

**Q1
2018**

Rapport for første kvartal



SELVAAG BOLIG

Hovedpunkter i første kvartal 2018

- Driftsinntekter NOK 381 millioner (456)
- EBITDA justert** NOK 51 millioner (94) og ordinært EBITDA-resultat* NOK 45 millioner (82)
- 185 enheter solgt (190)
- Igangsatt bygging av 102 enheter (186)
- Ferdigstilt 54 enheter (63) og overlevert 59 enheter (85)
- Totalt 1 511 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 479), hvorav 73 prosent er solgt (86), med samlet salgsverdi på NOK 7 032 millioner (6 340) ved utgangen av kvartalet
- 88 prosent av boligene som ferdigstilles i 2018 er solgt

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2018	Q1 2017	2017
IFRS hovedtall			
Driftsinntekter	380 569	456 060	3 228 832
EBITDA*	45 392	81 785	547 737
EBITDA justert**	50 730	93 639	625 736
Driftsresultat	44 461	80 659	543 653
Resultat før skatt	40 901	71 421	503 802
Kontantstrøm fra drift	-311 717	-579 189	303 242
Netto kontantstrøm	-146 109	-511 684	-400 632
Rentebærende gjeld	2 358 556	2 641 609	2 217 431
Totale eiendeler	6 428 110	6 396 696	6 352 018
Egenkapital	2 912 157	2 750 620	2 858 142
EK-grad	45,3 %	43,0 %	45,0 %
Resultat per aksje i kroner	0,34	0,82	4,35
Segmentrapportering:			
Driftsinntekter	571 863	817 515	2 970 854
EBITDA***	117 104	202 628	680 218
EBITDA-margin	20,5 %	24,8 %	22,9 %
Nøkkeltall:			
Antall solgte enheter	185	190	1 044
Antall igangsatte enheter	102	186	902
Antall overleverte enheter	59	85	869
Antall ferdigstilte enheter	54	63	836
* EBITDA er resultat før finansposter, skatt , avskrivninger og amortisering			
** 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 2018	Q1 2017	2017
Sum driftsinntekter	380 569	456 060	3 228 832
Prosjektkostnader	-275 920	-312 030	-2 432 818
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-58 285	-59 149	-238 751
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og øvrige gevinster (tap)	-1 903	-4 222	-13 610
Sum driftskostnader	-336 108	-375 401	-2 685 179
Driftsresultat	44 461	80 659	543 653
Netto finansposter	-3 560	-9 238	-39 851
Resultat før skatt	40 901	71 421	503 802
Skattekostnad	-9 622	4 799	-102 653
Resultat etter skatt	31 279	76 220	401 149

Resultat første kvartal 2018

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 380,6 millioner i første kvartal 2018 (456,1). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 323,2 millioner (301,4). Videre ble det solgt næringseiendom for NOK 42,5 millioner (140). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie av næringslokaler.

Det ble overlevert 59 enheter i perioden (85), hvorav alle var fra konsoliderte prosjektselskaper (84).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 275,9 millioner i kvartalet (312,0), hvorav NOK 5,3 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (11,9). De samlede prosjektkostnadene var i hovedsak byggekostnader fra overleverte boliger, samt kostnader fra prosjekter som ikke kvalifiserte for aktivering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og resultatandeler fra tilknyttede selskaper endte på NOK 58,3 millioner i perioden (59,1). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 26,8 millioner (28,7). Det ble i tillegg balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 5,6 millioner (5,6) i kvartalet. Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer. Andre driftskostnader utgjorde NOK 30,5 millioner kroner i perioden (29,4), hvorav NOK 5,9 millioner (11,4) var salgs- og markeds kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper var NOK -1,9 millioner i kvartalet (-4,2).

EBITDA justert for finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene ble NOK 50,7 millioner (93,6), tilsvarende en margin på 13,3 prosent (20,5). Ordinært EBITDA endte på NOK 45,4 millioner (81,8) i kvartalet. Det tilsvarer en margin på 11,9 prosent (17,9). Nedgangen i EBITDA må sees i sammenheng med at det var relativt få overleverte enheter i kvartalet.

Konsernets samlede avskrivninger utgjorde NOK 0,9 millioner i perioden (1,1). Driftsresultatet endte dermed på NOK 44,5 millioner (80,7).

Netto finansposter var NOK -3,6 millioner i perioden (-9,2). Lavere finanskostnader skyldes hovedsakelig at obligasjonslånet ble nedbetalt i andre kvartal i 2017. Resultat før skatt utgjorde NOK 40,9 millioner i kvartalet (71,4).

Skattekostnaden for perioden var NOK 9,6 millioner, mot en skatteinntekt på NOK 4,8 millioner et år tidligere. Følgelig endte konsernets resultat etter skatt for første kvartal 2018 på NOK 31,3 millioner (76,2). Resultatet er fordelt med NOK 31,3 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (76,0) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,2).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften var NOK -311,7 millioner i kvartalet (-579,2). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig overtakelse av en tomt i første kvartal 2017. Det henvises til note 5 varelager for mer informasjon.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 34,0 millioner i kvartalet (-25,8). Endringen fra første kvartal 2017 skyldes hovedsakelig tilbakebetaling av lån fra deleide selskaper, samt at fjoråret inneholdt høyere kapitaltilførsel til deleide selskaper.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var på NOK 131,6 millioner i kvartalet (93,3). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig tilbakekjøp av egne aksjer i Selvaag Bolig ASA i 2017.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 339,5 millioner (374,5), ned NOK 146,1 millioner fra tre måneder tidligere og ned NOK 35,1 millioner fra et år tidligere.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2018	Q1 2017	2017
Resultat før skatt	40 901	71 421	503 802
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-311 717	-579 189	303 242
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	33 990	-25 841	-114 121
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	131 618	93 346	-589 753
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-146 109	-511 684	-400 632
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	485 561	886 193	886 193
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	339 452	374 509	485 561

Finansiell stilling

Ved utgangen av første kvartal 2018 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 912,8 millioner mot NOK 4 643,9 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 751,5 millioner på samme tid i fjor. Økningen i første kvartal skyldes hovedsakelig færre overleverte enheter og høy byggeaktivitet. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Egenkapitalen utgjorde NOK 2 912,2 millioner ved utgangen av perioden (2 750,6), tilsvarende en egenkapitalandel på 45,3 prosent (43,0). Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 9,4 millioner (9,5) av egenkapitalen.

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 833,3 millioner (747,1). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 393,8 millioner (528,3).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av kvartalet var NOK 2 358,6 millioner (2 641,6), hvorav NOK 1 998,8 millioner var langsiktig (1 795,7) og NOK 359,7 millioner kortsiktig (845,9). Reduksjonen i kortsiktig gjeld fra fjoråret skyldes hovedsakelig at obligasjonslån på NOK 500 millioner ble nedbetalt i andre kvartal 2017.

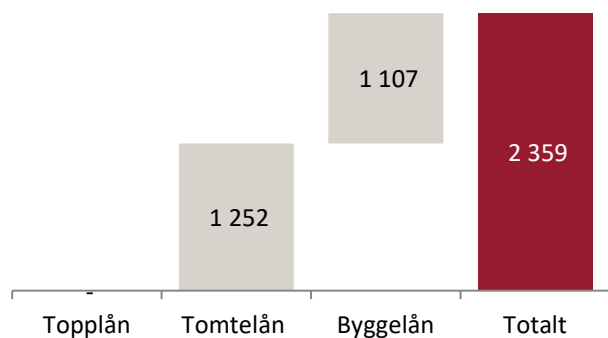
Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 1 252,3 millioner (844,0). Lånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet-avtale med DNB. Denne er utvidet fra NOK 400 millioner til NOK 500 millioner i 2018 og forfaller i april 2022. I tillegg har selskapet en kredittfasilitet på NOK 150 millioner med årlig fornyelse. Per 31. mars var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2018	Q1 2017	2017
Langsiktig rentebærende gjeld	1 998 824	1 795 703	1 836 823
Kortsiktig rentebærende gjeld	359 732	845 906	380 608
Kontanter og kontantekvivalenter	-339 452	-374 509	-485 561
Netto rentebærende gjeld	2 019 104	2 267 100	1 731 870

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 2018 hadde konsernet ingen topplån, tomtelån på NOK 1 252,3 millioner og byggelån på NOK 1 106,3 millioner.

Rentebærende gjeld per 31.3.2018 (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 2018 ble rentene knyttet til tomtelån på NOK 888 millioner aktivert, mens renter knyttet til tomtelån på NOK 365 millioner, fordelt på tre prosjekter, ble belastet resultatet.

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 IFRS-resultatet.

Segmenter første kvartal 2018

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q1 18	Q1 17	Q1 18	Q1 17	Q1 18	Q1 17
Boligutvikling	561 808	809 683	151 275	240 110	165 624	260 759
Øvrig	10 055	7 832	-34 171	-37 482	-35 092	-38 599
IFRS justeringer	-191 294	-361 455	-71 712	-120 843	-86 071	-141 501
Sum konsern	380 569	456 060	45 392	81 785	44 461	80 659

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 561,8 millioner i første kvartal (809,7). Inntektene kommer fra totalt 21 prosjekter i produksjon. Nedgangen skyldes at det er færre prosjekter i produksjon sammenlignet med i fjor, samt at konsernet i første kvartal fjor solgte en næringstomt i Oslo for NOK 140 millioner.

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og var i kvartalet på NOK 410,5 millioner (569,6). 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 151,3 millioner i perioden (240,1). Det tilsvarer en resultatmargin på 26,9 prosent (29,7).

Øvrig uallokert

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

I første kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 10,1 millioner (7,8), mens driftskostnadene utgjorde NOK 44,2 millioner (45,3). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt sentral markedsføring. EBITDA endte dermed på NOK -34,2 millioner (-37,5).

Operasjonell gjennomgang

Drift

I løpet av kvartalet ble det solgt brutto 216 boliger med en samlet verdi på NOK 788 millioner kroner. Selvaag Bolig sin andel utgjorde 185 solgte enheter med en samlet verdi på NOK 693 millioner.

Det er høy aktivitet i konsernet med 1 511 boliger under bygging. Det ble igangsatt bygging av 102 boliger og ferdigstilt 54 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, Ski, Stavanger, Sandnes, Sola, Tønsberg, Trondheim,

Bergen og Stockholm. I Asker, Ski og Sandnes var det imidlertid ingen prosjekter under bygging i første kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

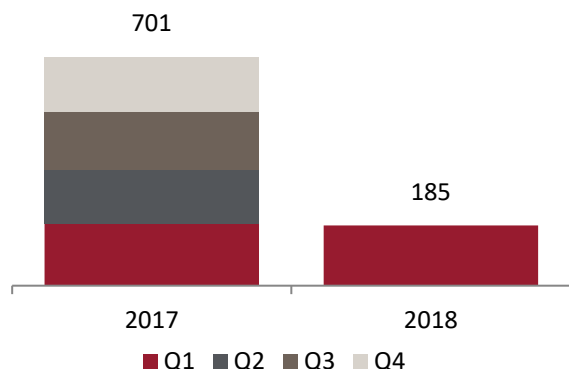
	Q1 17	Q2 17	Q3 17	Q4 17	Q1 18
Antall solgte enheter	190	165	178	168	185
Antall igangsatte enheter	186	318	77	217	102
Antall ferdigstilte enheter	63	210	81	336	54
Antall overleverte enheter	85	222	75	355	59
Antall enheter under bygging	1 479	1 586	1 582	1 463	1 511
Andel solgte enheter under bygging	86 %	78 %	78 %	73 %	73 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	32	24	30	23	19
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	6 340	7 074	7 047	6 994	7 032

Kjøp og salg av eiendom

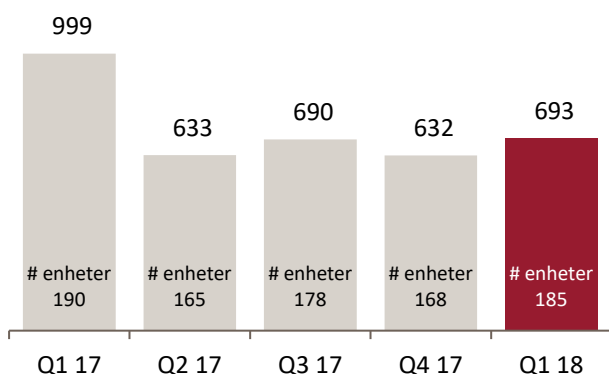
Konsernet har etter kvartalet inngått en avtale om kjøp av en tomt i Ås kommune som forventes å gi om lag 400 boliger.

Salgsutvikling og fremdrift

I første kvartal 2018 solgte Selvaag Bolig 185 enheter (190). Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter.

Antall solgte enheter

Det totale salget, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 185 enheter i første kvartal. Den samlede salgsverdien av de 185 enhetene som ble solgt i perioden var på NOK 693 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 190 enheter til en verdi av NOK 999 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)

I perioden hadde Selvaag Bolig salgsstart på tre prosjekter som til sammen omfatter 60 boliger (345).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Lervig Brygge	20	Leiligheter	Stavanger
Lervig Brygge	15	Rekkehus	Stavanger
Saga Park, Heimdal	16	Leiligheter	Trondheim
Lørenporten	9	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	60		

Det ble igangsatt bygging av 102 enheter (186) i løpet av kvartalet. Det kan være store variasjoner i antall igangsettelse fra kvartal til kvartal. Igangsettelse skjer normalt først når 60 prosent av verdien i et prosjekt er solgt.

Igangsatt boliger (# enheter)

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Saga Park, Heimdal	32	Leilighet	Trondheim
Lørenporten	9	Leilighet	Stor-Oslo
Lervig Brygge	57	Leilighet	Stavanger
Lervig Brygge	4	Rekkehus	Stavanger
Totalt	102		

Ved utgangen av første kvartal 2018 hadde Selvaag Bolig 1 511 enheter (1 479) under bygging. De 1 511 enhetene fordelte seg på 1 202 enheter i Stor-Oslo, 244 enheter i resten av Norge og 65 enheter i Utlandet.

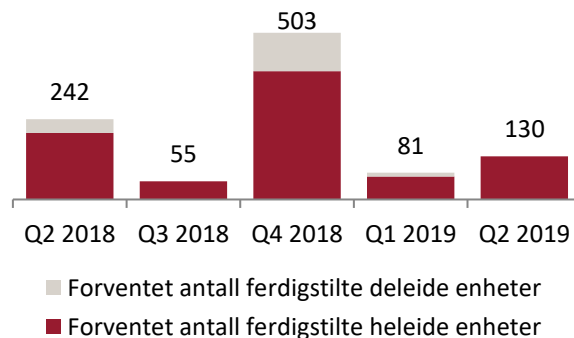
Orderreserven, det vil si salgsverdien til de 1 511 enhetene (1 479) som var under bygging ved utgangen av kvartalet, var på NOK 7 032 millioner (6 340).

Det ble i løpet av perioden ferdigstilt 54 enheter (63) og overlevert 59 enheter (85), inkludert tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på de to prosjektene Nybyen Økern og Lørenskog Stasjonsby. Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet 19 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (32). Av de overleverte enhetene var 59 (84) i konsoliderte prosjektselskaper og 0 i et deleid prosjektselskap (1).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Lørenskog Stasjonsby	17	Rekkehus	Stor-Oslo
Nybyen Økern	37	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	54		

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i andre kvartal 2018 ventet ferdigstillelse av 242 enheter. For året 2018 antas ferdigstillelse av totalt 854 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter

Aksjeinformasjon

Ved utgangen av første kvartal 2018 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i selskapet, fordelt på 2 543 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 32,05 og NOK 39,95. Sluttkurs ved utgangen av kvartalet var NOK 37,95. Aksjekursen ved utgangen av foregående kvartal var NOK 33,90, slik at aksjekursen er opp 11,9 prosent i løpet av kvartalet. Totalt ble det i løpet av perioden omsatt 7,0 millioner aksjer, eller 7,5 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 253,7 millioner i perioden, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på rundt NOK 4,1 millioner.

20 største aksjonærer per 31.3.2018

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG GRUPPEN AS	50 180 087	53,5 %
LANDSFORSÅKRINGAR FASTIGHETSFOND	5 323 017	5,7 %
MORGAN STANLEY & CO. INT. PLC. *)	2 752 386	2,9 %
PARETO AS	2 065 624	2,2 %
SEB PRIME SOLUTIONS SISSENER CANOP	2 000 000	2,1 %
HOLBERG NORGE	1 693 763	1,8 %
VERDIPAPIRFONDET PARETO INVESTMENT	1 596 366	1,7 %
SELVAAG BOLIG ASA **)	1 307 577	1,4 %
FLPS - GL S-M SUB	1 172 900	1,3 %
JPMORGAN CHASE BANK, N.A., LONDON *)	1 163 564	1,2 %
HOLTA INVEST AS	1 000 000	1,1 %
JPMORGAN CHASE BANK, N.A., LONDON *)	860 569	0,9 %
STATE STREET BANK AND TRUST COMP *)	845 196	0,9 %
Baard Schumann	777 127	0,8 %
FIDELITY INT REAL ESTATE FUND	686 900	0,7 %
REGENTS OF THE UNIVERSITY OF MICHIGAN	657 218	0,7 %
HOLBERG NORDEN	608 279	0,6 %
STOREBRAND NORGE I VERDIPAPIRFOND	603 364	0,6 %
STATE STREET BANK AND TRUST COMP *)	584 637	0,6 %
BANAN II AS	555 190	0,6 %
Sum 20 største aksjonærer	76 433 764	81,5 %
Øvrige aksjonærer	17 331 924	18,5 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

*) For ytterligere informasjon vedr. aksjonærer henvises det til: <http://sboasa.no>

**) 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 parter i kvartalet. Se note 23 i selskapets

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

Boligmarkedet

Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var de sesongjusterte nasjonale bruktboligprisene i gjennomsnitt 0,3 prosent lavere ved utgangen av første kvartal 2018 enn tre måneder tidligere, og 1,1 prosent lavere enn ved utgangen av første kvartal 2017. Prisutviklingen i kvartalet var ulik i Selvaag Boligs respektive kjerneområder. I Oslo med Bærum økte prisene samlet med 0,4 prosent i kvartalet og var 4,9 prosent

lavere enn ved utgangen av første kvartal 2017. I Akershus utenom Bærum falt prisene med 0,6 prosent og var 1,5 prosent lavere enn for ett år siden. I Stavanger falt prisene med 1,1 prosent og var 0,3 prosent høyere enn på samme tid i 2017. Prisene i Bergen økte med 0,4 prosent og var 1,9 prosent lavere enn for ett år siden. I Trondheim økte prisene med 0,6 prosent og var 1,5 prosent lavere enn ett år tidligere.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q1 2018	Q1 2017	2017
Salgsinntekter	365 687	441 376	3 165 042
Øvrige inntekter	14 882	14 684	63 790
Sum driftsinntekter	380 569	456 060	3 228 832
Prosjektkostnader	-275 920	-312 030	-2 432 818
Lønns- og personalkostnader	-26 849	-28 673	-120 354
Avskrivninger	-931	-1 126	-4 084
Andre driftskostnader	-30 505	-29 350	-114 313
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	-1 903	-4 222	-13 610
Sum driftskostnader	-336 108	-375 401	-2 685 179
Driftsresultat	44 461	80 659	543 653
Finansinntekter	1 769	2 819	12 749
Finanskostnader	-5 329	-12 057	-52 600
Netto finanskostnader	-3 560	-9 238	-39 851
Resultat før skatt	40 901	71 421	503 802
Skattekostnad	-9 622	4 799	-102 653
Resultat etter skatt	31 279	76 220	401 149
Øvrige resultatelementer			
Omregningsdifferanser	-1 641	210	4 633
Totalresultat for perioden	29 638	76 430	405 782

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-3	164	104
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	31 282	76 056	401 045

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-3	164	104
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	29 641	76 266	405 678

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,34	0,82	4,35
--	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q1 2018	Q1 2017	2017
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Goodwill		383 376	383 376	383 376
Andre immaterielle eiendeler		-	-	-
Varige driftsmidler		10 501	9 920	11 428
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		300 338	285 616	316 241
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		117 675	91 378	122 982
Andre anleggsmidler		200 310	197 393	214 039
Sum anleggsmidler		1 012 200	967 683	1 048 066
Omløpsmidler				
Varelager (eiendom)	5	4 912 782	4 751 520	4 643 938
Kundefordringer		93 918	141 636	133 832
Andre kortsiktige fordringer		69 758	161 348	40 621
Kontanter og kontantekvivalenter		339 452	374 509	485 561
Sum omløpsmidler		5 415 910	5 429 013	5 303 952
SUM EIENDELER		6 428 110	6 396 696	6 352 018
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 902 741	2 741 141	2 848 723
Ikke-kontrollerende interesser		9 416	9 479	9 419
Sum egenkapital		2 912 157	2 750 620	2 858 142
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Pensjonsforpliktelser		643	594	643
Forpliktelse ved utsatt skatt		83 537	84 490	83 537
Avsetninger		60 373	75 073	60 373
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		2 729	7 055	8 349
Langsiktig rentebærende gjeld		1 998 824	1 795 703	1 836 823
Sum langsiktig gjeld		2 146 106	1 962 915	1 989 725
Kortsiktig gjeld				
Kortsiktig rentebærende gjeld		359 732	845 906	380 608
Leverandørgjeld		114 400	69 062	166 479
Betalbar skatt		62 408	21 068	103 782
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		833 307	747 125	853 282
Sum kortsiktig gjeld		1 369 847	1 683 161	1 504 151
Sum gjeld		3 515 953	3 646 076	3 493 876
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6 428 110	6 396 696	6 352 018

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 2018	183 523	1 394 857	700 629	5 475	3 528	560 710	2 848 724	9 419 *)	2 858 142
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	1 393	-	-	-	-	22 984	24 377	-	24 377
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	31 282	31 282	-3	31 279
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-1 641	-	-	-1 641	0	-1 641
Egenkapital per 31. mars 2018	184 916	1 394 857	700 629	3 834	3 528	614 976	2 902 743	9 416 *)	2 912 157
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
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	197 820	197 820	-	197 820
Tilbakekjøp av aksjer	- 1 786	-	-	-	-	26 617	28 403	-	28 403
Salg av aksjer til ansatte	293	-	-	-	-	4 100	4 393	-	4 393
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	324 989	324 989	60	324 929
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	4 423	-	-	4 423	-	4 423
Egenkapital per 31. desember 2017	183 523	1 394 857	700 629	5 475	3 528	560 710	2 848 724	9 419	2 858 142

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 2018	Q1 2017	2017
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skatt	40 901	71 421	503 802
Betalt skatt	-50 996	-57 472	-82 886
Avskrivninger	931	1 126	4 084
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	1 903	4 222	13 610
Endring i varelager (eiendom)	-259 087	-528 711	-389 230
Endring i kundefordringer	39 914	-38 147	-30 343
Endring i leverandørgjeld	-52 079	-150 500	-53 083
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler	-8 460	38 205	154 629
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld	-24 743	80 668	182 659
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-311 717	-579 189	303 242
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-	-
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-10	-176	-4 614
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter avhendet	-	-	-
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter overtatt	-	-	-1 800
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper	-	-	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-	-20	-40 033
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	27 200	18 597	63 661
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer	-7 200	-44 242	-131 335
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	14 000	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	33 990	-25 841	-114 121
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	282 421	348 650	1 526 383
Nedbetaling av gjeld	-151 121	-221 308	-1 859 207
Netto endring i kassekreditt	-	-	-
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-	-	-197 820
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA	-	-48 489	-76 892
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA	318	14 493	17 783
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	131 618	93 346	-589 753
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-146 109	-511 684	-400 632
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	485 561	886 193	886 193
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	339 452	374 509	485 561

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 2017.

IFRS 15 Inntekter fra kundekontrakter er en ny standard for inntektsføring som er innført fra 1.januar 2018. Denne vil erstatte IAS 18 som blant annet gjelder salg av varer og tjenester og IAS 11 som gjelder anleggskontrakter, samt IFRIC 15 som har vært styrende tolkning for inntektsføringen av boligsalg. Inntektsføringen av eiendomsprosjekter i egenregi i Norge vil ikke endres fra dagens praksis ved implementeringen av IFRS 15. Problemstillingen er vurdert av den internasjonale fortolkningskomiteen (IFRIC) og endelig avgjørelse i saken forelå i mars 2018.

For øvrig er regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet samsvarer med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2017.

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 2017.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2017 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 2018

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	561 808	10 055	571 863
Prosjektkostnad	-397 271	-134	-397 405
Andre driftskostnader	-13 262	-44 092	-57 354
EBITDA (løpende avregning)	151 275	-34 171	117 104

Avstemming EBITDA til Driftsresultat:

EBITDA (løpende avregning)	151 275	-34 171	117 104
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-511 263	-	-511 263
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	319 969	-	319 969
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	360 819	-	360 819
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-239 334	-	-239 334
Avskrivninger	-	-931	-931
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-1 903	-	-1 903
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	79 563	-35 102	44 461

Enheter i produksjon

1 511

I/A

I/A

Overleverte enheter

59

I/A

I/A

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 mot 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

5. Varelager - eiendom

Konsernet har tomter og bygg som utgjør eiendom og er ment for salg i ordinær virksomhet, 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)	Q1 2018	Q1 2017	2017
Råtomt	1 892 386	1 685 730	1 938 098
Prosjekter under utvikling	2 843 102	2 816 289	2 501 652
Ferdigstilte enheter	177 294	249 501	204 188
Regnskapsført verdi	4 912 782	4 751 520	4 643 938

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 2018	Q1 2017	2 017
Prosjektkostnader	-275 920	-312 030	-2 432 818
hvorav:			
Finanskostnader	-5 338	-11 854	-77 999
Øvrige prosjektkostnader	-270 582	-300 176	-2 354 819

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2018	Q1 2017	2017
EBITDA*	45 392	81 785	547 737
EBITDA-margin	11,9 %	17,9 %	17,0 %
EBITDA justert**	50 730	93 639	625 736
EBITDA-margin justert	13,3 %	20,5 %	19,4 %

* EBITDA er resultat før finansposter, skatt , avskrivninger og amortisering

** EBITDA justert er fr trukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene

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 70 år lange historie og erfaring, og har et bredt utvalg boligtyper. Selskapets hovedkontor er på Ullern i Oslo.

www.selvaagboligasa.no