320	-	-1 320
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	**101 790**	**-38 843**	**62 947**
Enheter i produksjon	1 386	I/A	I/A
Overleverte enheter	179	I/A	I/A

5. Varelager - eiendom

Konsernet har tomter og bygg som utgjør eiendom og er dermed tomter, eiendom for videresalg, og eiendom under ment for salg i ordinær virksomhet eller som er under utvikling og bygging. Varelager vurderes til det laveste av bygging eller utvikling for slikt salg. Varelageret omfatter anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2017	Q1 2016	2016
Råtomt	1 685 730	1 653 250	1 437 259
Prosjekter under utvikling	2 816 289	2 630 277	2 579 660
Ferdigstilte enheter	249 501	359 260	267 092
Regnskapsført verdi	**4 751 520**	**4 642 787**	**4 284 011**

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)	Q1 2017	Q1 2016	2 016
Prosjektkostnader	**-312 030**	**-501 091**	**-2 379 746**
hvorav:			
Finanskostnader	-11 854	-21 775	-100 404
Øvrige prosjektkostnader	-300 176	-479 316	-2 279 342

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2017	Q1 2016	2016
EBITDA	81 785	69 105	413 964
EBITDA-margin	17,9 %	11,1 %	13,8 %
EBITDA justert (ekskl. finanskostnader)	93 639	90 880	514 368
EBITDA-margin justert (ekskl. finanskostnader)	20,5 %	14,6 %	17,1 %

SELVAAG BOLIG

Start Hjem Pluss

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 videreführer Selvaags 70 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