

Q4
2018

Rapport for fjerde kvartal



SELVAAG BOLIG

Hovedpunkter i fjerde kvartal 2018

- Driftsinntekter NOK 1 625 millioner (1 259)
- EBITDA justert** NOK 513 millioner (242) og ordinært EBITDA-resultat* NOK 472 millioner (214)
- 148 enheter solgt (168)
- Igangsatt bygging av 402 enheter (217)
- Ferdigstilt 441 enheter (336) og overlevert 421 enheter (355)
- Totalt 1 449 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 463), med en samlet salgsverdi på NOK 6 712 millioner (6 994)
- 66 prosent av enhetene under bygging er solgt (73). Av boligene som skal ferdigstilles i 2019 er 70 prosent solgt
- Styret foreslår et utbytte på NOK 2,50 per aksje for andre halvår (1,80). Samlet utbytte for året blir da NOK 4,50 per aksje (3,00)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2018	Q4 2017	2018	2017
IFRS hovedtall				
Driftsinntekter	1 624 661	1 258 766	3 342 075	3 228 832
EBITDA*	471 992	214 486	754 187	547 737
EBITDA justert**	513 494	242 479	827 328	625 736
Driftsresultat	471 060	213 468	750 480	543 653
Resultat før skatt	468 973	210 884	732 470	503 802
Kontantstrøm fra drift	675 134	506 316	427 017	303 242
Netto kontantstrøm	234 922	246 444	171 473	-400 632
Rentebærende gjeld	2 316 306	2 217 431	2 316 306	2 217 431
Totale eiendeler	6 491 129	6 352 018	6 491 129	6 352 018
Egenkapital	3 116 136	2 858 142	3 116 136	2 858 142
EK-grad	48,0 %	45,0 %	48,0 %	45,0 %
Resultat per aksje i kroner	3,93	1,78	6,14	4,35
Segmentrapportering:				
Driftsinntekter	1 032 792	688 777	2 974 801	2 970 854
EBITDA***	195 516	103 804	612 419	680 218
EBITDA-margin	18,9 %	15,1 %	20,6 %	22,9 %
Nøkkeltall:				
Antall solgte enheter	148	168	696	701
Antall igangsatte enheter	402	217	840	799
Antall overleverte enheter	421	355	849	737
Antall ferdigstilte enheter	441	336	854	690

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

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

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

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2018	Q4 2017	2018	2017
Sum driftsinntekter	1 624 661	1 258 766	3 342 075	3 228 832
Prosjektkostnader	-1 127 371	-982 915	-2 421 633	-2 432 818
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-83 002	-66 070	-271 758	-238 751
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og øvrige gevinster (tap)	56 772	3 687	101 796	-13 610
Sum driftskostnader	-1 153 601	-1 045 298	-2 591 595	-2 685 179
Driftsresultat	471 060	213 468	750 480	543 653
Netto finansposter	-2 087	-2 584	-18 010	-39 851
Resultat før skatt	468 973	210 884	732 470	503 802
Skattekostnad	-105 740	-48 651	-165 626	-102 653
Resultat etter skatt	363 233	162 233	566 844	401 149

Resultat fjerde kvartal 2018

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 1 624,7 millioner i fjerde kvartal 2018 (1 258,8). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 1 596,1 millioner (1 239,0). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie av næringslokaler.

Det ble overlevert 421 enheter i perioden (355), hvorav 335 var fra konsoliderte prosjektselskaper (324).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 1 127,4 millioner i kvartalet (982,9), hvorav NOK 41,5 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (28,0). 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 83,0 millioner i perioden (66,1). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 42,3 millioner (36,9).

Det ble i tillegg balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 5,0 millioner (5,1) i kvartalet. Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer. Andre driftskostnader utgjorde NOK 39,8 millioner kroner i perioden (28,1), hvorav NOK 18,2 millioner (8,4) var salgs- og markeds-kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper var NOK 56,8 millioner i kvartalet (3,7). Forbedringen skyldes økt antall overleveringer i deleide selskaper.

EBITDA justert for finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene ble NOK 513,5 millioner (242,5), tilsvarende en margin på 31,6 prosent (19,3). Ordinært EBITDA i fjerde kvartal 2018 endte på NOK 472,0 millioner (214,5), tilsvarende en margin på 29,1 prosent (17,0). Økningen i EBITDA skyldes hovedsakelig flere overleverte enheter, i tillegg til økt resultatandel fra tilknyttede selskaper.

Konsernets samlede avskrivninger utgjorde NOK 0,9 millioner i perioden (1,0). Driftsresultatet endte dermed på NOK 471,1 millioner (213,5).

Netto finansposter var NOK -2,1 millioner i perioden (-2,6). Resultat før skatt utgjorde NOK 469,0 millioner i kvartalet (210,9).

Skattekostnaden for perioden var NOK 105,7 millioner (48,7). Følgelig endte konsernets resultat etter skatt for fjerde kvartal 2018 på NOK 363,2 millioner (162,2). Av resultatet knytter NOK 363,2 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (162,2) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Resultat 2018

For året 2018 hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 3 342,1 millioner (3 228,8), hvorav inntekter fra overleverte enheter utgjorde NOK 3 225,0 millioner (2 760,0). I tillegg ble det i løpet av året solgt næringseiendom for NOK 42,5 millioner. I 2017 ble det solgt to tomter som til sammen utgjorde NOK 405 millioner. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie.

I løpet av året ble det overlevert 849 boliger (737), hvorav 697 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (694).

Prosjektkostnader for året utgjorde NOK 2 421,6 millioner (2 432,8). Dette var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivisering som varelager.

Driftskostnader uten prosjektkostnader og tilknyttede selskaper var NOK 271,8 millioner i perioden (238,8). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 142,5 millioner (120,4). Økte lønnskostnader skyldes hovedsakelig avsetninger til etterlønn og kompensasjon i forbindelse med effektiviseringsprosesser og avsluttede ansettelsesforhold. I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 21,1 millioner på boliger under oppføring (22,1). Dette er kostnader som vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader var på NOK 125,6 millioner (114,3), hvorav salgs- og markeds kostnader utgjorde NOK 42,0 millioner (38,6).

Andel resultat fra tilknyttede selskaper var på NOK 101,8 millioner (-13,6). Økningen fra året før skyldes økt antall overleveringer i deleide selskaper, samt at resultatet for 2017 inneholdt en nedskrivning på NOK 10 millioner i et deleid selskap på Vestlandet.

EBITDA justert for finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene ble NOK 827,3 millioner (625,7), tilsvarende en margin på 24,8 prosent (19,4). Ordinært EBITDA endte på NOK 754,2 millioner (547,7) i perioden. Det tilsvarer en margin på 22,6 prosent (17,0). Økningen i EBITDA skyldes hovedsakelig flere overleverte enheter og økt resultatandel fra tilknyttede selskaper. Dette er delvis motvirket av at resultatet for 2017 var positivt påvirket av to tomtesalg, se avsnitt om driftsinntekter.

Konsernets driftsresultat for 2018 endte på NOK 750,5 millioner (543,7). Netto finansposter utgjorde NOK -18,0 millioner i perioden (-39,9). Reduksjonen skyldes hovedsakelig at 2017-resultatet var belastet med engangskostnader i forbindelse med nedbetaling av obligasjonslån, noe som også har bidratt til reduserte finanskostnader i 2018.

Resultat før skatt ble NOK 732,5 millioner (503,8). Skattekostnaden utgjorde NOK 165,6 millioner (102,7), slik at konsernets resultat etter skatt endte på NOK 566,8 millioner (401,1). Av resultatet knytter NOK 566,8 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (401,0) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,1).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften var NOK 675,1 millioner i kvartalet (506,3). Økningen fra fjerde kvartal 2017 skyldes hovedsakelig flere overleverte boliger, delvis motvirket av oppgjør for kjøp av tomter.

For året hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 427,0 millioner (303,2). Økningen fra året før skyldes hovedsakelig flere overleverte boliger, delvis motvirket av oppgjør for kjøp av tomter. Det henvises til note 5 varelager for mer informasjon.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK -59,2 millioner i kvartalet (29,6). Endringen fra fjerde kvartal 2017 skyldes hovedsakelig investeringer i deleide selskaper i tillegg til at 2017 inneholdt tilbakebetalinger av lån fra deleide selskaper.

Årets kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 20,6 millioner (-114,1). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig at 2017 inneholdt betydelige investeringer i deleide selskaper og kapitaltilførsel til disse, samt at konsernet har mottatt utbytter fra deleide selskaper i 2018.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK -381,0 millioner i kvartalet (-289,5). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig økt nedbetaling av byggelån.

For året 2018 var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK -276,1 millioner (-589,8). 2017 inneholdt nedbetaling av obligasjonslån og utbetalinger fra tilbakekjøp av aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte. Dette ble delvis motvirket av økt utbetalt utbytte i 2018.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 657,0

millioner (485,6), opp NOK 234,9 millioner fra tre måneder tidligere og opp NOK 171,5 millioner fra et år tidligere.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2018	Q4 2017	2018	2017
Resultat før skatt	468 973	210 884	732 470	503 802
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	675 134	506 316	427 017	303 242
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-59 201	29 581	20 558	-114 121
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-381 012	-289 453	-276 102	-589 753
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	234 922	246 444	171 473	-400 632
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	422 112	239 117	485 561	886 193
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	657 034	485 561	657 034	485 561

Finansiell stilling

Ved utgangen av fjerde kvartal 2018 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 306,3 millioner, mot NOK 4 944,8 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 643,9 millioner på samme tid året før. Nedgangen i fjerde kvartal skyldes hovedsakelig et høyt antall overleverte enheter. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Egenkapitalen ved utgangen av perioden var på NOK 3 116,1 millioner (2 858,1), tilsvarende en egenkapitalandel på 48,0 prosent (45,0). Basert på resultatet for første halvår, ble det i tredje kvartal utbetalt utbytte på NOK 184,9 millioner (109,9). I andre kvartal utbetalte Selvaag Bolig utbytte NOK 166,4 millioner (87,9). Utbetalingen var basert på resultatet for andre halvår 2017. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 9,4 millioner (9,4) av egenkapitalen.

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 562,3 millioner (853,3). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 200,9 millioner (385,3).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av kvartalet var NOK 2 316,3 millioner (2 217,4), hvorav NOK 1 795,8 millioner var langsiktig (1 836,8) og NOK 520,5 millioner kortsiktig (380,6). Reduksjonen i kortsiktig gjeld skyldes hovedsakelig nedbetaling av byggelån for ferdigstilte prosjekter.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 1 356,2 millioner (1 248,7). Lånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

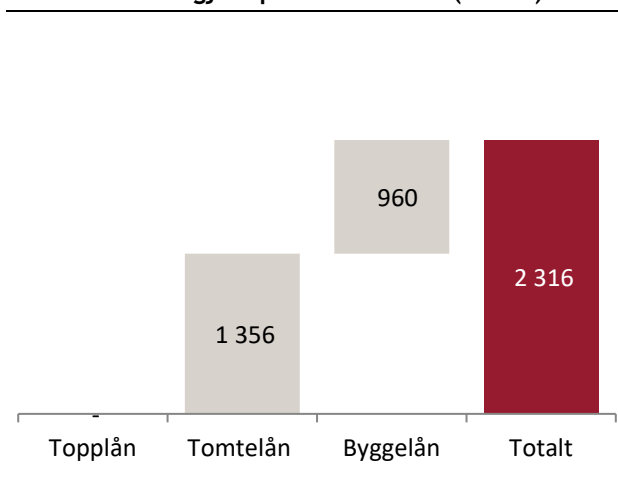
Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitetsavtale med DNB. I 2018 ble denne utvidet til NOK 500 millioner (400), med forfall april 2022. I tillegg har selskapet en kredittfasilitet på NOK 150 millioner med årlig fornyelse. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2018	Q3 2018	2017
Langsiktig rentebærende gjeld	1 795 798	1 897 116	1 836 823
Kortsiktig rentebærende gjeld	520 508	797 900	380 608
Kontanter og kontantekvivalenter	-657 034	-422 112	-485 561
Netto rentebærende gjeld	1 659 272	2 272 904	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. desember 2018 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 1 356 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 960 millioner.

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 belastes resultatet som del av varekostnaden ved overlevering av boligene. Byggelånsrenter aktiveres i byggeperioden og belastes varekostnaden på samme måte.

Rentebærende gjeld per 31.12.2018 (NOKm)

Per 31. desember 2018 ble rentene knyttet til tomtelån på NOK 991 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 fjerde kvartal 2018

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q4 18	Q4 17	Q4 18	Q4 17	Q4 18	Q4 17
Boligutvikling	1 018 351	675 127	240 140	142 769	249 096	181 397
Øvrig	14 441	13 650	-44 624	-38 965	-45 556	-39 956
IFRS justeringer	591 869	569 989	276 476	110 682	267 520	72 027
Sum konsern	1 624 661	1 258 766	471 992	214 486	471 060	213 468

Segmenter 2018

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	12M 18	12M 17	12M 18	12M 17	12M 18	12M 17
Boligutvikling	2 928 742	2 930 526	770 738	826 903	846 484	901 521
Øvrig	46 059	40 058	-158 319	-146 685	-161 958	-150 648
IFRS justeringer	367 274	258 248	141 768	-132 481	65 954	-207 220
Sum konsern	3 342 075	3 228 832	754 187	547 737	750 480	543 653

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i fjerde kvartal 2018 var på NOK 1 018,4 millioner (675,1). Inntektene kommer fra totalt 23 prosjekter i produksjon mot 18 prosjekter på samme tid i fjor.

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og var i kvartalet på NOK

778,2 millioner (532,3). 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 (142,8). Det tilsvarer en resultatmargin på 23,6 prosent (21,1).

Øvrig uallokert

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

I fjerde kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 14,4 millioner (13,7), mens driftskostnadene utgjorde NOK 59,1 millioner (52,6). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt sentral markedsføring. EBITDA endte dermed på NOK -44,6 millioner (-38,9).

Operasjonell gjennomgang

Drift

I løpet av kvartalet ble det solgt brutto 158 boliger med en samlet verdi på NOK 660 millioner kroner. Selvaag Bolig sin andel utgjorde 148 enheter med en samlet verdi på NOK 614 millioner.

Det er høy aktivitet i konsernet med 1 449 boliger under bygging. I løpet av kvartalet ble det igangsatt bygging av 402 boliger og 441 boliger ble ferdigstilt.

For å synliggjøre verdiskapingen 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, Bærum, Ski og Sandnes var det imidlertid ingen prosjekter under bygging i fjerde kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

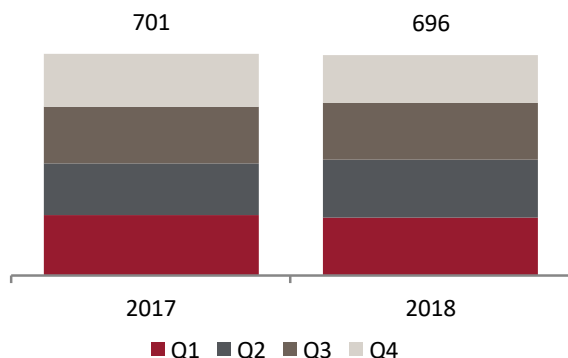
	Q4 17	Q1 18	Q2 18	Q3 18	Q4 18
Antall solgte enheter	168	185	181	182	148
Antall igangsatte enheter	217	102	234	102	402
Antall ferdigstilte enheter	336	54	242	117	441
Antall overleverte enheter	355	59	243	126	421
Antall enheter under bygging	1 463	1 511	1 503	1 488	1 449
Andel solgte enheter under bygging	73 %	73 %	72 %	74 %	66 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	23	19	18	12	26
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	6 994	7 032	7 076	6 908	6 712

Kjøp og salg av eiendom

Det er ikke inngått nye avtaler om kjøp eller salg av tomter i kvartalet.

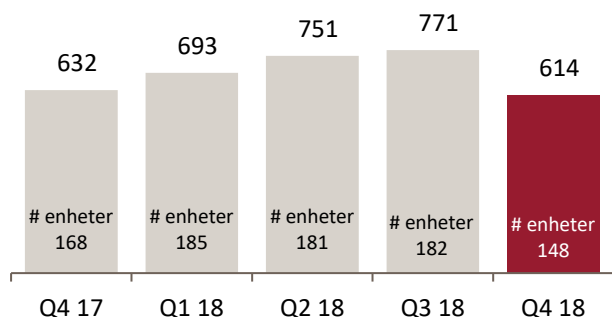
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 148 enheter i fjerde kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsverdien av de 148 solgte enhetene var på NOK 614 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 168 enheter til en verdi av NOK 632 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I perioden hadde Selvaag Bolig salgsstart på tre prosjekter som til sammen omfatter 205 boliger (175).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Skårerløkka BT1	119	Leiligheter	Stor-Oslo
Bispelua Mortensrud	24	Rekkehus	Stor-Oslo
Lørenskog Stasjonsby	62	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	205		

Det ble igangsatt bygging av 402 enheter (217) 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.

Ved utgangen av fjerde kvartal 2018 hadde Selvaag Bolig 1 449 enheter (1 463) under bygging. De 1 449 enhetene fordelte seg på 1 142 enheter i Stor-Oslo, 243 enheter i resten av Norge og 65 enheter i Utlandet.

Ordreserven, det vil si salgsverdien av de 1 449 enhetene (1 463) som var under bygging ved utgangen av kvartalet, var på NOK 6 712 millioner (6 994).

Det ble i løpet av perioden ferdigstilt 441 enheter (336) og overlevert 421 enheter (355), inkludert tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på åtte forskjellige prosjekter.

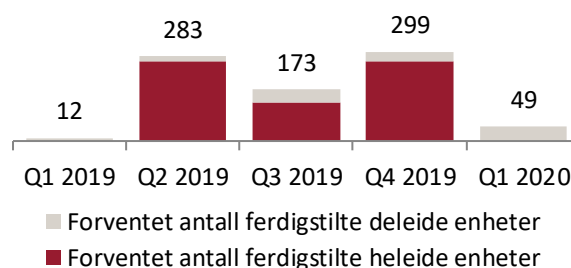
Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet 26 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (23). Av de overleverte enhetene var 335 (324) i konsoliderte prosjektselskaper og 86 i deleide prosjektselskaper (31).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Tiedemann Felt F	53	Leiligheter	Stor-Oslo
Kaldnes Dockside F	26	Leiligheter	Stor-Oslo
Kaldnes Signaturen	12	Leiligheter	Stor-Oslo
Hovinenga Hus B	28	Leiligheter	Stor-Oslo
Lørenporten C1 og C2	162	Leiligheter	Stor-Oslo
Bispelua Mortensrud	40	Rekkehus	Stor-Oslo
Nybyen Økern	117	Leiligheter	Stor-Oslo
Jaasund	4	Rekkehus	Stavanger
Totalt	441		

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i første kvartal 2019 ventet ferdigstillelse av 12 enheter. For året 2019 antas ferdigstillelse av totalt 767 enheter

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av fjerde kvartal 2018 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 2 330 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte tilsammen 79,1 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 36,30 og NOK 41,40. Sluttkurs ved utgangen av kvartalet var på NOK 40,45, mot NOK 38,75 ved utgangen av foregående kvartal. Følgelig er aksjekursen opp 4,4 prosent i løpet av kvartalet. Totalt ble det i perioden omsatt 4,2 millioner aksjer, eller 4,5 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 162,8 millioner i perioden, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på rundt NOK 2,6 millioner.

20 største aksjonærer per 31.12.2018

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG GRUPPEN AS	50 180 087	53.5 %
LANDSFORSÅKRINGAR FASTIGHETSFOND	5 653 788	6.0 %
Morgan Stanley & Co. Int. Plc. *)	2 744 671	2.9 %
PARETO INVEST AS	2 065 624	2.2 %
SEB PRIME SOLUTIONS SISSENER CANOP	1 600 000	1.7 %
VERDIPAPIRFONDET PARETO INVESTMENT	1 596 366	1.7 %
State Street Bank and Trust Comp *)	1 006 629	1.1 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *)	966 761	1.0 %
FLPS - GL S-M SUB	940 800	1.0 %
HOLBERG NORGE	936 553	1.0 %
HOLTA INVEST AS	846 619	0.9 %
SELVAAG BOLIG ASA **)	837 068	0.9 %
Baard Schumann	777 127	0.8 %
J.P. Morgan Bank Luxembourg S.A. *)	774 862	0.8 %
BANAN II AS	600 000	0.6 %
State Street Bank and Trust Comp *)	590 520	0.6 %
STOREBRAND NORGE I VERDIPAPIRFOND	581 069	0.6 %
Morgan Stanley & Co. International	579 538	0.6 %
SPARHANS AS	476 221	0.5 %
GEMSCO AS	460 400	0.5 %
Sum 20 største aksjonærer	74 214 703	79.1 %
Øvrige aksjonærer	19 550 985	20.9 %
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 som er 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 høyere ved utgangen av fjerde kvartal 2018 enn tre måneder tidligere, og 2,3 prosent høyere enn ved utgangen av fjerde kvartal 2017. Prisutviklingen i kvartalet var ulik i Selvaag Boligs respektive kjerneområder. I Oslo med Bærum økte prisene samlet med 0,6 prosent i kvartalet og var 4,4 prosent

høyere enn ved utgangen av fjerde kvartal 2017. I Akershus utenom Bærum økte prisene med 0,6 prosent og var 2,7 prosent høyere enn for ett år siden. I Stavanger falt prisene i kvartalet 1,3 prosent og var 3,3 prosent lavere enn på samme tid i 2017. Prisene i Bergen falt med 0,1 prosent i fjerde kvartal og var 1,5 prosent høyere enn for ett år siden. I Trondheim økte prisene med 2,7 prosent og var 3,4 prosent høyere enn ett år tidligere.

Fremtidsutsikter

Selvaag Bolig er godt posisjonert med store prosjekter sentralt i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim. Etter en rolig periode i nyboligmarkedet de tre siste kvartalene i 2017, som blant annet kan skyldes innføringen av ny boliglånsforskrift og kraftig prisvekst i 2016, var aktiviteten jevn og normal gjennom i 2018.

Boliglånsforskriften er besluttet videreført ut 2019 uten vesentlige endringer. Gode makroøkonomiske forhold, høy kjøpekraft i husholdningene og den demografiske utviklingen gjør at Selvaag Bolig forventer et stabilt nyboligmarked fremover. Ifølge SSB gir urbanisering og moderat høy befolkningsvekst et stort og langsiktig behov for nye boliger i Selvaag Boligs kjerneområder.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q4 2018	Q4 2017	2018	2017
Salgsinntekter	1 596 099	1 239 045	3 267 505	3 165 042
Øvrige inntekter	28 562	19 721	74 570	63 790
Sum driftsinntekter	1 624 661	1 258 766	3 342 075	3 228 832
Prosjektkostnader	-1 127 371	-982 915	-2 421 633	-2 432 818
Lønns- og personalkostnader	-42 265	-36 947	-142 498	-120 354
Avskrivninger	-932	-1 018	-3 707	-4 084
Andre driftskostnader	-39 805	-28 105	-125 553	-114 313
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	56 772	3 687	101 796	-13 610
Sum driftskostnader	-1 153 601	-1 045 298	-2 591 595	-2 685 179
Driftsresultat	471 060	213 468	750 480	543 653
Finansinntekter	6 133	5 819	10 219	12 749
Finanskostnader	-8 220	-8 403	-28 229	-52 600
Netto finanskostnader	-2 087	-2 584	-18 010	-39 851
Resultat før skatt	468 973	210 884	732 470	503 802
Skattekostnad	-105 740	-48 651	-165 626	-102 653
Resultat etter skatt	363 233	162 233	566 844	401 149
Øvrige resultatelementer				
Omregningsdifferanser	3 437	2 846	317	4 633
Totalresultat for perioden	366 670	165 079	567 161	405 782

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-19	-11	-95	104
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	363 252	162 244	566 939	401 045

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-19	-11	-95	104
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	366 689	165 090	567 256	405 678

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	3,93	1,78	6,14	4,35
--	------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q4 2018	Q3 2018	2017
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Goodwill		383 376	383 376	383 376
Andre immaterielle eiendeler		-	-	-
Varige driftsmidler		8 565	9 435	11 428
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		415 280	305 202	316 241
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		119 290	116 408	122 982
Andre anleggsmidler		326 074	231 899	214 039
Sum anleggsmidler		1 252 585	1 046 320	1 048 066
Omløpsmidler				
Varelager (eiendom)	5	4 306 304	4 944 790	4 643 938
Kundefordringer		215 007	228 676	133 832
Andre kortsiktige fordringer		60 199	28 935	40 621
Kontanter og kontantekvivalenter		657 034	422 112	485 561
Sum omløpsmidler		5 238 544	5 624 513	5 303 952
SUM EIENDELER		6 491 129	6 670 833	6 352 018
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		3 106 770	2 722 326	2 848 723
Ikke-kontrollerende interesser		9 366	9 343	9 419
Sum egenkapital		3 116 136	2 731 669	2 858 142
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Pensjonsforpliktelser		277	643	643
Forpliktelse ved utsatt skatt		84 373	83 691	83 537
Avsetninger		60 373	60 373	60 373
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		3 225	2 478	8 349
Langsiktig rentebærende gjeld		1 795 798	1 897 116	1 836 823
Sum langsiktig gjeld		1 944 046	2 044 301	1 989 725
Kortsiktig gjeld				
Kortsiktig rentebærende gjeld		520 508	797 900	380 608
Leverandørgjeld		181 360	116 983	166 479
Betalbar skatt		166 748	112 671	103 782
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		562 331	867 309	853 282
Sum kortsiktig gjeld		1 430 947	1 894 863	1 504 151
Sum gjeld		3 374 993	3 939 164	3 493 876
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6 491 129	6 670 833	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 egenkapital
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	-	-	-	-	-	-351 341	-351 341	-	-351 341
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	2 334	-	-	-	-	39 840	42 174	-	42 174
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	566 939	566 939	-95	566 844
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	317	-	-42	275	42	317
Egenkapital per 31. desember 2018	185 857	1 394 857	700 629	5 792	3 528	816 106	3 106 772	9 366 *)	3 116 136
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	-	-	-	-	-	197 820	197 820	-	197 820
Tilbakekjøp av aksjer	-	4 240	-	-	-	72 652	76 892	-	76 892
Salg av aksjer til ansatte	1 465	-	-	-	-	26 435	27 900	-	27 900
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	401 045	401 045	104	401 149
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	4 633	-	-	4 633	-	4 633
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)	Q4 2018	Q4 2017	2018	2017
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
Resultat før skatt	468 973	210 884	732 470	503 802
Betalt skatt	-51 663	-25 414	-102 659	-82 886
Avskrivninger	932	1 018	3 707	4 084
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-56 772	-3 687	-101 796	13 610
Endring i varelager (eiendom)	547 451	146 545	283 732	-389 230
Endring i kundefordringer	13 669	8 309	-81 175	-30 343
Endring i leverandørgjeld	64 377	27 240	14 881	-53 083
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler	-7 614	62 454	-21 943	154 629
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld	-304 219	78 966	-300 201	182 659
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	675 134	506 316	427 017	303 242
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-51	-3 983	-842	-4 614
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter overtatt	1 365	-	1 365	-1 800
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-53 390	-5 000	-53 405	-40 033
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	14 220	45 064	44 920	63 661
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer	-21 345	-6 500	-43 612	-131 335
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-	-	72 132	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-59 201	29 581	20 558	-114 121
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	802 853	336 642	1 709 364	1 526 383
Nedbetaling av gjeld	-1 195 773	-611 779	-1 662 034	-1 859 207
Netto endring i kassekreditt	-	-16 886	-	-
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-	-	-351 341	-197 820
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA	-	-	-	-76 892
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA	11 909	2 571	27 909	17 783
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-381 012	-289 453	-276 102	-589 753
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	234 922	246 444	171 473	-400 632
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	422 112	239 117	485 561	886 193
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	657 034	485 561	657 034	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 i samsvar med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2017.

Konsernet har gjort en vurdering av endrede standarder med senere implementeringsdato og har identifisert at IFRS 16 Leieavtaler, som implementeres fra 1.januar 2019, vil ha effekt på regnskapet. Effekten er vurdert som ikke vesentlig.

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.

Fjerde kvartal 2018

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 018 351	14 441	1 032 792
Prosjektkostnad	-754 862	-344	-755 206
Andre driftskostnader	-23 349	-58 721	-82 070
EBITDA (løpende avregning)	240 140	-44 624	195 516
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	240 140	-44 624	195 516
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 001 992	-	-1 001 992
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 593 862	-	1 593 862
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	718 220	-	718 220
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 090 386	-	-1 090 386
Avskrivninger	-	-932	-932
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	56 772	-	56 772
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	516 616	-45 556	471 060
Enheter i produksjon	1 449	I/A	I/A
Overleverte enheter	421	I/A	I/A

Fjerde kvartal 2017

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	675 127	13 650	688 777
Prosjektkostnad	-518 285	-1 636	-519 921
Andre driftskostnader	-14 073	-50 979	-65 052
EBITDA (løpende avregning)	142 769	-38 965	103 804
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	142 769	-38 965	103 804
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-629 762	-	-629 762
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 199 752	-	1 199 752
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	472 310	-	472 310
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-935 305	-	-935 305
Avskrivninger	-	-1 018	-1 018
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	3 687	-	3 687
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	253 451	-39 983	213 468
Enheter i produksjon	1 463	I/A	I/A
Overleverte enheter	355	I/A	I/A

Per 31. Des 2018

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	2 928 742	46 059	2 974 801
Prosjektkostnad	-2 093 649	-682	-2 094 331
Andre driftskostnader	-64 355	-203 696	-268 051
EBITDA (løpende avregning)	770 738	-158 319	612 419
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	770 738	-158 319	612 419
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-2 847 232	-	-2 847 232
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	3 214 507	-	3 214 507
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	2 011 966	-	2 011 966
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-2 339 269	-	-2 339 269
Avskrivninger	-	-3 707	-3 707
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	101 796	-	101 796
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	912 506	-162 026	750 480
Enheter i produksjon	1 449	I/A	I/A
Overleverte enheter	849	I/A	I/A

Per 31. Des 2017

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	2 930 526	40 058	2 970 584
Prosjektkostnad	-2 053 106	-2 593	-2 055 699
Andre driftskostnader	-50 517	-184 150	-234 667
EBITDA (løpende avregning)	826 903	-146 685	680 218
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	826 903	-146 685	680 218
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-2 433 467	-	-2 433 467
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 691 715	-	2 691 715
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 794 639	-	1 794 639
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-2 171 758	-	-2 171 758
Avskrivninger	-	-4 084	-4 084
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-13 610	-	-13 610
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	694 422	-150 769	543 653
Enheter i produksjon	1 463	I/A	I/A
Overleverte enheter	737	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)	Q4 2018	Q3 2018	2017
Råtomt	1 600 290	1 905 889	1 938 098
Prosjekter under utvikling	2 539 828	2 942 399	2 501 652
Ferdigstilte enheter	166 186	96 502	204 188
Regnskapsført verdi	4 306 304	4 944 790	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)	Q4 2018	Q4 2017	2018	2 017
Prosjektkostnader	-1 127 371	-982 915	-2 421 633	-2 432 818
hvorav:				
Finanskostnader	-41 502	-27 993	-73 141	-77 999
Øvrige prosjektkostnader	-1 085 869	-954 922	-2 348 492	-2 354 819

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2018	Q4 2017	2018	2017
EBITDA*	471 992	214 486	754 187	547 737
EBITDA-margin	29,1 %	17,0 %	22,6 %	17,0 %
EBITDA justert**	513 494	242 479	827 328	625 736
EBITDA-margin justert	31,6 %	19,3 %	24,8 %	19,4 %

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

** EBITDA justert er fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene

SELVAAG BOLIG

For mer informasjon:

Olav Hindahl Selvaag, administrerende direktør Selvaag Bolig ASA
Telefon: +47 901 67 388, e-post: ohs@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